

Aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01. ALBACERRADO

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO DE NOTARIAL
11 ABR. 2016
ENTRADA n.º 4359



DOCUMENTO:

ANEXO 7. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

FECHA:

MARZO 2016

SILENCIO ADMINISTRATIVO
Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
Asesoría ambiental

PROMUEVE:



CONSULTORES:

Coordinación general



Martinez Campos 24, 2º B - 18002 Grarada
Tf: 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com



Índice de contenidos

1	INTRODUCCIÓN	4	3.1.10	Montes públicos.....	30
1.1	ANTECEDENTES.....	4	3.1.11	Vías pecuarias	30
1.2	TRAMITACIÓN AMBIENTAL GENERAL.....	4	3.1.12	Patrimonio natural y biodiversidad (RENPA y RED NATURA 2000)	31
1.3	PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5	3.1.13	Cambio climático.....	33
2	DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	6	3.2	PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.....	34
2.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	6	3.3	DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.....	35
2.1.1	Parcelario y superficie	6	3.4	ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA ACTUACIÓN	35
2.1.2	Objeto de la Modificación Puntual.....	7	3.4.1	Aptitud.....	37
2.2	EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	7	3.4.2	Fragilidad/Calidad.....	38
2.3	LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.....	8	3.4.3	Acogida.....	39
2.4	DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA.....	9	3.5	ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS EN MATERIA DE AGUAS	40
2.4.1	Abastecimiento	9	3.5.1	Dominio Público Hidráulico e inundabilidad.....	40
2.4.2	Saneamiento	10	3.5.2	Abastecimiento	40
2.4.3	Residuos.....	11	3.5.3	Saneamiento.....	40
2.4.4	Accesos	12	3.6	DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO	40
2.4.5	Red Eléctrica.....	12	3.7	DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	41
2.5	DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	13	3.8	DETERMINACIÓN DE ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN	43
2.6	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	15	3.9	IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS.....	43
2.6.1	Determinaciones del planeamiento general vigente.....	15	3.10	NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	44
2.6.2	Determinaciones del planeamiento supramunicipal vigente	15	4	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	46
2.6.3	Determinaciones de la ordenación estructural	16	4.1	EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	46
2.7	NORMAS URBANÍSTICAS	18	4.2	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	47
2.7.1	Ficha urbanística.....	19	4.2.1	Identificación de impactos	48
3	ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO.....	20	4.2.2	Valoración de impactos.....	50
3.1	ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO	20	4.3	ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL	52
3.1.1	Atmósfera	21	5	ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO..	53
3.1.2	Geología, litología y geomorfología	21	5.1	MEDIDAS DE CARÁCTER PREVIO	53
3.1.3	Hidrología superficial y subterránea.....	23	5.2	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO	53
3.1.4	Suelos	23	5.2.1	Sobre patrimonio ambiental	53
3.1.5	Paisaje	24	5.2.2	Sobre el patrimonio histórico	54
3.1.6	Riesgos naturales.....	28	5.3	RELACIONADAS CON EL MODELO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.....	55
3.1.7	Flora y vegetación.....	29	5.3.1	Sobre la movilidad	55
3.1.8	Fauna.....	29	5.4	RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES.....	56
3.1.9	Usos del suelo	30	5.4.1	Sobre la flora, fauna y sistemas.....	56
			5.4.2	Terrenos forestales.....	57
			5.4.3	Desarrollo de la actuación.....	58
			5.4.4	Sobre los residuos.....	58
			5.5	SOBRE LA ENERGÍA.....	59
			5.6	SOBRE AGUAS.....	59
			5.6.1	Abastecimiento	60

5.6.2	Saneamiento	60
5.6.3	Cauces.....	60
5.7	SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE	60
5.7.1	Atmósfera	61
5.8	SOBRE EL SUELO.....	61
5.8.1	Suelo.....	62
5.9	RELATIVAS A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	62
5.9.1	Paisaje	62
5.9.2	Gestión de zonas verdes.....	63
5.9.3	Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.....	63
5.10	ASPECTOS O ACTUACIONES NO EVALUADAS	63
5.11	AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	63
5.12	MATRIZ DE IMPACTO RESIDUAL.....	64
6	PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO.....	65
6.1	MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS.....	65
6.1.1	Vigilancia del cumplimiento de medidas generales.....	65
6.1.2	Aplicación de medidas de protección de hidrología superficial y subterránea	66
6.1.3	Aplicación de medidas de protección de la atmósfera	66
6.1.4	Aplicación de medidas de protección del suelo	66
6.1.5	Aplicación de medidas de protección del paisaje y/o relieve	67
6.1.6	Aplicación de medidas de protección de la vegetación y fauna.....	67
6.1.7	Aplicación de medidas de protección del patrimonio cultural.....	67
6.1.8	Aplicación de medidas en ámbito socioeconómico.....	67
6.2	RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	68
7	SÍNTESIS.....	69
8	EQUIPO REDACTOR.....	71
9	DOCUMENTACIÓN ASOCIADA: ANEJOS	72
10	MAPAS	79
11	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN FORMATO DIGITAL	80

SE LEGENCIA aprobado
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, denominado ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO forma parte, como anejo, de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01 ALBACERRADO.

El Estudio Ambiental Estratégico se redacta con objeto de identificar y valorar las posibles afecciones derivadas de la Modificación sobre el medio ambiente para, a partir de esta valoración, proponer medidas que permitan prevenir, minimizar, corregir o impedir estos posibles efectos negativos.

Además de la posible detección de circunstancias que imposibiliten la propuesta, la revisión realizada ha perseguido identificar los principales retos ambientales que deben tenerse en cuenta a la hora de concretar la propuesta, así como anticipar medidas y soluciones ambientales que mejoren la sostenibilidad no sólo del desarrollo del sector considerado sino del conjunto del Plan General..

1.1 ANTECEDENTES

El suelo objeto de Modificación forma parte de un ámbito de mayor superficie denominado como Guijo-Albacerrado por el Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar. Se trata de un suelo estratégicamente situado al norte del núcleo histórico de Tarifa, generando la zona de crecimiento natural hacia el interior, a una cota superior, lo que dota a este suelo de una inmejorable vista sobre las playas del poniente como los Lances, el casco histórico el puerto y la isla de La Paloma, además de la zona norte del litoral africano.

Ya en el Avance de Ordenación del nuevo PGOU de Tarifa de 2004 se incorporan los suelos al denominado Crecimiento Norte, además de ser considerados por el POT del Campo de Gibraltar como Área de Oportunidad.

Otra singularidad es su relativa distancia al litoral que conlleva que la zona, no tenga gran influencia por el Plan de Protección Litoral de Andalucía, ya en fase de publicación el decreto de aprobación, de cara a la viabilidad de desarrollo; pues tan solo es afectado en el límite occidental y en una reducida superficie.

La ralentización en la revisión del Planeamiento General de Tarifa, unida a la aparición de distintos planes y normativas, invita a la propiedad a buscar nuevas alternativas para la pronta puesta en carga de un sector de valor estratégico para el Ayuntamiento de Tarifa. Es por ello que se opta por la vía de la Modificación Puntual del PGOU vigente como posible alternativa para conseguir acelerar la clasificación de suelo necesaria para el desarrollo del sector.

Con fecha 21 de agosto de 2015 se remite a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual, conforme a lo establecido en la Ley 72007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la citada Ley, con fecha 18 de diciembre de 2015 se formula por parte del órgano ambiental el Documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas en las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas, que se adjuntan con el presente estudio ambiental estratégico.

1.2 TRAMITACIÓN AMBIENTAL GENERAL

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA en adelante), modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre por el que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal, establece en el Artículo 40.2 los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria:

"2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan."

Dado que la modificación puntual se trata de una revisión del PGOU de Tarifa, se encuentra sometido en virtud de este Decreto-Ley a Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario.

Conforme se establece en el artículo 40.5 de la citada Ley GICA, modificado por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria se iniciará con la presentación de la "Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico."

Una vez admitida a trámite la solicitud por el órgano ambiental y efectuadas las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, procede la elaboración y remisión del órgano ambiental al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del documento de alcance de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

En el caso concreto del presente trámite, con fecha 21 de agosto de 2015 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz de la Junta de Andalucía, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (SUS-TU-01 Albacerrado). Con fecha 18 de diciembre de 2015, se formula por el órgano ambiental Documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el cual se adjunta al presente documento.

Una vez formulado el Documento de alcance por parte del órgano ambiental, procederá la formulación y elaboración del estudio ambiental estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.

