

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARIA
REGISTRO GENERAL
11 ABR. 2016
ENTRADA nº. 4359



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
SECRETARIA
REGISTRO GENERAL
27 SET. 2016
ENTRADA nº. 4359

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA
PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE
DEL SECTOR SUS-TU-01 "ALBACERRADO".

MARZO 2016

PROMOTOR.
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
ANCHA ASESORES ABOGADOS



ÍNDICE

- A. MEMORIA INFORMATIVA**
- A.1 Objetivo y régimen previsto para el documento de Innovación.
 - A.2 Promotor de la Modificación Puntual.
 - A.3 Equipo técnico redactor.
 - A.4 Antecedentes.
 - A.5 Información urbanística
 - A.5.1 Situación y emplazamiento.
 - A.5.2 Parcelario y superficies
 - A.5.3 Características naturales de los terrenos
 - A.5.4 Instalaciones defensivas en el "Cerro de Albacerrado"
 - A.5.5 Estado actual de los terrenos. Edificaciones existentes
 - A.5.6 Estado actual de los terrenos. Usos del suelo.
 - A.5.7 Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de planificación territorial.
 - A.5.8 Infraestructuras y Servicios Existentes.
 - A.5.8.1 Red Viaria.
 - A.5.8.2 Red de Saneamiento.
 - A.5.8.3 Red de Abastecimiento.
 - A.5.8.4 Red Eléctrica.
 - A.5.9 Afecciones por Normativas Sectoriales.
 - A.5.9.1 Vías Pecuarias
 - A.5.9.2 Carreteras
 - A.5.9.3 Parque Natural del Estrecho (PNE/15/136/OBR)
 - A.5.9.4 Dominio Público Hidráulico
- B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**
- B.1 Objeto de la Modificación Puntual.
 - B.2 Criterios básicos.
 - B.3 Modificación Puntual:
 - B.3.1. Determinaciones preceptivas de ordenación estructural.
 - B.3.2. Determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada.
 - B.3.3. Resumen de las alteraciones introducidas por la Modificación.
- C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- C.1 Justificación de la oportunidad y procedencia de la Modificación Puntual.
 - C.2 Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad.
 - C.3 Justificación de la proporción y calidad de dotaciones según el Art. 36.2 a) 2º de la LOUA
 - C.4 Justificación del cumplimiento del art.45.4 a) del POT.
 - C.5 Análisis de la incidencia territorial.
 - C.5.1 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - C.5.2 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
 - C.5.3 Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.
 - C.5.4 Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
 - C.5.5 Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020.
 - C.5.6 Legislación aplicable a los alojamientos turísticos.
 - C.5.6.1 Decreto 47/2004, 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
 - C.5.6.2 Decreto 194/2010, 20 de abril, establecimientos apartamentos turísticos.
 - C.5.7 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.
 - C.5.8 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
- D. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS**
- CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS.
 - TÍTULO 1. Normas Generales.
 - TÍTULO 2. Condiciones Generales de Uso y Edificabilidad.
 - CAPÍTULO 2. FICHA URBANÍSTICA
- E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
- E.1. Programa de Actuación.
 - E.1.1. Sistema de Actuación.
 - E.1.2. Programa Temporal.
 - E.1.3 Ejecución de los Sistemas Generales y de las Viviendas de Protección Pública.
 - E.2. Estudio Económico-Financiero
 - E.2.1. Consideraciones Generales.
 - E.2.2. Evaluación de los costes de Urbanización y Suelo.
 - E.2.2.1. Redacción Técnica.
 - E.2.2.2. Coste de la urbanización completa del sector.
 - E.2.2.3. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector.
 - E.2.2.4. Gestión del sistema de actuación.
- F. RESUMEN EJECUTIVO**
- F.1. Objeto.
 - F.2. Propiedad.
 - F.3. Modelo de Ordenación propuesto.
 - F.4. Determinaciones de la Modificación Puntual.
- G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- G.1. Objeto del informe.
 - G.2. Cuantificación de la inversión Pública Municipal.
 - G.3. Evaluación del aumento patrimonial.
 - G.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.
 - G.5. Estimación de gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.
 - G.5.1. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública por la nueva ordenación.
 - G.5.2. Estimación de Ingresos corrientes de la Hacienda Pública municipal.
 - G.6 Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.
 - G.7 Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.
 - G.7.1 Ingresos - Gastos no financieros corrientes.
 - G.7.2 Ingresos - Gastos no financieros de capital.
 - G.8 Análisis de los resultados presupuestarios estimados.
 - G.8.1 Equilibrio general del presupuesto.
 - G.8.2 Estabilidad presupuestaria.
 - G.8.3 Ahorro neto.
 - G.9. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
 - G.10. Conclusión.

