

Análisis de aprovechamientos:

Aprovechamiento objetivo: 17.206 UAs
 Aprovechamiento subjetivo: 14.780 UAs
 Cesión (14,10%): 1.721 + 706 UAs

De este cálculo del aprovechamiento objetivo obtenemos el aprovechamiento medio del sector:

Aprovechamiento medio: 0,108 UAs/m²

Por último, al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y tal como se justificará en este documento, resulta de aplicación en la presente innovación la exención de 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.

El incremento de cesión que corresponde al Ayuntamiento de Tarifa será el incremento de aprovechamiento objetivo que se produce al considerarse inoportuno la introducción de viviendas protegidas. Por tanto, calcularemos el aprovechamiento objetivo sin considerar vivienda protegida y la diferencia que exista con el anteriormente calculado será el incremento de cesión de terrenos al ayuntamiento junto al 10% de cesión obligatoria.

El aprovechamiento objetivo será de 17.206 UAs, no obstante el aprovechamiento subjetivo y la cesión serán los que se han calculado anteriormente, por lo que existe un incremento de cesión de terrenos al Ayuntamiento equivalentes a 706 UAs que se satisfará en metálico.

De acuerdo con la información aportada por los servicios técnicos municipales el valor de repercusión del suelo del uso y tipología característica en el sector, que es el hotelero y alojamientos turísticos, es de 200,14 €/ m²t, siendo este el valor asignado a la UA.

Las determinaciones de carácter estructural de sector son:

SUS TU-1 "ALBACERRADO"	
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 t/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

Criterios generales de la ordenación pormenorizada detallada

- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado para la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo asociado a deportes náuticos.
- 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 mediterráneo.

Determinaciones vinculantes

- 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 Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici y en paralelo a la calle Batalla del Salado para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

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.

- b) 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.
- c) 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.

B.3.4 Resumen de las alteraciones introducidas por la Modificación Puntual.

En resumen, la presente Modificación Puntual pretende habilitar un nuevo espacio denominado "Albacerrado" mediante la clasificación como urbanizable sectorizado un ámbito de suelo clasificado actualmente como no urbanizable de carácter rural o natural.

- Se clasifica un nuevo sector como suelo urbanizable.
- Se establece una nueva Área de Reparto con su correspondiente aprovechamiento.
- Se plantea la mejora de importantes infraestructuras urbanas de carácter general en el municipio de Tarifa, como el problema de depuración del municipio.
- Se aumentan los sistemas generales del municipio.
- Se incorporan nuevas dotaciones equipamientos de carácter local.
- Se plantea el crecimiento de usos turísticos, comerciales y de vivienda en el ámbito.

aprobada
Inicialmente en el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1 Justificación de la oportunidad y procedencia de la Modificación.

Se redacta la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente con el objeto de incorporar al suelo urbanizable del municipio de Tarifa el ámbito de Albacerrado, como sector de uso turístico, en cumplimiento de las directrices del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

La finalidad, por tanto, de esta innovación del Plan General de Tarifa es la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable de carácter rural o natural como suelo urbanizable para materializar, a corto/medio plazo, un nuevo desarrollo turístico y una oferta terciaria y residencial, coadyuvando al impulso económico del municipio.

La ralentización en la revisión del Planeamiento General de Tarifa, iniciada con un documento de Avance en el año 2004 que no ha cristalizado en revisión definitiva, invita a la búsqueda de nuevas alternativas para la puesta en carga de un sector con valor estratégico para el municipio.

Con esta actuación urbanística se satisface de forma evidente y en un corto período de tiempo, la necesidad proclamada por el POT del Campo de Gibraltar, de dotar de mayor oferta turística a los municipios del litoral, y en concreto, para Tarifa como municipio con "marca territorial de identidad del patrimonio andaluz", al tiempo que impulsar la actividad económica de la ciudad.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística tienen vigencia indefinida, así lo establece nuestro legislador –artículos 35.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA)-, siendo ésta una cuestión pacífica entre la doctrina y la jurisprudencia. Así, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1979 dispone que en la ordenación urbana rige la regla de la vigencia indefinida de los planes, respondiendo a la idea de seguridad y estabilidad, muy necesaria en esta actividad.

Régimen de la Modificación.

A pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos, conceptos éstos distintos. Así:

Por Revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien, a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial.

Por Modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 36 Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...

En el artículo 37 de la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado I establece:

"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

Por último, en el Art.38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto procedencia y límites".

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

- 1. El Plan General de Ordenación Urbanística,....deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.*
- 2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".*

Por su parte, el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar, aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre y publicado en BOJA número 54, de 19 de marzo de 2011, establece, con carácter de Directriz, la oportunidad para los instrumentos de planeamiento general de los municipios integrantes en su ámbito -entre el que se encuentra el municipio de Tarifa- de clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que den respuesta a la demanda turística del ámbito, determinando con ese mismo carácter los criterios que deben cumplir estos nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico.

Y el artículo 35.4 b) de la LOUA dispone que "la entrada en vigor sobrevenida de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma en que establezcan sus directrices."