El preceptivo estudio ambiental estratégico debe incluir el contenido mínimo recogido en el Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, que es el siguiente:

"1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- a. Ámbito de actuación del planeamiento.
- b. Exposición de los objetivos del planeamiento: urbanísticos y ambientales.
- c. Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d. Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e. Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a. Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b. Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c. Descripción de los usos actuales del suelo.
- d. Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e. Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f. Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g. Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

3. Identificación y valoración de impactos:

- a. Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.
- b. Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- c. Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a. Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b. Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c. Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:

- a. Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b. Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- a. Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b. El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento."

1.3 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El promotor de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (C.P.28.050); C.I.F: n° A-87471264.



2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

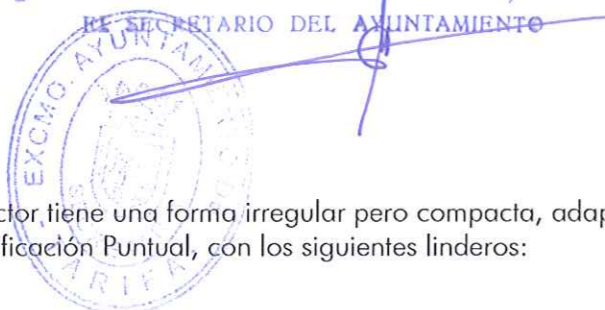
2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Como se ha introducido, urbanísticamente, el ámbito de intervención pertenece a un ámbito mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado, que de una manera natural completará el crecimiento de Tarifa limitado por el propio núcleo existente, la carretera nacional N-340 y la zona industrial previa al suelo no urbanizable de las playas de poniente. La actuación se corresponde con la zona de crecimiento lógico de la ciudad hacia el interior, completando un vacío rodeado de ciudad y colindante en sus límites sur, este y oeste por suelo urbano consolidado y, en el norte, por el cerro de Albacerrado; terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable.



Ilustración 2.1. Plano de situación del ámbito de actuación. Con flecha roja se señala el sector objeto de la Modificación Urbanística propuesta.

aprobado
nicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



El sector tiene una forma irregular pero compacta, adaptándose a los límites de la parcela objeto de Modificación Puntual, con los siguientes linderos:

Al Oeste, con suelo no urbanizable.

Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial.

Al Este, con la calle Batalle del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.

Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.

El ámbito de actuación es un espacio singular y con unas características físicas propias, conocido como el Cerro de Albacerrado. La parcela cuenta un desnivel que oscila entre la cota once (11) y la cota cincuenta (50), siendo la zona central coincidiendo con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito de agua, de mayor altura y mejores vistas, pero también la de mayor exposición a los vientos dominantes. La topografía condicionará la ordenación y será fundamental en entendimiento de la misma para establecer una ordenación de los espacios libres coincidente con las fortalezas y vulnerabilidades de la orografía.

La topografía existente proporciona una doble ventaja las visuales del estrecho y la capacidad de protegernos de los vientos no deseados (el levante del estrecho).

Existen cuatro oquedades, o modificaciones dentro de la topografía del cerro, las dos situadas más al norte son claramente canteras producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo y otra más al sur de carácter más lineal y probablemente de distinta procedencia, asociada a movimientos de tierra que habilitaban una mejor visibilidad y campo de disparo a las baterías militares de las cotas superiores. Por último en la zona sur este existe otra cantera de geometría más rectangular abierta a la cuenca que atraviesa el sector.

2.1.1 Parcelario y superficie

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 158.707 m² de suelo y una superficie con aprovechamiento de 159.319m² y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con las parcelas 41 y 42 del polígono 20 del catastro rústico de referencia catastral 11035A020000410000AA y 11035A020000520000AF respectivamente.

2.1.2 Objeto de la Modificación Puntual

El objeto de esta Modificación Puntual del PGOU de Tarifa es la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, en el sector de Tarifa denominado por el POT como "Guijo-Albacerrado", clasificado en la actualidad como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente, para la implantación del nuevo sector.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de 159.319 m² y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

El presente documento persigue la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tarifa, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), con el objeto de habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un desarrollo turístico de alta calidad, en consonancia con el Convenio suscrito entre la sociedad propietaria de la totalidad del suelo METROVACESA, SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. y el Ayuntamiento de Tarifa, con fecha 19 de septiembre de 2014.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, en el sector denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO" de Tarifa.

Se prevé la delimitación de un Sector independiente de Suelo Urbanizable, a ordenar mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Posteriormente será necesario el desarrollo de la ejecución de la zona, a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación previo a los proyectos de edificación.

2.2 EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

El entorno económico y social de Tarifa y la realidad turística existente caracterizada por la elevada competencia, las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, la globalización y sobre todo la presencia de una clientela turística más autónoma y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras motivan un cambio que siente las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la Modificación y la calidad.

La presente Modificación de planeamiento encuentra un aval en el propio sistema legislativo de la Comunidad Andaluza. Así, en la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se plantea como uno de los objetivos de la Ley conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen, o establecer criterios propios para la protección de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente.....

Los criterios generales que motivan esta Modificación Puntual son los siguientes:

- a) Generar de un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar de desarrollo turístico del municipio de Tarifa y del Campo de Gibraltar que sea el motor económico de reactivación para esta zona tradicionalmente deprimida, capaz de potenciar los valores ambientales y naturales del territorio y relanzar la actividad turística sostenible y de calidad que sirva de elemento atractor de nuevas inversiones que reactiven la economía de la región.
- b) Dar cumplimiento al artículo 35.3 de la LOUA, por el cual se obliga a los municipios a proceder a la modificación de sus instrumentos de planeamiento general, para adaptar sus determinaciones a la planificación territorial, que venga contenida en los Planes del Ordenación del Territorio de ámbito subregional, cuya entrada en vigor les venga sobrevenida.
- c) Establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico que dé respuesta a la demanda turística de Tarifa, en virtud de la capacidad que el POT del Campo de Gibraltar concede los instrumentos de planeamiento general.
- d) Impulsar el turismo sostenible en el medio litoral como sector estratégico de la economía de Tarifa, generador de empleo y desarrollo económico, basado en las características diferenciales del territorio.
- e) Dotar de capacidad alojativa turística que dé respuesta a la creciente demanda, garantizándose que al menos del 50% de la edificabilidad total del sector se destina a uso turístico.
- f) Clasificar como suelo urbanizable sectorizado, en coherencia con la estructura urbanística del territorio; ubicándose colindante con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de este crecimiento y garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- g) Proteger los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad. El uso eficiente y sostenible de este ámbito de suelo, con una ubicación estratégica dentro del municipio, como potencial recurso, destinando los espacios más idóneos para un uso turístico a la implantación de aquellas actividades susceptibles de generar mayor nivel de empleo y valor añadido en la economía local.
- h) Establecer una urbanización de gran valor a nivel de paisaje urbano, habilitando espacios en los que se desenvuelve la estancia de las personas potenciando un turismo calidad, con el fin de potenciar su dotación con equipamientos específicos como puede ser un Centro Tecnológico de Deportistas, escuela de Hostelería, viveros de empresas...
- i) Impulsar la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones.

Sobre estos objetivos genéricos, se desarrolla la ordenación global del ámbito de la Modificación Puntual, como corresponde a su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado para alcanzar una calidad

integral atendiendo a los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

2.3 LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS

Tarifa es un municipio de gran extensión (419,7 km²) en el cual residen 18.085 habitantes (IEA, 2013). Se compone de 8 núcleos de población, siendo el de más entidad el núcleo urbano de Tarifa, en el que se encuentra el Puerto que lleva su nombre. Los usos del suelo presentes en el término municipal de Tarifa, así como en el resto de la zona de estudio, se representan cartográficamente en el *Mapa 13. Usos del suelo actuales*, y en la *Ilustración 2.1*.