ANEXOS

- ANEXO 1: CÁLCULO DE INCREMENTO DE CESIÓN
- ANEXO 2: ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VIVIENDA
- ANEXO 3: CÁLCULO DE LA DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS.
- ANEXO 4: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES.
- ANEXO 5: FICHA CATASTRAL.
- ANEXO 6: ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRAULICO
- ANEXO 7: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO 8: VALORACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION:

- I01.SITUACIÓN
- I02.TOPOGRÁFICO
- I03.CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- I04.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. E:1:130.000
- I04.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. E:1:20.000
- I05. RELACION CON LAS DOTACIONES MUNICIPALES
- I06.1. INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
- I06.2. INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

PLANOS DE ORDENACION:

- O01.CLASIFICACIÓN
- O02.1. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ELECTRICIDAD
- O02.2. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ABASTECIMIENTO
- O02.3. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. DEPURACIÓN Y VERTIDO
- O03. IMAGEN NO VINCULANTE



A. MEMORIA INFORMATIVA.

A.1. Objetivo y régimen previsto para el documento de Innovación.

El presente documento persigue la Innovación de planeamiento mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Tarifa, en concreto su adaptación a la LOUA en 2010, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con el objeto de habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un nuevo sector turístico denominado SUS-TU-01 Albacerrado, en consonancia con la actual demanda creciente de alojamientos y servicios turísticos detectados en el municipio, en los suelos propiedad de la entidad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264.

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, clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.

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, previos a los proyectos de edificación.

A.2. Promotor de la Modificación Puntual

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición de la sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264 como promotora del presente documento, en consonancia con las directrices municipales.

A.3. Equipo técnico redactor

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Toledo, 3, local Bajo, 41010-Sevilla y representado por D. MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRÍGUEZ, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN, con DNI nº 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos M. Rocío Vázquez Romero y Cristóbal Gómez Pérez.

El asesoramiento jurídico en la redacción del documento ha sido realizado por ANCHA ASESORES ABOGADOS representado por D. EDUARDO GARCIA ESPINOSA y Dª. CONCEPCIÓN ARRIBAS VALLE.

A.4 Antecedentes.

El suelo que nos ocupa, forma parte de un ámbito de mayor superficie denominado El 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, el casco histórico el puerto y la isla de La Paloma, además de la zona norte del litoral africano.

Es por ello que 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.

El complejo proceso en la revisión del Planeamiento General de Tarifa y la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar, unidas a la aparición de distintos planes y normativas sectoriales, invita a la Comunidad, a través de su Ayuntamiento, y a la propiedad a buscar nuevas alternativas para la pronta puesta en carga de un sector de valor estratégico para la ciudad. 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.

En agosto de 2015 se presenta por la por la sociedad promotora Metrovacesa, S.A., actual Metrovacesa, Suelo y Promoción, S.A., la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, integrada por el borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.

Analizada la documentación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y efectuadas las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, se formula por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el Documento de Alcance.

El pasado 11 de enero de 2016 se recibió comunicación del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en relación con el Expte: A-5/2015 sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01 "ALBACERRADO":

- Escrito procedente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz (nº de entrada 12988, de fecha 01.12.2015).
- Escrito procedente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz (nº de entrada 14953, de fecha 29.12.2015).

Teniendo en cuenta este Documento de Alcance, se elabora el Estudio Ambiental Estratégico, el cual forma parte de este documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TU-01 "Albacerrado", en el que se identifican, describen y evalúan los posibles efectos significativos en el medio ambiente.