Por último, poner de manifiesto que la presente innovación no es causa de revisión en aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, según redacción dada por la Ley 2/2012 según su artículo único quince. Con esta reforma, concluyó la eficacia en Andalucía de la regulación supletoria establecida en la Disposición Transitoria Cuarta del real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de la Ley del suelo de 2008, que disponía:

"Sí, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
SECRETARÍA DE URBANISMO
27 SET. 2018
Aprobado



ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión a las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial”.

La citada Disposición Transitoria del RDL 2/2008 fue aplicada en la Comunidad Autónoma Andaluza hasta que el legislador andaluz no procediera a regular los casos en que el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación.

Pues bien, el nuevo apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, en su párrafo segundo, dispone en relación con lo debe entenderse como revisión, lo siguiente:

“A tales efectos se considera que una innovación trascienda del ámbito de una actuación conllevando la revisión del planeamiento, aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de las superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a los previstos en el apartado 4 del artículo 17”

En los cuatro últimos años, desde la fecha de aprobación inicial de la presente Innovación, no se han aprobado definitivamente ninguna modificación puntual de Plan General que suponga un incremento de población o de superficie de suelo urbano. Además, la presente Innovación implica un crecimiento de población del **6.63%**, inferior al 25%. Y tampoco la presente Innovación supone un incremento del 25% del suelo urbano (descontando el correspondiente a los sectores de suelo urbano no consolidado), ya que la superficie objeto de la presente Innovación es de 159.319 m² y la superficie total del suelo urbanizado del término municipal de Tarifa es de 4.389.450 m², (según resulta del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), por tanto, la presente Innovación representa un crecimiento del **3.63 %** en relación al suelo urbanizado del término municipal de Tarifa.

En conclusión, la presente Innovación no cumple los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA para que conlleve la revisión del Plan General, sino que se trata de una Innovación con carácter de **Modificación Puntual**.

C.2 Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad.

El modelo de ciudad propuesto intenta seguir las directrices marcadas por el POTA para la red de ciudades intermedias:

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, en Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatar y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana. (POTA Título 3 Capítulo 1).

El modelo de implantación turística que se plantea recoge los criterios generales de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su ordenación responde a los criterios que el POT del Campo de Gibraltar indica en el artículo 56 de su normativa.

Así mismo se establecen las trazas principales para el planteamiento de desarrollo de una ordenación estudiada bajo criterios de sostenibilidad ambiental que queda anclada en el territorio, que se adapta a la topografía, e integra los elementos naturales en la ordenación.

Igualmente se establece su sistema viario en continuidad con el resto del sistema viario de Tarifa, se destinan los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.

Se plantea una ordenación integrada en el paisaje litoral sin conformar frentes urbanizados de más del 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas.

En resumen, la nueva ordenación justifica expresamente las mejoras que supone para el bienestar de la población, basándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la LOUA. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, mejoran su capacidad y funcionalidad, cumpliendo con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la nueva ordenación.



C.3 Justificación de la proporción y calidad de dotaciones según el Art. 36.2 a) 2º de la LOUA

La presente modificación supone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de las parcelas afectadas por lo que está obligada al cumplimiento del art. 36.2.a) 2º de la ley 7/2002 de diciembre modificada por la ley 2/2012 de 30 de enero, debiendo contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada. Literalmente:

2º) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, ...deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La modificación realizada supone un incremento en la edificabilidad de 0.3 m²/m²s que se traduce en quinientas setenta y una plazas de alojamientos turísticos (571) y doscientas treinta y ocho viviendas (238), lo que supondría una población equivalente de 1.142 habitantes.

Para determinar las medidas compensatorias necesarias se considera el incremento poblacional que los alojamientos turísticos y viviendas supondrían. Aplicando un habitante por plaza de alojamiento turístico, así como la ratio de 2,4 viviendas/ha establecido por la Orden de 29 septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y considerando el estándar de Sistema General de Espacios Libres que el plan vigente tiene en 14,28 m² por habitante (5.2. cumplimiento de los estándares de espacios libres establecido por el P.G.O.U. de Tarifa)., supone un aumento de 1.142 habitantes que implica un aumento de espacios libres de 16.3.13 m².

C.4 Adecuación de la innovación al modelo de crecimiento estipulado por el POT.

Conforme dispone la Ley 7/2002 en su artículo 35.c. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la obligación del municipio a proceder a la Modificación Puntual de sus instrumentos de planeamiento para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

En este sentido, la presente Modificación Puntual recoge las determinaciones que, con carácter de Directriz, establece el artículo 62 del POT del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, para los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito:

- Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.

- La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más de 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajísticas a que se hace referencia en el artículo 56.

Además, cumple con los criterios establecidos en su apartado 2, también con el carácter de Directriz:

- El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.
- La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.
- No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.
- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a la cuantificación de este nuevo crecimiento, este precepto recoge que los sectores urbanizables que cumplan con los citados criterios "No computaran a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía".

Por lo expuesto, el aumento en superficie como en población que supone la presente Modificación Puntual no debe ser considerada a los efectos del cómputo de los nuevos crecimientos establecido por el artículo 45 del POT.

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



C.5 Incidencia de la innovación del PGOU de Tarifa en la planificación territorial. Análisis de su adecuación.

C.5.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 35.3 de la LOUA se hace obligatoria la Modificación del PGOU por parte del Ayuntamiento de Tarifa a fin de adaptar sus determinaciones a la planificación territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

El régimen de la Modificación Puntual de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento queda establecida para el territorio andaluz por la Ley 7/2002 en su artículo 36.