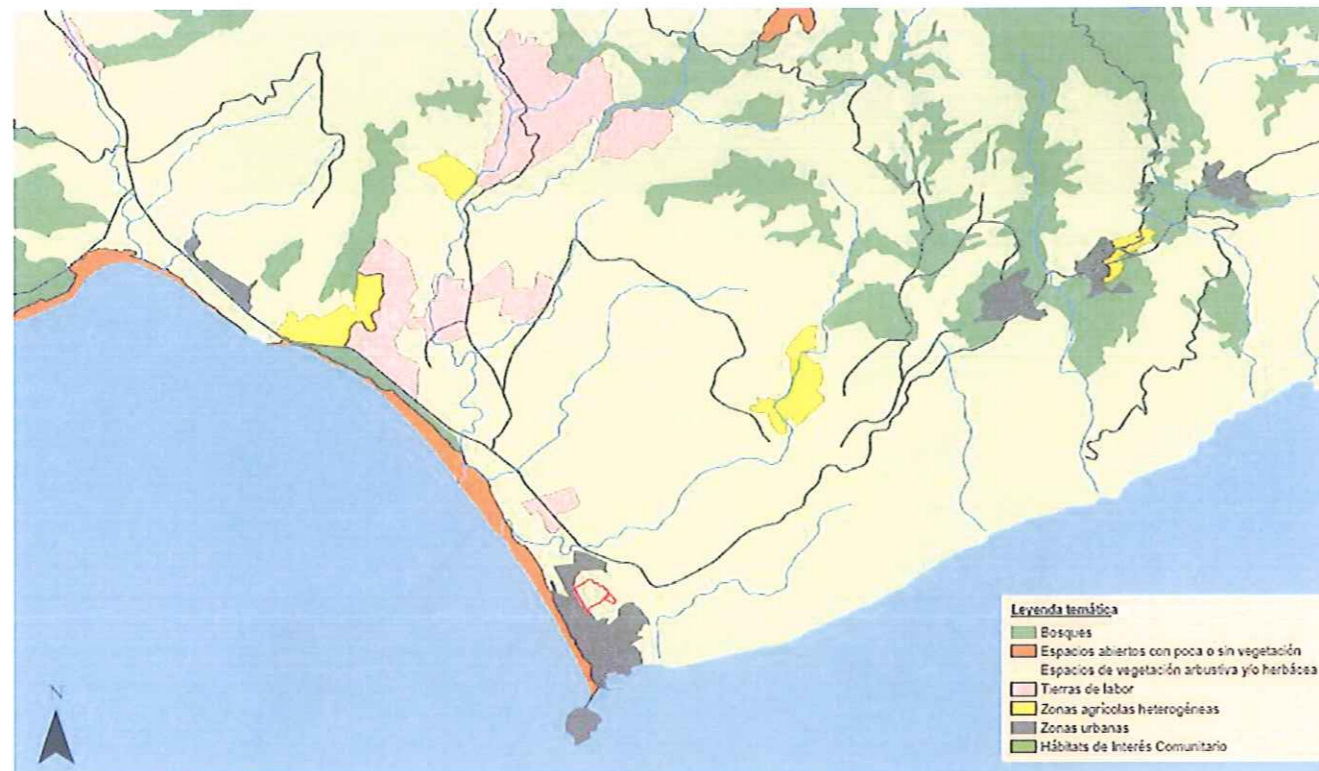


Ilustración 2.2. Usos del suelo actuales en la zona de estudio.

Se puede observar que en la zona de estudio predominan los espacios naturales, fundamentalmente los espacios de vegetación arbustiva o herbácea. Estos espacios determinan una importancia económica y social de la ganadería en la población de Tarifa, si bien la actividad económica fundamental del municipio es el turismo. En este mosaico de usos del suelo, la existencia de usos agrícolas como tierras de labor o zonas agrícolas heterogéneas indica asimismo la presencia de esta actividad entre los habitantes de Tarifa.

Concretamente, el ámbito de actuación pertenece a un ámbito mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado del municipio de Tarifa, que de una manera natural completará su crecimiento.

Estos terrenos se encuentran actualmente clasificados como suelo no urbanizable. La extensión de suelo representa una superficie de 159.319 m² y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa. En concreto, se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101, 4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con la referencia catastral 110355AO20000410000AA.

El sector tiene una forma irregular pero compacta, adaptándose a los límites de la parcela objeto de Modificación Puntual. Limita, al Oeste, con suelo no urbanizable; al Sur, con suelo urbano consolidado residencial; al Este, con la calle Batalle del Salado, principal vía de carácter urbano de la ciudad; y al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.

Se aprecian cuatro modificaciones geomorfológicas artificiales dentro del ámbito (*Fotografía 2.1*): las dos situadas más al norte corresponden con canteras producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo y otra más al sur de carácter más lineal y probablemente de distinta procedencia, asociada a movimientos de tierra que habilitaban una mejor visibilidad y campo de disparo a las baterías militares de las cotas superiores. Por último en la zona sur este existe otra cantera de geometría más rectangular abierta a la cuenca que atraviesa el sector.



Fotografía 2.1. Modificaciones geomorfológicas en el terreno como consecuencia de la actividad humana.

En el siguiente epígrafe se indican todos aquellos servicios existentes en la zona asociados al abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales y fecales), residuos, comunicaciones y energía eléctrica.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA

2.4.1 Abastecimiento

De acuerdo con la información obtenida de la Memoria del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate, periodo 2009-2015 (<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/>), Tarifa se abastece del embalse de Almodóvar, ubicado en el mismo término municipal, al este del núcleo de Facinas.

Nombre captación	Coordenadas huso 30		Código masa	Nombre masa	Tipo	Código SINAC ₁	Municipios abastecidos	Volumen (hm ³ /a)	Población abastecida (hab)
	X	Y							
Los Monteros	264500	4040301	520025	Balsa de Los Monteros	Artificial	5815	Alcalá de los Gazules	0,72	6.050
Embalse de los Hurones	271177	4060518	20614	Hurones	Embalse	-	Zona Gaditana	101,79	870.821
Embalse de Guadalcañín	250465	4063098	20615	Guadalcañín	Embalse	-	Zona Gaditana	101,79	870.821
Almodóvar	261683	4004417	20618	Almodóvar	Embalse	819	Tarifa	2,27	21.998
Azud El Palancar	271590	3997042	-	-	Embalse	819	Algeciras	13,12	111.283
Embalse del Fresnillo	288470	4071669	52026	Fresnillo	Artificial	3010	Graza'ema	0,52	3.995

Tabla 5.2. (1): Captaciones superficiales destinadas a consumo humano

En anejo de este Estudio se aporta certificado de suficiencia de recursos e infraestructuras hídricas.

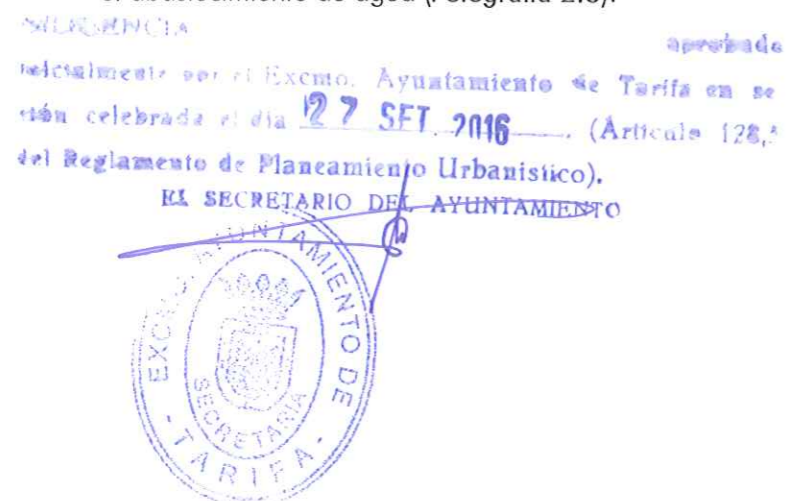
Por otra parte, destacar que, en los terrenos objeto de estudio, se localiza un depósito de agua municipal, gestionado por la empresa Aqualia (Fotografía 2.2). Dicho depósito se localiza muy cercano al punto central del ámbito de actuación, asegurando que el sector dispondrá de esta infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua (Fotografía 2.3).



Fotografía 2.2. Depósito de agua municipal localizado en el ámbito de actuación.



Fotografía 2.3. Localización geográfica del depósito de agua municipal.



2.4.2 Saneamiento¹

En la actualidad, en el núcleo de Tarifa, no hay instalaciones de depuración propiamente dichas. La forma de resolver la depuración, se lleva a cabo aprovechando la gran capacidad de autodepuración del medio marino.

Esto se hacía vertiendo a través de un emisario submarino que inyectaba el agua residual a una distancia de 1.800 m de la costa, a una profundidad de unos 37m, terminando en un tramo difusor diseñado al efecto.

El emisario submarino se construyó en el año 1994. Dada la considerable longitud de la conducción y dado el perfil batimétrico de la costa, el emisario funcionaba mediante un bombeo en cabeza. Dicho bombeo se ubicaba junto al paseo marítimo, en la zona donde posteriormente se construiría la piscina cubierta y el mirador, en la zona sur de la playa de Los Lances.