Otra consecuencia del Documento de Alcance es la nueva delimitación del sector en consonancia con el Informe en Materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Mediante el estudio de inundabilidad anexo a este documento se delimita:

- a) Zona de Dominio Público Hidráulico. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, de propiedad pública.
- b) Zona de Servidumbre. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, de propiedad privada de Metrovacesa Suelo y Promoción S.A., sin aprovechamiento.
- c) Zona inundable (calculada con avenida de 500 años de periodo de retorno). Suelo No Urbanizable de titularidad privada de Metrovacesa Suelo y Promoción S.A., con aprovechamiento.

A.5 Información urbanística de los terrenos.

A.5.1 Situación y emplazamiento.

Como ya se ha mencionado, el ámbito de intervención pertenece a un área de superficie mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado, que de una manera natural y sostenible, 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.

El sector tiene una forma regular, adaptándose a los límites de las parcelas objeto de Modificación Puntual, con los siguientes linderos:

- Al Oeste, con la calle Batalla del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.
- Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial
- Al Este, con suelo no urbanizable.
- Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.



Localización del sector en el municipio de Tarifa

A.5.2 Parcelario y superficie.

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

La diferencia entre estas dos superficies es motivada por la consideración de la superficie con aprovechamiento en la zona inundable.

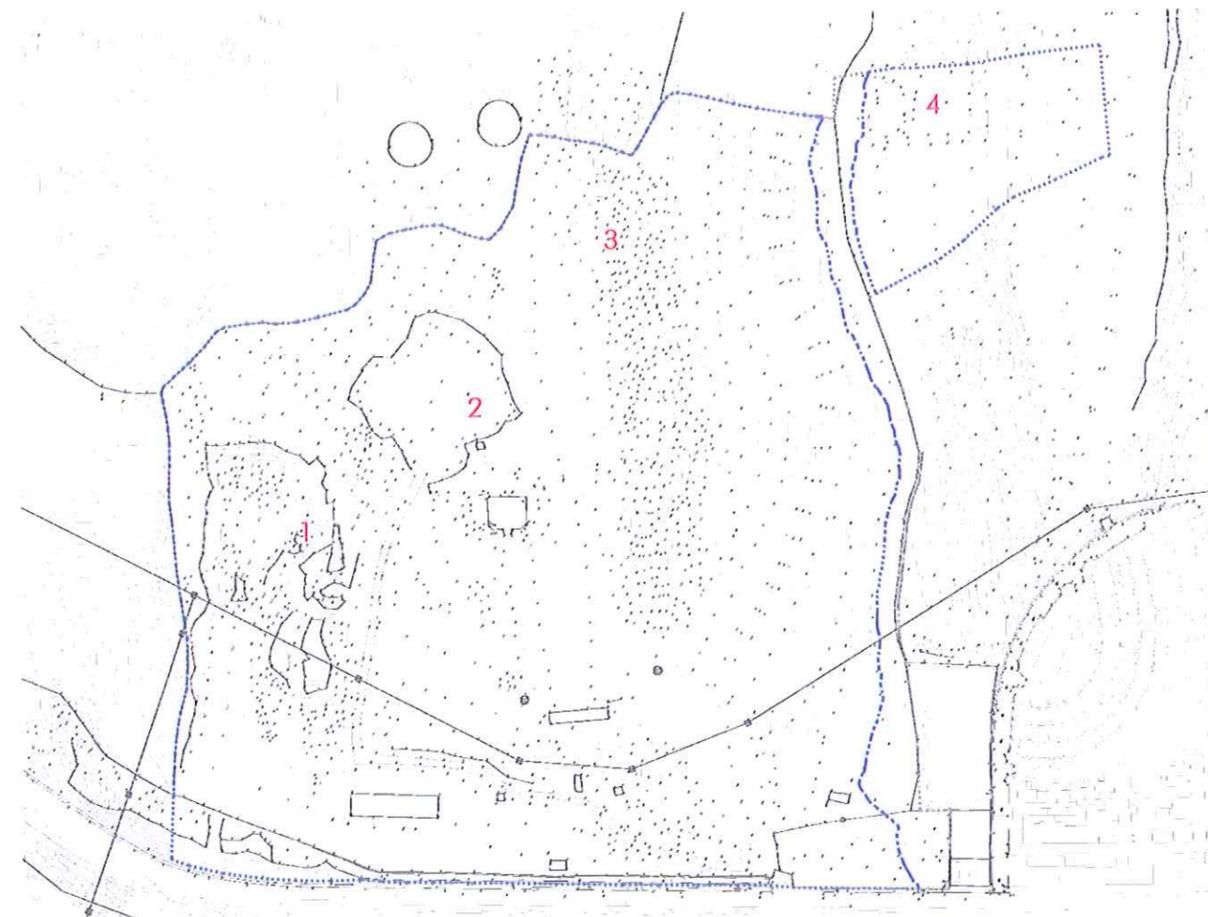
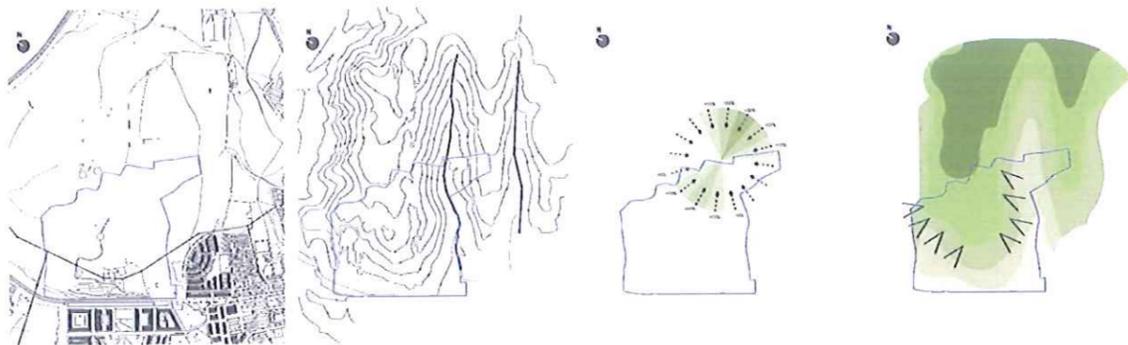
En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con las parcelas 41 y 42 del polígono 20 del catastro rústico de referencia catastral 11035AO20000410000AA y 11035AO20000520000AF respectivamente.