Los documentos de planeamiento se innovarán o modificarán por instrumentos de su misma clase, debiéndose atender a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento fijados en el artículo 36.2 de la misma Ley.

Por lo que respecta a la ordenación:

- La propuesta mejora el bienestar de la población por cuanto asegura los fines y objetivos del P.G.O.U., propiciando la mejora e incremento del sector turístico. Lo que supone una mejora para el bienestar de la población asegurando los fines de la actividad pública urbanística y las reglas de ordenación regulados en la Ley.

- La Modificación Puntual aumenta el aprovechamiento objetivo y lucrativo, por lo que deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones existentes, según determina el artículo 36.2.a.2a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa deberá cumplir en todo momento el mínimo establecido por la LOUA de entre 5 y 10 m² de parques, jardines y espacios libres públicos por habitante. Este documento incorporará por tanto un nuevo sistema general de espacios libres que asume el estándar mencionado cumpliéndose así las determinaciones de la LOUA.

- El incremento de viviendas máximo posible será de 238 viviendas, resultando una densidad que se sitúa en el nivel de densidad baja que marca el Art. 10.1.A.d de la LOUA, de entre 10 y 15 viv/Ha.

La LOUA, en su artículo 10.1. A) b), determina, para cada sector con uso residencial, reservas los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

El mismo apartado citado del artículo 10 LOUA, prevé la posibilidad de eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que tengan una densidad inferior a 15 viv./ha y que además, por su tipología, no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

Así, en el Sector SUS-TU-01 ALBACERRADO se prevén 238 viviendas, lo que supone una densidad de 14,94 viv/ha. Por otro lado, se trata de un sector con uso global Turístico, que se propone en aplicación de las

Determinaciones del POTCG, lo que indica que la tipología de vivienda prevista para este Sector lo convierte en un ámbito no apto para albergar este tipo de vivienda protegida.

En compensación a la exclusión de viviendas protegidas en el ámbito, el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, prevé la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, y de manera excepcional, para el caso de modificaciones o revisiones parciales de planeamiento, que es el caso que nos ocupa, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de los terrenos hasta el máximo del 20%, en cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Este incremento de cesión se realiza a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.

En los sectores de suelo urbanizable, como el caso que nos ocupa, esta exención y el correlativo incremento de cesión se podrá llevar a cabo si se justifica que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad en el conjunto del PGOU es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tarifa se encuentra en trámite de aprobación, de cuyos datos de registro de demanda de este tipo de vivienda y la disponibilidad que el PGOU ofrece, se deduce que con las reservas para vivienda protegida contempladas en la Adaptación es suficiente para dar respuesta a las necesidades municipales de vivienda protegida, no siendo necesaria la incorporación de vivienda protegida en el sector planteado.

Según los informes estadísticos aportados por el Ayuntamiento y analizando el registro municipal de demandantes de vivienda protegida de Tarifa es conveniente optar por un desarrollo turístico frente a un modelo residencial de temporada que genera demandas de servicios públicos de carácter supramunicipal: administrativos, seguridad, salud, concentradas en el periodo estival, someten las infraestructuras territoriales (red viaria, agua y energía) a una tensión que genera saturación y congestión y presentan, en conjunto, un balance entre costes territoriales y ambientales, por un lado, y beneficios económicos y sociales, por otro, desfavorable.

No obstante, de conformidad con la LOUA, se establece compensación económica sustitutoria del porcentaje de aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actante y en concepto de participación pública de las plusvalías, así como por la cesión adicional anteriormente significada.

- Según la orden de 29 de septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se establece para el cálculo de la población en el planeamiento urbanístico la cantidad de 2,4 hab/viv, de acuerdo con la norma 45.4 del P.O.T.A. Según esto, las 238 nuevas viviendas implican un aumento de 571 habitantes.

El Sr. Secretario de Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



Por lo que respecta a la documentación:

El contenido documental se adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, no siendo necesario, por su alcance, la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

Por lo que respecta al procedimiento:

Al tratarse de una Modificación que afecta a la ordenación estructural Municipio, la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el Art. 31.2.c de la L.O.U.A., en este caso la Dirección Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

La Modificación Puntual no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres existentes, tan sólo un cambio de clasificación y la creación de una nueva zona de espacios libres, por lo que no requiere el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

C.5.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, se establece en su artículo 62.2 que los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística. De acuerdo con ello se especifica que no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los sectores urbanizables de uso turístico que cumplan, además, los siguientes criterios:

- a) El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.
El ámbito SUS-TU-01 "Albacerrado" tiene un techo edificable de 47.796 m² siendo su edificabilidad residencial de 16.728 menor del 35%.
- b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.
La capacidad alojativa residencial es de doscientos treinta y ocho (238) viviendas, equivalente al número de alojamientos planteados que son quinientas setenta y una plazas (571)
- c) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.
- d) 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.

Por tanto, con las determinaciones esbozadas, aplicadas al sector que nos ocupa queda definido que su crecimiento no computa dentro de los crecimientos máximos del POTA. Al mismo tiempo que aporta al Ayuntamiento la potestad para clasificar el suelo, con lo que podría llevarse a cabo con una Modificación Puntual del PGOU vigente.