Para evitar los atascos en el tramo de boquillas de salida (difusor) y porque así lo exige la Orden Ministerial del 13 de julio de 1993, por la que se aprueba la instrucción para el proyecto de conducciones de vertido de la tierra al mar (BOE nº 178 de 27-07-1993), se construyó una instalación de pretratamiento (desbaste y tamizado de sólidos) a finales de los años 90. Este pretratamiento, se ubicó en las proximidades del campo de fútbol (a unos 900m de la zona de la piscina) y lo que se hizo fue aprovechar el bombeo al emisario para bombear el agua residual que se concentraba en ese punto. Para proteger a las bombas, se intercaló una reja antes del bombeo.

Junto al pretratamiento, se construyó también un nuevo pozo de bombeo desde el que se bombea actualmente al emisario. Es decir, de la zona del campo de fútbol sale la conducción que une el pretratamiento con la zona de la piscina para conectar con el tramo inicial del emisario. Se podría decir que el emisario sigue siendo el mismo que se construyó en 1993, pero ahora, en vez de salir directamente desde el bombeo inicial de la piscina, sale desde la zona del campo de fútbol.

Otra obra relacionada con el saneamiento de Tarifa, es el entubado de un arroyo que atraviesa parte del núcleo urbano y que fue soterrado en el año 1991. Esta obra conduce las aguas del citado arroyo y las transporta hasta la playa, siguiendo un trazado que debe coincidir aproximadamente con el curso natural del cauce y emergiendo tras el paseo marítimo. Se desconoce la sección de este entubado; la parte que emerge, parece ser un semicilindro de unos 2m de diámetro formado por piezas de chapa de acero galvanizado.

del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

¹ La información detallada en este epígrafe se ha obtenido del PLIEGO PRESCRIPCIONES TÉCNICAS para la REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRA DE EDAR Y COLECTOR DE TARIFA (CÁDIZ). AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA.

En definitiva, en Tarifa actualmente no hay instalaciones propiamente dichas para la depuración de aguas residuales urbanas, sino que existe simplemente un pretratamiento que elimina los sólidos, grasas y arenas. El agua, una vez pretratada, se vierte al medio marino a través de un emisario submarino. La red de saneamiento es unitaria en la mayor parte del núcleo, pero tanto en las zonas de reciente urbanización, como en las zonas previstas para nuevos desarrollos, se ha optado por resolver el saneamiento mediante red separativa.

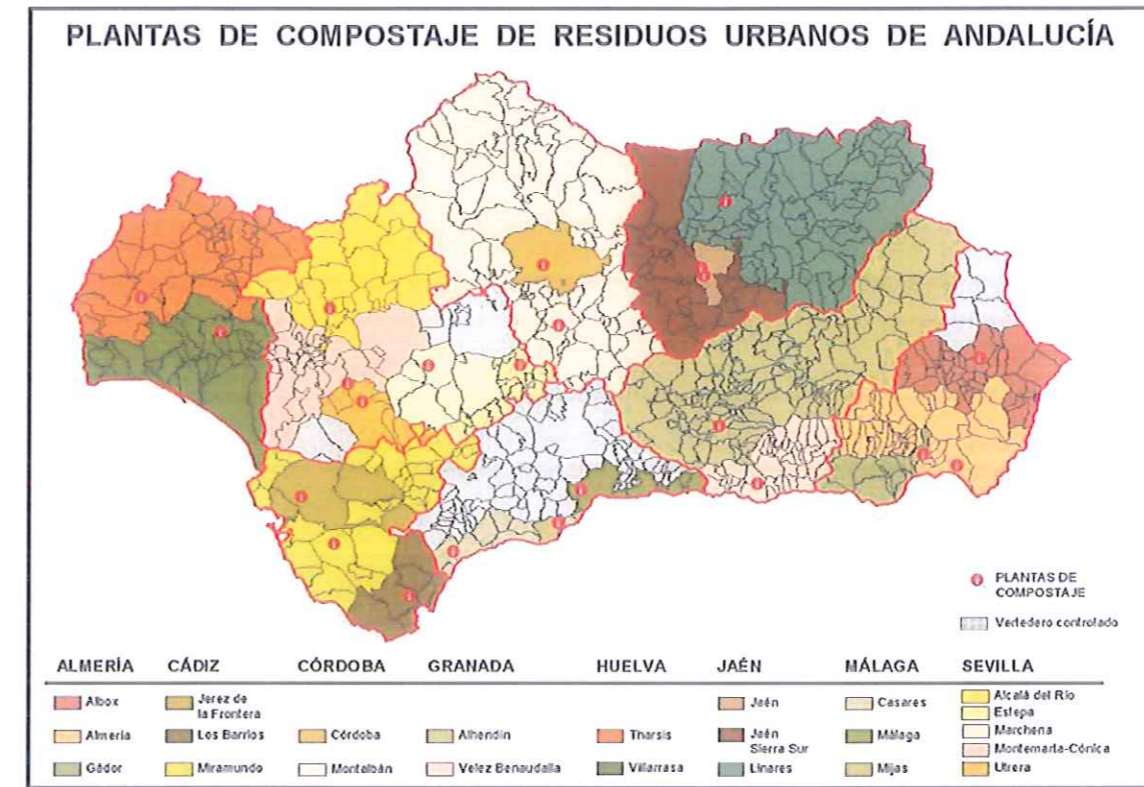
Con la nueva EDAR, se pretende dar servicio tanto al núcleo urbano actual de Tarifa como a los futuros desarrollos urbanísticos que están previstos (algunos en ejecución) tanto en la periferia del núcleo como también, a medio y largo plazo, los crecimientos programados en la zona oeste del núcleo actual y que irían desde la zona de La Peña, pasando por Valdevaqueros y Los Lances.

La nueva EDAR de Tarifa (Cádiz), se ubicará dentro de la parcela nº 7 del polígono 22 del catastro de rústica de Tarifa. De los 42.700m² que aparecen en la ficha catastral de la parcela, se ocuparán para la urbanización de la nueva planta unos 24.600m².

La parcela de la EDAR linda con la cara norte de la parcela en la que se ubica la subestación de Red Eléctrica de España (nodo de 400.000V perteneciente a la red principal), en el paraje conocido como "Cerro del Pinganillo".

Por tanto, la futura EDAR proporcionará los servicios de depuración necesarios y permitirá que estén cubiertas las exigencias en materia de saneamiento en el sector objeto de Modificación Urbanística.

En la ilustración incorporada en la página siguiente se muestran las infraestructuras asociadas al Abastecimiento y al Saneamiento de agua presentes en el sector objeto de la Modificación Puntual.



Provincia	Instalación	Población servida	% respecto a la población provincial total
Almería	Almería	187.521	98%
	Albox	132.406	
	Gádor	332.095	
Cádiz	Jerez de la Frontera	350.587	100%
	Los Barrios	261.378	
	Medina Sidonia	608.502	
Córdoba	Córdoba	325.453	100%
	Montalbán	473.369	
Granada	Alhendín	750.949	100%
	Vélez de Benaudalla	150.271	
Huelva	Tharsis	38.951	89%
	Villarrasa	411.733	
Jaén	Jaén	116.417	100%
	Linares	295.748	
	Jaén Sierra Sur	255.273	
Málaga	Casares	477.470	71%
	Málaga	566.447	
	Mijas	70.437	
Sevilla	Alcalá del Río	275.315	100%
	Estepa	128.447	
	Marchena	106.844	
	Alcalá de Guadaíra	1.210.953	
	Utrera	153.903	

Ilustración 2.3. Infraestructuras existentes: abastecimiento (arriba) y saneamiento (abajo). Información gráfica elaborada a partir del PGOU Tarifa 1990.

2.4.3 Residuos

El PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2019, aprobado en Consejo de Gobierno de 02/11/2010, indica que el 100% de la población de Tarifa está cubierta con la cercana planta de recuperación y compostaje ubicada en Los Barrios: sin necesidad de planta de transferencia intermedia.

2.4.3.1 Punto limpio

Además el núcleo urbano de Tarifa cuenta con un punto limpio en las siguientes coordenadas:

	Coordenada X	Coordenada Y
PUNTO LIMPIO DE TARIFA	265.247,18 m	3.989.417,97 m

Ubicado, por tanto, a escasos metros del sector objeto de Modificación.

2.4.4 Accesos

El sector es colindante a la ronda urbana principal de Tarifa denominada en este tramo como calle Batalla del Salado.

La ordenación propuesta deberá garantizar el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerrado que llegará hasta I N-340 convirtiendo a esta en la futura ronda urbana como pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz.

Internamente se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos

2.4.5 Red Eléctrica

Existe un tendido eléctrico aéreo de media tensión que discurre en dirección norte-sur de una longitud aproximada de cuatrocientos cincuenta (450) metros de longitud que apoyan en cuatro torres dentro del ámbito de intervención (*Fotografía 2.4*).



Fotografía 2.4. Tendido eléctrico que atraviesa el ámbito de intervención.

Esta instalación es incompatible con el futuro desarrollo turístico, por lo que en el Plan Parcial se deberá soterrar la citada línea adaptándola al trazado de los viales planteados en el mismo.

En la siguiente imagen se muestran las infraestructuras eléctricas existentes en el sector objeto de Modificación:

SELECCIÓN... aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

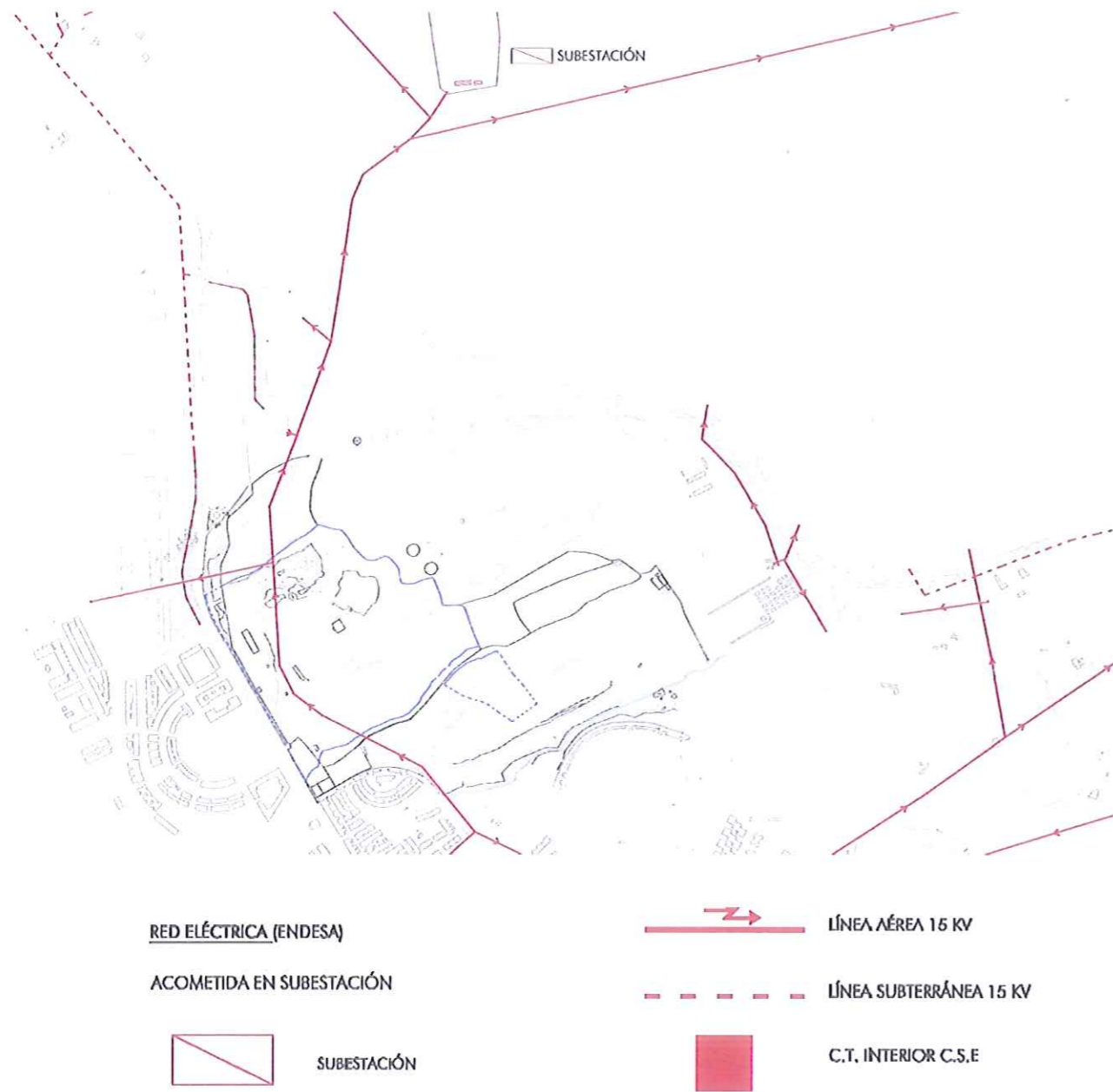


Ilustración 2.4. Infraestructuras existentes: electricidad. Información gráfica elaborada a partir del PGOU Tarifa 1990.

SELECCIÓN

aprobado

dictado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128.5 del Reglamento del Ayuntamiento Urbanístico).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Por tanto, a modo de síntesis, respecto al abastecimiento, saneamiento y suministros, la finca de actuación se localiza junto a edificaciones ya conectadas a estos servicios, y en funcionamiento.

En cuanto a la movilidad/accesibilidad funcional, la actuación limita con suelo urbano, y se localiza próxima al núcleo de Tarifa, siendo fácilmente accesible por encontrarse junto a un vial urbano, el correspondiente a la Calle Batalla del Salado, a menos de 1 km de la N-340.

La parcela se abastecerá así de dotaciones ya existentes, próximas a ella, y no se requieren acciones de renovación, mejora o rehabilitación para su utilización, por lo que no procede establecer una descripción pormenorizada de infraestructuras para nuevas dotaciones, además de lo contemplado en el epígrafe 2.3.3. *Abastecimiento, saneamiento y suministro*.

Las infraestructuras descritas en este epígrafe se pueden consultar también en el *Plano 18. Conexiones y suministros*, realizado a partir de datos del DERA. Este plano se muestra en la siguiente imagen:

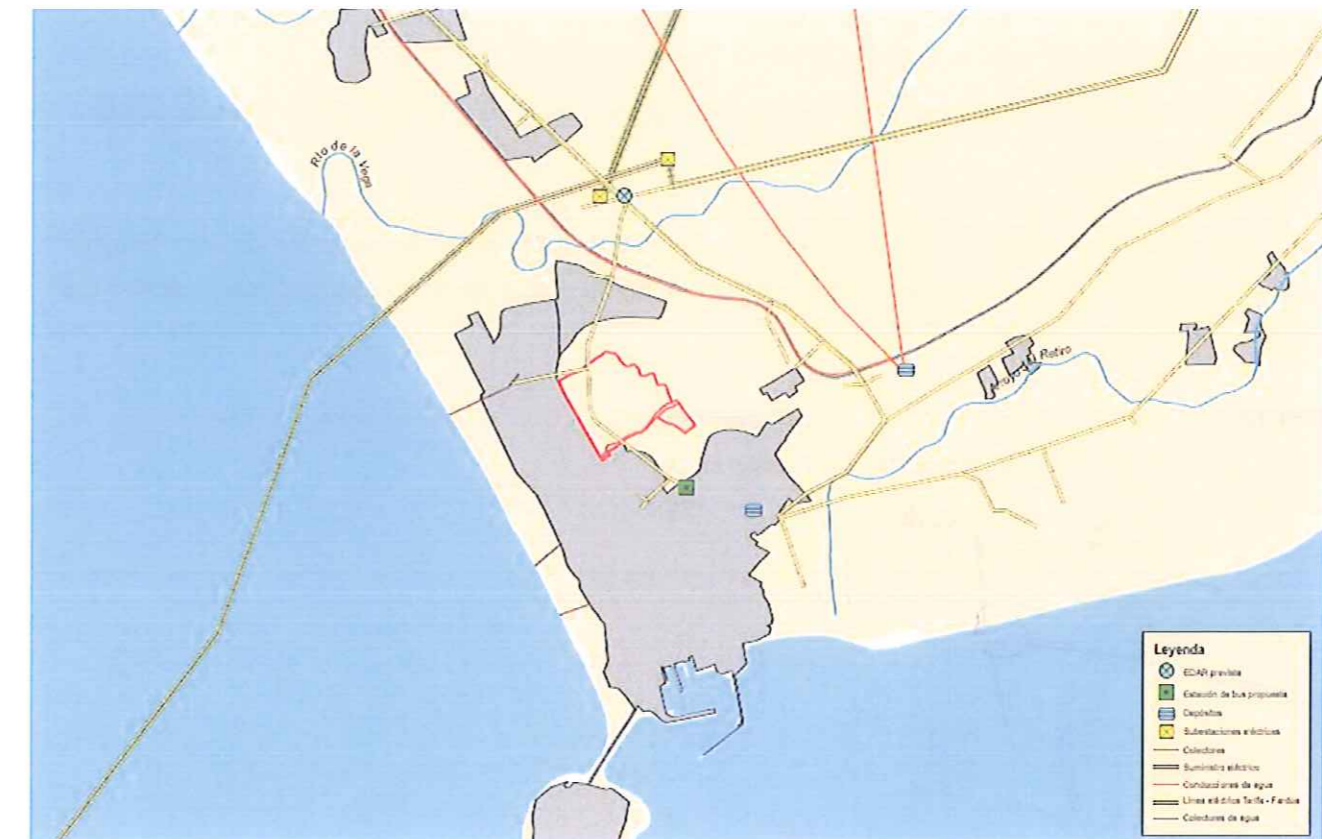


Ilustración 2.5. Conexiones y suministros en el núcleo urbano de Tarifa y el ámbito de actuación. Fuente: DERA

2.5 DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En este epígrafe del Estudio Ambiental Estratégico se describen las alternativas contempladas, para su posterior evaluación que concluya con la selección de la alternativa más favorable según estos criterios.