C.5.3 Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.

Además del cumplimiento de los distintos apartados del art. 62.2, desarrollados en el punto anterior, el POTCG formula una extensa estrategia a tener en cuenta en la presente innovación.

La integración de la innovación en el nuevo modelo territorial establecido por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012) y es el documento de referencia inexcusable para valorar la idoneidad de la propuesta de ordenación establecida en el presente innovación de Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa. En los párrafos siguientes se procederá a realizar una disección de aquellas determinaciones, directrices y recomendaciones de ordenación territorial de especial incidencia en los terrenos afectados por la innovación, estructurando el análisis en cuatro grandes apartados: Movilidad, Ordenación y Compatibilización de Usos, Crecimiento Urbano y Protección Territorial.

- a) La adecuación de la Innovación al sistema de movilidad establecido en el POTCG. Los usos propuestos no tienen incidencia negativa sobre los grandes ejes estructurantes del área metropolitana.

Albacerrado posee la condición de área urbanidad y cercanía al núcleo histórico a la vez que una inmejorable conexión con el eje estructurante de Tarifa la como es la calle Batalla del Salado que conecta en su prolongación con las dos conexiones de la red viaria estructurante planteada por el POTCG, la N-340.



- b) Los usos de turismo y residencial en relación con las directrices del POTCG sobre Ordenación y Compatibilización de Usos. La justificación de su emplazamiento y su integración en el nuevo modelo territorial propuesto por el POTCG.

El desarrollo de la propuesta, enfocada a crear un producto de calidad, integrado y permanente, pretende desestacionalizar la oferta turística actual, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año y el mantenimiento de empleo permanente: actualmente sometido al ciclo temporada estival/invernal.

- c) La orientación de los nuevos crecimientos en el POTCG.

Tarifa, a diferencia de otras zonas más saturadas de la costa andaluza, es un municipio con un elevado potencial turístico debido a su excepcional enclave, patrimonio, condiciones climáticas y consolidación como destino turístico de ocio y deporte, ello sin haber comprometido la calidad de sus recursos naturales como suelo, flora, fauna, paisaje o usos tradicionales.

- d) El POTCG y la Protección Litoral. El ajuste justificado de la zona de protección litoral.

Albacerrado, fuera de consumir espacios naturales con el consiguiente impacto sobre las playas, constituye el espacio de crecimiento natural del núcleo, constituyéndose en la actualidad como el único vacío interior y en contacto con el suelo urbano con capacidad para asumir un crecimiento de estas características de deteriorar el territorio circundante.

De acuerdo con el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar estos sectores de suelo urbanizable de uso turístico deberán tener las siguientes características:

2. Los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito deberán cumplir los siguientes criterios (D):

- a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- e) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- f) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- g) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más de 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajísticas a que se hace referencia en el artículo 56.

En el ámbito SUS-TU-01 "Albacerrado", se cumplen todos los criterios exigibles por el POTCG para los sectores de suelo urbanizable

Además de todos los criterios para no computar el crecimiento establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

3. No computaran a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los sectores urbanizables de uso turístico que cumplan, además los siguientes criterios: (D):

- a) El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.
- b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.
- c) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.
- d) Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 63 los sectores que se clasifiquen de uso turístico en el litoral atlántico tendrán una superficie máxima de 150 hectáreas. Además el número mínimo de plazas en establecimientos turísticos en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de 1200 plazas, debiendo garantizarse que al menos el 50% de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro estrellas. Cada sector de suelo urbanizable incorporará como mínimo la parte proporcional de los alojamientos turísticos que le correspondan en razón de su superficie.

Por tanto, para la superficie del sector incorporado en la presente innovación (15,9 has) el número mínimo de plazas de alojamiento asociadas serían 127, superado ampliamente por las 571 plazas planteadas de las cuales al menos 286 plazas (50%) deben ser establecimientos de categoría mínima cuatro estrellas.

Además de ello, según el artículo 62, la capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales. De acuerdo con ello, el número de plazas en alojamientos turísticos mínimo será de 571 plazas. Garantizándose que la edificabilidad para el uso turístico es al menos el 50% de la edificabilidad total del sector

COMPLETAMENTE APROBADA
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 120,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C.5.5 Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

El objetivo de esta ley es alcanzar una calidad integral en los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional incorporarán determinaciones, en el ámbito de sus competencias, que permitan implementar el modelo turístico establecido para los distintos ámbitos territoriales en el Plan General del Turismo.

La incorporación de estas determinaciones se realizará de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y conforme a las directrices establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para las áreas turísticas.

Se establece desde la Ley de Turismo la Estrategia de Turismo Sostenible que constituye un conjunto integrado de medidas dirigidas a implementar un sistema de planificación turística estratégica del territorio de Andalucía, partiendo de la concertación local y centrado en la oferta turística del territorio, o de un producto o segmento turístico concreto, permita la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Creación o mejora de productos turísticos.
- b) Fortalecimiento de la competitividad del sector turístico local.
- c) Creación, mantenimiento y mejora de espacios turísticos.
- d) Implantación de acciones de sostenibilidad medioambiental y adaptación al cambio climático.
- e) Implantación de modelos de gestión integral de la calidad en los destinos turísticos y su incidencia en el itinerario de consumo turístico.
- f) Desarrollo de actuaciones que favorezcan la accesibilidad turística.