2.5.1.1 Alternativa 0: Situación actual

La Alternativa 0 considera la no actuación, esto es, mantener el PGOU del municipio de Tarifa sin llevar a cabo Modificación Puntual.

No procede por tanto la descripción de esta Alternativa 0, ya que consiste en la no ejecución de la Modificación y, por tanto, no implantar los usos comerciales proyectados en la parcela considerada.

2.5.1.2 Alternativa 1. Desarrollo del Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado

La Alternativa 1 se basa en el desarrollo del Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que la considera un área estratégica de desarrollo para el municipio de Tarifa. Se persigue con la consideración de estos terrenos como Área de Oportunidad por el Plan favorecer una ordenación equilibrada que garantice la compatibilidad de usos y la cohesión territorial del ámbito.

La ejecución de esta alternativa supone el desarrollo del conjunto del Área de Oportunidad establecido por el Plan, que tiene una superficie de 468.948 m² situados al Norte del núcleo urbano de Tarifa.

2.5.1.3 Alternativa 2. Desarrollo del sector denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO " en el Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado

El objeto de esta Modificación con carácter de Modificación Puntual del PGOU vigente –Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa- no provoca una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de una alteración puntual de la clasificación del suelo en un ámbito que no afecta a suelos especialmente protegidos sino que se da cumplimiento a las directrices establecidas por el POT del Campo de Gibraltar en los términos que en él se concretan, con la finalidad de dar respuesta a la demanda turística del municipio.

Su objetivo consiste en, frente al desarrollo del conjunto del Área de Oportunidad descrito en la Alternativa 1, el desarrollo específico de un sector, denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO". Para ello, se propone la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, clasificado en la actualidad como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente, para la implantación de un desarrollo turístico de alta calidad. El sector considerado tiene una superficie de 159.319 m².

Se busca con esta Modificación Puntual la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales para un desarrollo urbano ambientalmente bien integrado, de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades; todo ello sin que se desarrolle el conjunto del

Área de Oportunidad, de una superficie total mucho mayor (468.948 m² frente a 159.319 m²) que la considerada en esta alternativa.

RESOLUCIÓN aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



2.6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.6.1 Determinaciones del planeamiento general vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Tarifa es la ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del a la LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA), por acuerdo de 23.03.2010. Publicado el 27 de octubre de 2010 B.O.P. DE CADIZ NUM. 205. Este documento se redacta para adaptar a la LOUA el TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TARIFA de 1990.



Ilustración 2.6. Clasificación de suelo y ocupación del territorio. Plan General de Tarifa vigente.

Desde la aprobación definitiva del PGOU y debido su dilatada vigencia, el plan ha ido de adaptándose a las nuevas condiciones que han marcado los tiempos sufriendo numerosas modificaciones puntuales:

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU	FECHA DE APROBACIÓN
Art. 2.3.1. Ordenanza vivienda plurifamiliar o colectiva.	30/01/2007
C/ Alcalde Juan Núñez y Avda. Fuerzas Armada	30/04/2010
C/ Manuel Reine Braille y Cánovas del Castillo	25/11/2008
C/ Trafalgar s/n	22/11/2005
Entre C/ Almadra C/ Bailén y Avda. de Andalucía	05/04/2002
Entre C/ Arapiles San Sebastián y Numancia Conservera La Tarifeña	21/07/2005
Facinas	24/06/2005
Fascinas Vega Arteaga	16/11/2004
Fábrica de Conservas Piñero y Díaz	21/07/2005
MP PGOU en la Normativa determinaciones en Suelo No Urbanizable Común	31/07/2006

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU	FECHA DE APROBACIÓN
Parcelas H2 y Q de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra Quebrantanichos	26/07/2011
Parcelas P3 y P6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo La Marina II	05/05/2010
SA-2. Quebrantanichos. Parcs. H2 y G1	04/05/2010
Sector S-1 El Cuartón	16/11/1999
Sector S-3 Albacerrado	25/09/1991
Sector SA-1 Cabo de Plata Atlanterra Unidades 56 y 7	31/07/2006
Sector SA-2 Quebrantanichos	29/06/1995
Sector SL-3 Los Lances	22/03/2004
Sectores SA-1 y SA-3 Cabo de Plata	13/08/1998
Suelo Urbano de Albacerrado	22/12/2009
Tahivilla cambio aislado en la clasificación de suelo	24/06/2003
Tahivilla Reclasif. de suelo aislada	15/05/2001
UE-15	21/11/2000
Castillo de Santa Catalina cambio de calificación en parcela de instalaciones especiales	02/12/2014

El desarrollo del PGOU del año 90 deja latente la necesidad de crecimiento hacia el norte en un suelo que termine de consolidar la ciudad hasta la N-340 sin la necesidad interferir en los espacios naturales del municipio.

En el ámbito del sector de Albacerrado se clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2.6.2 Determinaciones del planeamiento supramunicipal vigente

2.6.2.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) se aprobó por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y fue publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.

En este Plan se limitan los crecimientos urbanos de Andalucía. Con carácter general no se admiten los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Según el POTA no podría llevarse a cabo el crecimiento recogido en el Avance del PGOU de Tarifa de 2004 pues superaba los límites de crecimiento máximos. La aprobación del POTA hizo inviable lo recogido en el Avance.

Por otro lado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía cede a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional la determinación de los criterios específicos para cada ámbito.

2.6.2.2 Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

En diciembre de 2011 se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) por el Decreto 370/2011. El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar concede los

instrumentos de planeamiento general la capacidad para establecer nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que den respuesta a la demanda turística del ámbito.

Se plantean criterios para la ordenación y protección de unos suelos de valor estratégico para el futuro de la aglomeración urbana, su patrimonio territorial y sus recursos productivos del futuro, asegurando un cambio de modelo del espacio turístico, orientando los nuevos sectores urbanos hacia una estructura productiva basada en establecimientos turísticos reglados y actividades de diverso tipo que fundamenten su competitividad en la diferenciación basada en los atractivos naturales, culturales y paisajísticos.

En este sentido, el Plan establece nuevas fórmulas para la activación territorial de espacios dotados de gran singularidad y atractivo paisajístico. Así para el litoral atlántico se establece la ordenación de un modelo natural-turístico. Se plantea la incorporación de los principales recursos territoriales al programa de estancia mediante la promoción de áreas de activación territorial, en un contexto de actividad desestacionalizado y de flujos no masificados.

Igualmente, se apuesta por el mantenimiento de las características del litoral, evitando la formación de un continuo urbanizado, mediante la protección de los espacios de mayor valor territorial y la priorización de los usos turísticos y recreativos en la Zona de Influencia Litoral.

2.6.3 Determinaciones de la ordenación estructural

El nuevo Sector SUS TU-01 "ALBACERRADO" pasará a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, con Uso Global Turístico. El sector deberá desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 13 de la L.O.U.A. y ejecutarse a través de sus correspondientes instrumentos de ejecución, proyectos de Urbanización y Reparcelación.

El nuevo Sector SUS TU-01 "ALBACERRADO" pasa a definir una única y nueva Área de Reparto coincidente con sus límites y con las mismas condiciones de aprovechamiento y uso que resultan de la media del municipio para el uso global residencial.

Las principales características de dicho sector, detallándose en la ficha urbanística que se adjunta más adelante, son:

Ayuntamiento de Tarifa en se	
SUS TU-1 "ALBACERRADO" (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).	
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.707 m ²
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	159.319 m ²
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	Turístico
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m ² /m ² s
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m ² t
DENSIDAD DEL SECTOR	14,94 viv/ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,108 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	17.206 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	14.780 UAs
CESIÓN:	1.721 UAs
INCREMENTO DE CESIÓN COMPENSATORIA POR EXENCIÓN DE VP	706 UAs
USOS INCOMPATIBLES	Actividades industriales y grandes superficies minoristas (art.62 POTCG)

El Plan Parcial de Ordenación podrá delimitar varias unidades de ejecución independientes. En el caso de ejecutarse más de una unidad de ejecución, éstas deberán ser proporcionales en cada una de las mismas y cumplirán lo estipulado en el art. 105 de la LOUA.

B.3.2 Determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
DOTACIONES	48.592 m ² s
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	32.660 m ² s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	15.932 m ² s
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899 m ² t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL TURÍSTICO	7.169 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.728 m ² t
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.313 m ² s
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USOS INCOMPATIBLES	Actividades Industriales y grandes superficies minoristas
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
PROGRAMACIÓN	Plazo total:4 años Plazo Planeamiento:2 años

Esta Modificación Puntual del P.G.O.U. establece el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO" para Uso Turístico que mediante la redacción de un Plan Parcial contendrá, de acuerdo con las exigencias al respecto de la L.O.U.A. y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.U.), las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de planeamiento, abarcando el sector definido en presente modificación del P.G.O.U.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, en caso de ser obligatorio.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales, sanitarios u otros servicios de interés público y social, en caso de ser obligatorio.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las P.G.O.U., con señalamiento de alineaciones y rasantes, zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevean las P.G.O.U.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.

Además de las determinaciones anteriores, el futuro Plan Parcial, por referirse a una urbanización de iniciativa particular contendrá las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquí y los futuros propietarios, en orden a:
 1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.
 2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley.
 3. Conservación de la urbanización según los términos expresados en el convenio de planeamiento que sea firmado entre la propiedad y el Ayuntamiento.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los términos permitidos por el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, en el plazo de un mes a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

CONFORME A LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL, APROBADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 27 SET. 2016 (ARTÍCULO 128,5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



2.7 NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

Artículo 1º. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión propias del suelo Urbanizable Sectorizado, tal como se exige por el artículo 19.1 .b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2º. Alcance y contenido.

Las normas urbanísticas regulan las determinaciones propias de la ordenación estructural definidas por el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a saber:

- Sectorización.
- Usos globales.
- Densidad.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento medio.

Asimismo, la Modificación Puntual establece determinaciones propias de la ordenación pormenorizada ya especificada en la memoria y planos de ordenación de este documento.

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 3º. Usos globales. Coeficientes de ponderación.

La presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Tarifa establece como uso global del sector el uso TURÍSTICO.

Usos lucrativos	Coeficientes de Ponderación			
	Zona	Uso y tipología	Sector	Ponderación
Alojamiento TURÍSTICO	0,7	0,96	0,52	0,35
Comercial TURÍSTICO	0,7	0,91	0,52	0,33
Residencial Libre	0,7	1,09	0,52	0,39
Residencial Protegida	0,7	0,70	0,52	0,25

La fijación de los referidos coeficientes se realiza atendiendo a los valores relativos establecidos en los en el Plan General de Tarifa, así como su Adaptación Parcial a La LOUA, y de acuerdo al decreto 11/2.008. No obstante, el Plan Parcial de Ordenación podrá completar estos coeficientes, si, ajustados al uso global descrito, definen diferentes tipologías pormenorizadas, dentro de la global reseñada, que aconsejen una determinación más específica.

Artículo 4º. Usos compatibles.

Serán usos compatibles al uso global aquellos que estime el Plan Parcial en desarrollo de las normas establecidas en la esta Modificación Puntual y en el planeamiento general vigente.

Artículo 5º. Usos incompatibles.

Serán usos incompatibles al uso global las actividades industriales y las grandes superficies minoristas, de acuerdo con el artículo 62.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

Artículo 6º. Características del Sector.

La edificabilidad reseñada en el documento se distribuirá, dentro del ámbito, de acuerdo con lo recogido a continuación:

Alojamiento turístico	23.899 m ² t
Comercial Turístico	7.169 m ² t
Residencial	16.728 m ² t

Al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA se considera improcedente la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida produciendo su compensación mediante un incremento de cesión en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e de la LOUA. Este incremento de cesión será definido en el Anexo 1 de este documento de Modificación Puntual.

Artículo 7º. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del sector se establece en 0,108 UA/m²

Artículo 8º. Aprovechamientos.

Considerando las superficies del Sector, y según se ha detallado en el apartado B.3.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural, resulta el siguiente:

Aprovechamiento medio del Área de Reparto:	0,108 UA/m ²
Aprovechamiento Objetivo:	17.206 UAs
Aprovechamiento Subjetivo:	14.780 UAs
Cesión obligatoria:	1.721 UAs
Incremento de cesión compensatoria	706 UAs

El aprovechamiento de cesión que corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante será el 10% del aprovechamiento objetivo del sector, incrementado en la cesión compensatoria que se establece por la improcedencia de reserva de vivienda protegida de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, cuantificada en el incremento de cesión compensatoria .

Artículo 9º. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

El Plan Parcial gestionará la superficie del Sistema General de Espacios Libres interior al sector en cumplimiento de la L.O.U.A.

En la ordenación pormenorizada que determine el Plan Parcial se resolverá la conexión viaria y de las instalaciones con el resto del municipio. Se realizará estudio volumétrico desarrollándose las alturas establecidas en la presente Modificación Puntual.

Se estará a lo establecido en convenio firmado entre promotor y Ayuntamiento, al igual que a lo especificado en la Memoria de Ordenación de la presente Modificación Puntual.

Artículo 10º. Desarrollo y Gestión.

El Sector de suelo Urbanizable objeto de la presente Modificación Puntual se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, que deberá presentarse para su Aprobación Inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

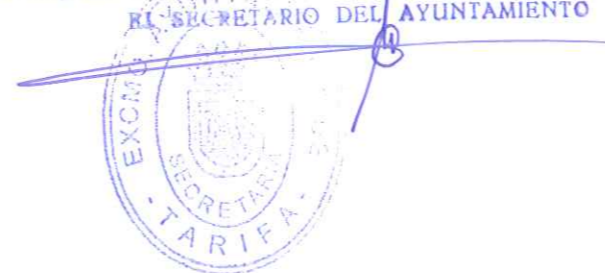
El Plan Parcial podrá establecer las unidades de ejecución que considere oportunas, siempre y cuando se cumpla con la legislación vigente, y en particular con el Art. 105 de la L.O.U.A y el Art. 36 del Reglamento de Gestión R.D. 3288/1978.

2.7.1 Ficha urbanística



SELECCIONADA y aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 174.4
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
IDENTIFICACIÓN		SUS-TU-01 "ALBACERRADO"					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASE DE SUELO		CATEGORÍA					
SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO					
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
SUPERFICIE DEL SECTOR CON APROVECHAMIENTO*	159.319 m ²	DENSIDAD		14,94 viv/has			
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.707 m ²	MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		16.728 m ²			
USO GLOBAL	Turístico	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		238 viviendas			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3 m ² /m ²						
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m ²						
NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571 plazas	* Existe una zona invadida fuera del DPH y la zona de servidumbre de SNU, con aprovechamiento.					
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
ÁREA DE REPARTO	Única						
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108 UA/m ²						
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,3600	ZONA	0,7	SECTOR	0,52	VP	0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.206	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.780	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.721	INCREMENTO DE CESIÓN	706
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA							
GENERALES							
<ul style="list-style-type: none"> - Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento. - Se integrarán los fortines en los espacios libres locales, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos. - Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea. 							
DETERMINACIONES VINCULANTES							
<ul style="list-style-type: none"> - Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios libres. - Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA. - Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. 							
OTRAS DETERMINACIONES							
La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicos, integrándolo en el sistema de espacios libres del sector, dotándolo de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.							
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS							
	Edificabilidad (m ²)	Coef. de zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)		
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899	0,7	0,96	0,52	8.276		
COMERCIAL TURÍSTICO	7.169		0,91		2.353		
RESIDENCIAL	16.728		1,09		6.577		
Usos incompatibles	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG						
SISTEMA GENERAL							
Espacios Libres (m ²)		16.313					
DOTACIONES MÍNIMAS							
Espacios Libres (m ²)		Equipamientos (m ²)		Total dotaciones (m ²)			
32.660		15.932		48.592			
GESTIÓN							
Sistema Actuación	Programación		Instrumentos de Desarrollo				
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Reparcelación	Proyecto de Edificación	
Compensación	4 años	2 años					

3 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

3.1 ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO

A continuación se realiza un análisis ambiental de la zona dentro de la cual se localiza el ámbito de actuación, situado en el término municipal de Tarifa. Esta información se complementa con los mapas correspondientes, en los cuales se recogen los aspectos ambientales existentes tanto en la zona de estudio como específicamente en el ámbito de actuación.