La Estrategia de Turismo Sostenible comprenderá dos Iniciativas:

- a) La Iniciativa de Turismo Sostenible, que se define como el conjunto de medidas dinamizadoras y participadas de fomento, dirigidas a espacios con un importante potencial turístico que cuentan con recursos patrimoniales naturales o culturales de interés.
- b) La Iniciativa de Ciudades Turísticas, que se define como el conjunto de medidas dinamizadoras y participadas de fomento, dirigidas a crear espacios turísticos en redes de ciudades medias y, entre ellas, las declaradas por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad, y a establecer o consolidar rutas culturales o itinerarios turísticos en los que, mediante una gestión integrada de los recursos patrimoniales en un marco geográfico coherente, sea posible ofertar productos de turismo de naturaleza, cultural o monumental de gran atractivo.

El desarrollo del sector se plantea acorde con los requerimientos exigibles desde la nueva Ley de Turismo.



C.5.6. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020

El futuro del turismo de sol y playa en Andalucía se encamina hacia el incremento de la calidad y la búsqueda de un turista exclusivo. Frente a la decadencia de la producción masiva, una mirada al pasado nos permite reflexionar sobre las bases de la industria turística y su papel reformador: la recuperación del paisaje como recurso, la mejora de la movilidad, la redotación de los equipamientos turísticos que ofrece el desarrollo encajan con la filosofía del Plan General de Turismo.

Se puede decir que el objetivo principal del plan es el consolidar la sostenibilidad integral y la competitividad del turismo como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo de calidad y desarrollo económico.

En esta etapa, es necesario que la planificación concreta un modelo de desarrollo turístico sostenible desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta la vertiente económica, la social, la cultural y la ambiental, apostando asimismo por maximizar los efectos económicos de un bien escaso como es el suelo, preservando el litoral y los recursos naturales, paisajísticos y culturales sobre los que se asienta la viabilidad a largo plazo del desarrollo turístico, y manteniendo además elementos característicos de la oferta local vinculados a los conceptos europeos de bienestar y seguridad.

Litoral de la Janda se caracteriza por su Patrimonio inmaterial singular, como las tradiciones vinculadas al viento y al patrimonio biológico- natural (senderos, avistamiento de cetáceos, etc.), de marcado carácter identitario. Desde esta Estrategia de Turismo Sostenible, se apuesta por la desestacionalización de la actividad turística y el aumento de las actividades turísticas en la zona.

Sol y playa:

Entre los criterios establecidos para este segmento específico por el Plan se encontraban: reconvertir los productos turísticos actuales, centrados en la actividad balnearia en periodo estival, hacia fórmulas más activas, con ofertas de actividades practicables también en otras temporadas, y que den respuesta a motivaciones más diversas.

Objetivos estratégicos

-Definir estrategias y políticas para un modelo de desarrollo turístico sostenible, viable, equitativo, competitivo e igualitario, que haga un uso óptimo de los recursos, respetuoso con los valores y espacios locales y que garantice la cohesión territorial.

- Potenciar el tejido empresarial turístico y generar empleo estable y de calidad, fomentando el principio de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

- Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Andalucía, potenciando su complementariedad y la generación de sinergias entre segmentos, la imagen de calidad del destino y la implicación de la población local en la experiencia turística.

-Vincular la sostenibilidad al desarrollo de un modelo turístico basado en la gestión integral de la calidad y en la innovación.

-Integrar planificación y gestión, que permita adaptarse con más facilidad a la evolución de la coyuntura económica e impulsar el valor añadido de nuestra oferta.

- Dar mayor impulso a mecanismos de participación colaborativa entre los actores implicados en el turismo, fomentando espacios comunes de cooperación que redunden en mayor reconocimiento social del turismo
- Favorecer la rehabilitación integral de destinos maduros del litoral, dar mayor impulso a la oferta de interior e incentivar los destinos sostenibles emergentes, mejorando nuestra oferta tradicional

C.5.7 Legislación aplicable a los alojamientos turísticos.

C.5.7.1 Decreto 47/2004, 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

Este Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros, la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios, así como el procedimiento para su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en grupos, categorías, modalidades y especialidades.

Los usos hoteleros contemplados en la presente Modificación Puntual que suponen la mayoría de los alojamientos turísticos planteados, se ajustarán a las definiciones y características del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

C.5.7.2 Decreto 194/2010, 20 de abril, de establecimientos apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero

Este Decreto tiene por objeto la ordenación de los apartamentos turísticos a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios.

Los usos de apartamentos turísticos contemplados en la presente Modificación Puntual se ajustarán a las definiciones y características del Decreto 194/2010, 20 de abril, de establecimientos apartamentos turísticos.

C.5.8 Normativa de aplicación en el ámbito de planeamiento

Complementando a la legislación ambiental específica, que indica los tipos de proyectos que deben someterse a ella, existe otra legislación, de carácter sectorial, que resulta de especial interés a la hora de valorar las potenciales repercusiones ambientales de cualquier plan.

Carreteras:

- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
 - Real Decreto 1842/1994, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras.

Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

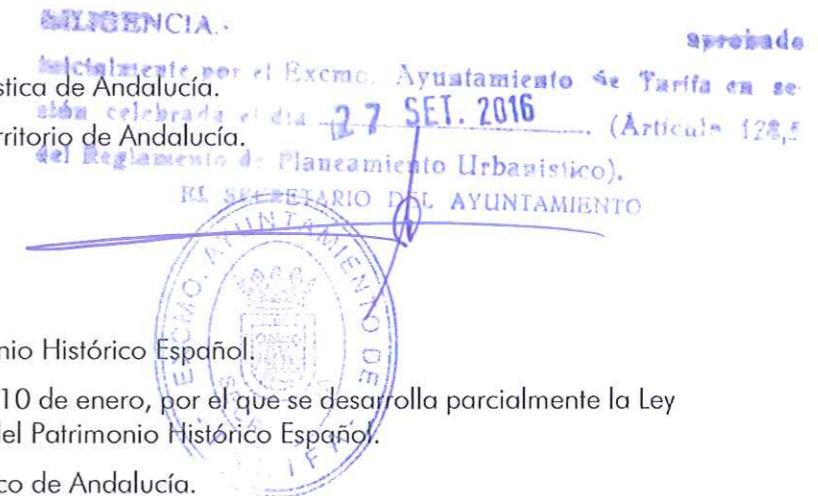
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- C.5.8 Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Legislación forestal:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
 - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.
 - Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención y lucha contra los incendios forestales (vigente Art. 2).
 - Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Urbanismo y Ordenación territorial:

- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía.



Patrimonio Histórico Artístico:

- Ley 16/1985, de 25 Junio. Patrimonio Histórico Español.
 - Real Decreto 111/1986 de 10 de enero, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio. Aguas. Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, y modificaciones posteriores.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

La normativa ambiental de aplicación de carácter comunitario europeo, estatal y autonómico, que habrá de cumplirse además de la normativa sectorial a la que está sujeta la actuación que se pretende ubicar en el suelo objeto de la presente Modificación puntual se desarrolla en el estudio de impacto ambiental.

C.5.9 Afecciones Sectoriales con incidencia en el sector

Se remite al ESTUDIO EN MATERIA DE AGUAS REFERIDO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA DEL SECTOR SUS-TU-01 ALBACERRADO, anexo a este documento donde se analizan los puntos de riesgos y calidad de las aguas.

Sevilla, marzo de 2016.



Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

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



D. NORMAS URBANÍSTICA Y ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 1º. Objeto.

Artículo 2º. Alcance y contenido.

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD.

Artículo 3º. Usos globales y compatibles. Coeficientes de ponderación.

Artículo 4º. Características del Sector.

Artículo 5º. Aprovechamientos.

Artículo 6º. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

Artículo 7º. Desarrollo y Gestión

CAPÍTULO 2. FICHA URBANISTICA.

SECCIÓN 1ª
 SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO DE TARIFA en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



CAPÍTULO 1. 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 TURISTICO	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.

AGENCIACIÓN, aprobado
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



CAPÍTULO 2. FICHA URBANÍSTICA.



aprobado
 Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,3 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 s/m ² t	* Existe una zona inundable fuera del DPH y la zona de servidumbre de SNU, con aprovechamiento					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m ²						
NUMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571 plazas						
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
ÁREA DE REPARTO	Único						
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

- 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

- 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 Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola 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 t)	Coef. de zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uos)
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899		0,96		8.276
COMERCIAL TURÍSTICO	7.169	0,7	0,91	0,52	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 s)	16.313
------------------------------------	--------

DOTACIONES MÍNIMAS

Espacios Libres (m ² s)	Equipamientos (m ² s)	Total dotaciones (m ² s)
32.660	15.932	48.592

GESTIÓN

Sistema Actuación	Programación		Instrumentos de Desarrollo			
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Parcelación	Proyecto de Edificación
Compensación	4 años	2 años				

E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

E.1. Programa de Actuación

Este apartado regula la gestión del planeamiento dentro del ámbito afectado por la Modificación Puntual propuesta, estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación; todo ello en cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos 10.2.B y 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se determina el sistema de actuación y el programa temporal de las mismas.

E.1.1. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación propuesto para la ejecución de la totalidad del planeamiento de desarrollo del sector es el de Compensación, conforme a lo previsto en los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se podrá seguir el PROCEDIMIENTO ABREVIADO señalado en los artículos a y 132 de la L.O.U.A., no siendo necesaria la constitución de una Junta de Compensación (art. 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso, el proyecto de reparcelación se limitará a localizar los terrenos de cesión obligatoria y reservas, las parcelas edificables y aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento medio (art. 173 RGU) y el incremento de cesión compensatoria, salvo que estas últimas se produzcan en metálico, según los supuestos previstos en la legislación urbanística, y teniendo en cuenta, en su caso, los convenios urbanísticos de planeamiento o gestión suscritos entre promotor y Ayuntamiento.

E.1.2. Programa Temporal.

El horizonte temporal de la actuación es el tiempo que transcurre desde que se inicia la Modificación Puntual hasta que concluye el desarrollo y ejecución del Plan Parcial en su fase de urbanización y edificación. En el análisis que nos ocupa, el horizonte temporal está íntimamente relacionado con el Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual.