Para delimitar la zona de estudio en la que se enmarca el proyecto se han tomado las siguientes referencias: La esquina superior izquierda (esquina noroeste) corresponde con el núcleo urbano de Betis, perteneciente al municipio de Tarifa. La esquina superior derecha (esquina noreste) se sitúa unos 2 km al norte del núcleo urbano El Pelayo, perteneciente al municipio de Algeciras. La línea recta que une estos dos puntos marca el inicio de la zona de estudio por el norte, y se prolonga hacia el sur hasta alcanzar la costa. Así, queda un rectángulo definido por los siguientes puntos según sus coordenadas UTM:

Esquina superior izquierda: X: 255.000 m Y: 3.998.000 m

Esquina inferior derecha: X: 275.800 m Y: 3.987.000 m

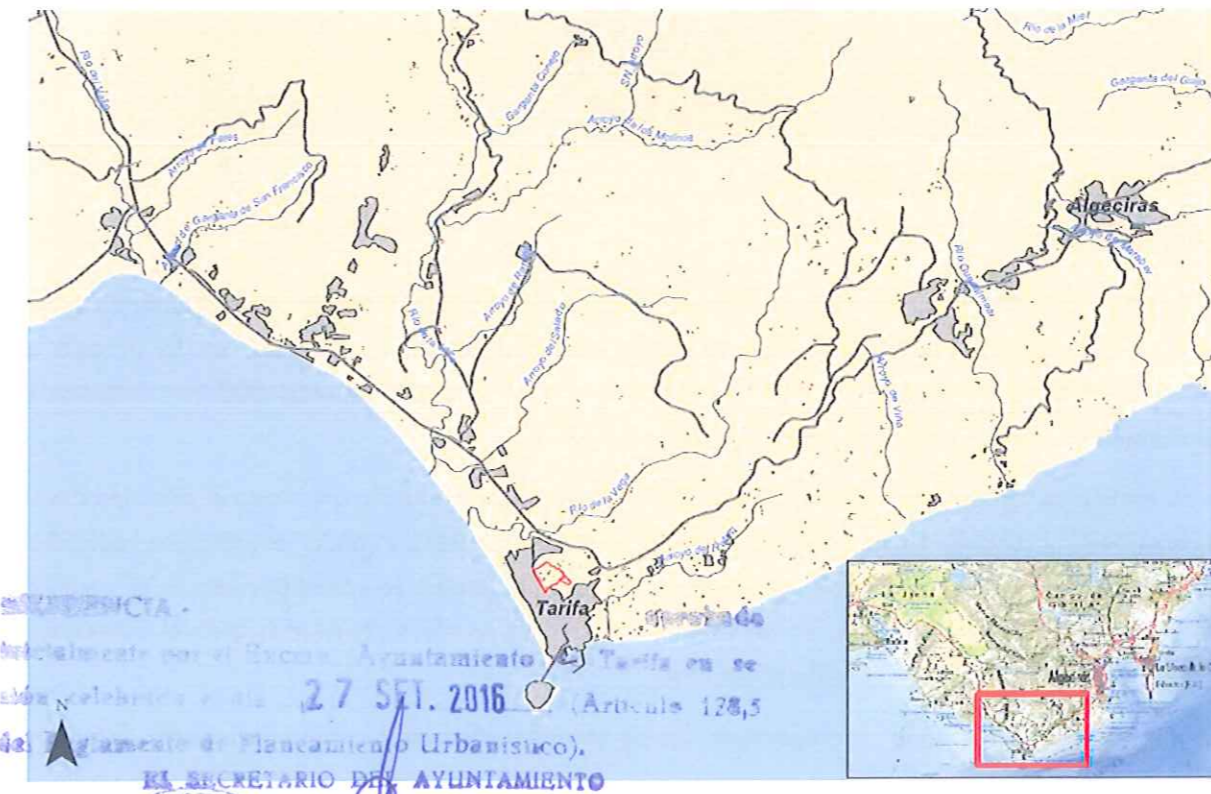


Ilustración 3.1. Zona de estudio.

Esta zona es la que se ha estudiado y analizado ambientalmente, obteniendo la información que se refleja en los siguientes epígrafes del presente Estudio Ambiental Estratégico.

Dentro de esta zona, se localiza el ámbito de actuación del proyecto de Modificación Urbanística, que se refleja en la *Ilustración 3.2*.



Ilustración 3.2. Ámbito de actuación del proyecto.

3.1.1 Atmósfera

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo oceánico, seco o subhúmedo (datos extraídos de la Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía). En concreto, en la parcela de actuación se caracteriza un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

La zona de estudio es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable. Existen dos vientos predominantes: el fuerte y cálido Levante, que sopla día y noche, y otro más frío, el Poniente, que sopla más fuerte por las tardes. La razón por la que el viento de Tarifa es tan fuerte y bien canalizado, es principalmente gracias al efecto túnel que crea el Estrecho de Gibraltar, el cual acelera el viento considerablemente.

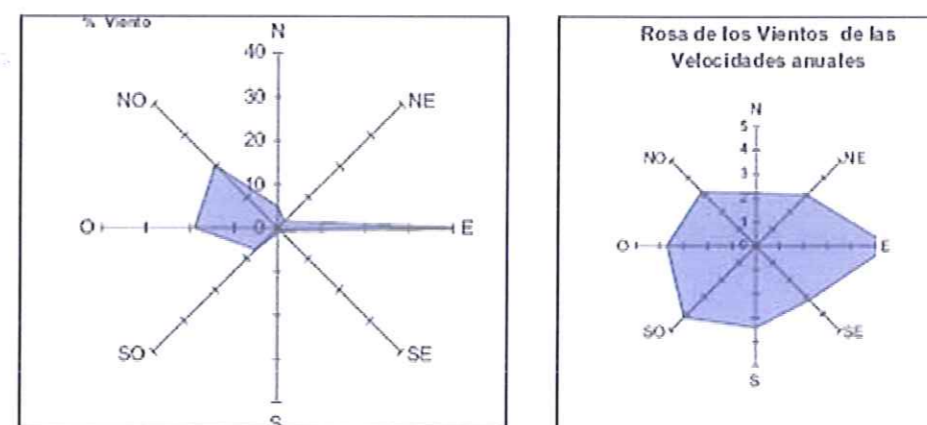
En el régimen de los vientos de la zona, dominan los de componente Este, el viento de Levante. Este factor es importante tenerlo en cuenta ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos.

Los vientos de Levante, asimismo, destacan por su velocidad. Originariamente secos, ya que provienen del interior de África, pero que se tornan más húmedos al atravesar el Mediterráneo. Al alcanzar el Estrecho, por

efecto de la orogenia tiende a condensar su humedad en altura formando nubes, aportando constantes nieblas y perdiendo buena parte de su carga hídrica, comportándose como viento seco en el resto de la provincia.

Estos vientos tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen en importancia los vientos de componente Noroeste y Oeste.

Volviendo a la velocidad del viento, se observa en la rosa de los vientos de Tarifa como efectivamente las mayores velocidades alcanzadas se corresponden con la de los vientos dominantes, sobrepasando en todas las direcciones, menos la dirección N, las 3 unidades de fuerza Beaufort, destacando la dirección E con 5,6, y alcanzándose una media de 3,6 unidades Beaufort.



Gráfica 3.1. Dirección de los vientos en Tarifa.

La velocidad de las rachas de vientos también se ha de considerar ya que es la que va a determinar la deformación de la vegetación. Así, vuelve a destacar la componente Este con velocidades de 90 Km/h, dándose las medias más altas en otoño e invierno con velocidades superiores a los 110 Km/h. Los vientos del Oeste son más irregulares pero también son considerables con velocidades en torno a los 100 Km/h. Los vientos del SE sólo tienen rachas máximas en tres meses, pero constituyen las medias más altas con 135 Km/h en febrero y de 130 en noviembre.

3.1.2 Geología, litología y geomorfología

Desde el punto de vista geológico, el área se sitúa en las Cordilleras Béticas y, con una posición paleogeográfica intermedia entre las Zonas Externas y las Internas. Destaca la formación de las "Areniscas del Aljibe" como conjunto homogéneo y potente que da lugar a los principales relieves del área.

En cuanto a la litología, en la zona de estudio se localiza una serie de unidades estructurales, lo que nos da un mosaico complejo de subunidades. No obstante, la mayor parte de la zona se enmarca en dos grandes unidades: la Unidad del Campo de Gibraltar y Depresiones postorogénicas del período Cuaternario, esta última en la que se enmarca el ámbito de actuación del proyecto. Fruto de esta variedad estructural se