E.1.3 Ejecución de los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales del sector se realizará a la vez que las obras de urbanización. El sistema general de espacios libres se cederá al ayuntamiento a la vez que el resto de la urbanización, su ejecución se realizará en el menor plazo de tiempo posible según las directrices municipales y siempre antes de la ocupación de todas las parcelas lucrativas resultantes.

Se ha considerado que la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se produce en un lapso de tiempo no mayor de 1 año, si bien es imposible establecer una fecha al igual que en el resto de las aprobaciones definitivas de los documentos por intervenir las administraciones públicas cuyos plazos no son controlados

por el promotor o el proyectista. Si se retrasara por algún motivo cualquiera de las fases, las fechas se van a ir alargando en el tiempo en función del retraso que llevarán las fases mencionadas a continuación:

Figura	Presentación. Plazo máximo	Plazo
Plan Parcial	1 año tras la A.D. de la Modificación Puntual	1 año
Proy. Reparcelación	6 meses tras la A.D. del Plan Parcial	6 meses
Proy. Urbanización	1 año tras la A.D. del Plan Parcial	6 meses
Inicio Obras Urbanización	6 meses tras la A.D. del Proyecto de Urbanización	4 años
Proyectos de Edificación	4 años tras la A.D. del Proyecto de Urbanización (solicitud de licencias)	
Sistemas generales	4 años tras la A.D. del Proyecto de Urbanización (finalización)	

E.2. Estudio Económico-Financiero

Se ha establecido la necesidad de incorporar el Estudio Económico Financiero de la Modificación Puntual como documento integrante de la misma, de acuerdo al artículo 19.1.a) 3º de la LOUA. El contenido de éste estudio cuantificará justificadamente las cargas de gestión y desarrollo, tanto internas como externas correspondientes al sector. Asimismo, realiza una valoración de la contribución de los propietarios del Sector, de acuerdo con los aprovechamientos proporcionales.


E.2.1. Consideraciones Generales.

La presente Modificación Puntual establece como Modificación Puntual del vigente P.G.O.U., los Sistemas Generales, los Sistemas Locales, las Infraestructuras y los Servicios cuya obtención y ejecución considera necesarias para la autonomía urbanística de la actuación y en relación con el resto de los sectores adyacentes.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación se determinarán los costes de transformación del suelo apto para ser urbanizado, en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación de las distintas figuras de planeamiento necesarias (Modificación Puntual P.G.O.U. y Plan Parcial), y los costes de transformación de este suelo en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costes financieros y empresariales correspondientes.

SECRETARÍA AYUNTAMIENTO DE PEDIÑANA DE ABENJUM
 27 SET. 2010
 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



E.2.2. Evaluación de los costes de Urbanización y Suelo.

Los gastos correspondientes a la urbanización completa del sector se descomponen en los siguientes capítulos:

E.2.2.1. Redacción Técnica

Modificación Puntual	22.200,00 €
Plan Parcial	14.800,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.724,30 €
Proyecto de Urbanización	129.365,24 €
Dirección Obra Urbanización	55.442,25 €
Total	230.531,79 €

E.2.2.2. Coste de la urbanización completa del sector

Para definir esa cantidad se recurre a usar los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima un coste de urbanización interior de 6.930.680 €

E.2.2.3. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector

Abastecimiento, saneamiento y drenaje	1.094.110 €
Electricidad	735.680 €
Demoliciones, servidumbres y ocupaciones temporales	200.000 €
Accesibilidad	797.606 €
Total	2.827.396 €

E.2.2.4. Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5% del PEM de las obras de urbanización, ascendiendo a 536.694,18 €

El total de gastos de urbanización del sector de suelo urbanizable sectorizado asciende a:

10.525.301,37 €

Dado que el sector tiene una superficie de 159.319m², se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión en superficie de suelo:	66,06 €/m ² s
Repercusión superficie construida:	220.21 €/m ² t

Sevilla, marzo de 2016



Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

PRESENCIA.- aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



F. RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora el presente Resumen Ejecutivo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TU 01 "Albacerrado" en cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1. Objetivos

El objeto de esta Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU vigente –Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa- no provoca una alteración 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 y que, por el contrario, 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.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 158.707 m² y una superficie con aprovechamiento 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.

2. Propiedad

El desarrollo de este sector está promovido por la sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264, conforme al Sistema de Actuación por Compensación.

3. Modelo de Ordenación propuesto

La actuación se basa en la clasificación urbanística de la zona sur de Albacerrado como suelo urbanizable sectorizado, de uso global turístico, para un posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Para ello, y siguiendo los parámetros de compacidad y densidad de la ciudad mediterránea (POTA), se reconoce la singularidad del emplazamiento, poniendo en valor una topografía altamente transformada durante el pasado siglo. Es por ello que la estrategia de ocupación del suelo surge de la lectura natural de un territorio antropizado, una topografía modificada, poniendo en valor los vacíos generados por las canteras producidas para la extracción del material necesario para abastecer la fabricación de ladrillo en las antiguas instalaciones ubicadas en la parcela.

La intervención se estructurará desde la ordenación del espacio dotacional, ubicando los equipamientos fundamentalmente en las zonas bajas, rehabilitando algunas de las edificaciones fabriles en desuso, o en la cota intermedia, articulando las futuras plazas y sirviendo de tránsito transversal a las bandas de espacio libre.

Son los espacios libres los protagonistas de la propuesta de ordenación. Bandas paralelas a la vaguada existente que desde las cotas más altas van buscando el mar a modo de corredores ecológicos y favoreciendo la accesibilidad de las cotas más altas.

Se incorporan a la ordenación en uno de los principales itinerarios peatonales los fortines existentes, que coinciden con lugares de gran visibilidad sobre el paisaje, dando el primer paso para la generación de una red de parques que reconozcan el espacio fortificado del cerro de Albacerrado.

La edificación se ubicará en las cotas altas dejando las zonas de mayor pendiente a los espacios libres de carácter general y local según establece el POT.

Los usos turísticos de carácter hotelero se instalarán en las cotas superiores, de mayor visibilidad sobre el litoral, complementando a estos, los usos comerciales asociados al uso turístico se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del viento de levante. El uso residencial complementario actuará de bisagra entre la zona hotelera y de equipamiento, generando la diversidad de usos de la ciudad mediterránea defendida desde el Plan Territorial de Andalucía.

4. Determinaciones de la Modificación Puntual



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	
USO GLOBAL	Turístico	MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 16.728 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3 m ² s/m ² i	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 238 viviendas
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m ²	
NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571 plazas	* Existe una zona inundable 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

- 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

- 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 Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola 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 i)	Coef. de zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uos)
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899		0,96		8.276
COMERCIAL TURÍSTICO	7.169	0,7	0,91	0,52	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 s)	16.313
------------------------------------	--------

DOTACIONES MÍNIMAS

Espacios Libres (m ² s)	Equipamientos (m ² s)	Total dotaciones (m ² s)
32.660	15.932	48.592

GESTIÓN

Sistema Actuación	Programación			Instrumentos de Desarrollo		
	Plazo total	Plazo Planeamiento				
Compensación	4 años	2 años	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Reparcelación	Proyecto de Edificación

Sevilla, marzo de 2016

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

RESOLUCIÓN aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-7-SET-2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

G.1. Objeto del documento.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3º del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por su parte, el artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 19.1.a).3º de la LOUA establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización,

se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista

En este documento se analiza el impacto del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico SUS TU-1 "ALBACERRADO", sobre la Hacienda Municipal de Tarifa, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

G.2 Cuantificación de la inversión pública Municipal

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

1. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. El Ayto. no es propietario de suelo en este ámbito.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

Sistema General de Espacios libres: 16.313 m².

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes del Sistema General de Espacios Libres, ya que los mismos se ceden y se urbanizan en el seno de la actuación.

Según convenio urbanístico la propiedad asumirá los costes necesarios para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, con una aportación máxima de 1.900.000 €.

3. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad global del sector (0,3 m²t/m²s) y unos costes de construcción de 600 €/m²t.

$$\text{Equipamientos: } 15.932 \text{ m}^2\text{s} \times 0,3 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 600 \text{ €/m}^2\text{t} = 2.770.560\text{€}.$$

Los equipamientos se construirían a los 3 años de recepcionarse la urbanización y las obras durarían tres años.

G.3 Evaluación del aumento patrimonial

1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

$$\text{S. Equipamientos: } 15.932 \text{ m}^2\text{s}.$$

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializara el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Cesión obligatoria: Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector (AM).

$$\text{Cesión: } 10\% \times \text{AM} = 0,1 \times 17.206 \text{ UAs} = 1.721 \text{ UAs}.$$

Incremento de cesión: Además se establece una cesión adicional en compensación por no reservarse el correspondiente porcentaje de vivienda protegida. Dicho incremento de cesión, calculado en el anexo de cálculo de incremento de cesión, es de 706 UAs.

Cesión total: 1.721 UAs + 706 UAs = 2.427 UAs.

Valor de las parcelas según el valor de repercusión del uso y tipología característico (UA):

VSM: UAs x €/UA = 2.427 UAs x 200,14 €/UA = 485.740 €.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: 20.483 m².

Superficie Espacios libres (Sist. General + Sist. Local): 16.313 m²s + 32.660 m²s = 48.973 m²s.

Obra de urbanización: 6.930.680 €.

G.4 Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos liquidados del año 2013.

1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	17.782.905,38 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	9.845.060,97 €	55,36%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.918.587,98 €	16,41%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	483.679,24 €	2,72%	26,74 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.910.303,28 €	16,37%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	16.157.631,47 €	90,86%	893,43 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	968.323,99 €	5,45%	53,54 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	51.244,00 €	0,29%	2,83 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	55.530,00 €	0,31%	3,07 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	550.175,92 €	3,09%	30,42 €/habitante
Total Operaciones de Capital	1.625.273,91 €	9,14%	89,87 €/habitante

INGRESOS	22.164.385,81 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	10.909.800,54 €	49,22%	603,25 €/habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	336.612,67 €	1,52%	18,61 €/habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	2.545.325,28 €	11,48%	140,74 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	5.147.028,68 €	23,22%	284,60 €/habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	1.817.612,56 €	8,20%	100,50 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	20.756.379,73 €	93,65%	1.147,71 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	12.346,50 €	0,06%	0,68 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	88.821,08 €	0,40%	4,91 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	103.988,34 €	0,47%	5,75 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.202.850,16 €	5,43%	66,51 €/habitante
Total Operaciones de Capital	1.408.006,08 €	6,35%	77,85 €/habitante

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