A.5.3 Características naturales de los terrenos.

Características Topográficas.

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, coincidente con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito de agua, la de mayor altura y mejores vistas, pero también la de mayor exposición a los vientos dominantes. La topografía condicionará la ordenación y será fundamental el entendimiento de la misma para establecer un diseño de los espacios libres acorde con las fortalezas y vulnerabilidades de la orografía.

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



Plano taquimétrico del sector

El plano taquimétrico desvela que existen cuatro oquedades, o modificaciones dentro de la topografía del cerro, las dos situadas más al norte son claramente canteras en desuso, en su día 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 sureste existe otra cantera de geometría más rectangular abierta a la cuenca que atraviesa el sector. Todas ellas se encuentran actualmente en desuso y sin título administrativo habilitante para su explotación.

aprobado
inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 126,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).





Imagen de la cantera (1) entorno a la cota 20 con la playa de Los Lances al fondo.

Flora.

Para determinar la serie de vegetación potencial, se atiende a los factores que se indican a continuación:

Desde el punto de vista biogeográfico, el ámbito de actuación se incluye en la Región Mediterránea, y dentro de ésta, en la Provincia Gaditano-Onubo-Algarviense. De los tres sectores en que se divide esta provincia, la zona de actuación se encuentra en el Sector Aljibico.

Desde el punto de vista bioclimático se identifica, de los cinco pisos descritos para la Región Mediterránea, el Termomediterráneo. Se caracteriza por una temperatura media anual = 17-19° C, con medias mínimas del mes más frío de 4-10° y medias máximas del mes más frío de 14-18°. Se encuentra hasta los 800 metros sobre el nivel del mar (en situaciones favorables hasta 1000 metros). Permite el cultivo de especies exóticas, como el aguacate, chirimoyos,...

En cuanto a las precipitaciones, encontramos un ombroclima subhúmedo inferior (600-800 mm anuales).

La serie de vegetación potencial asociada a estas características biogeográficas es Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadurensis y algarviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (*Quercus suber*): *Myrta communis* *Querceto suberis* S. Su comunidad climácica es el alcornocal, un bosque denso y estratificado con un estrato arbóreo perennifolio y esclerófilo dominado por el alcornoque (*Quercus suber*). Además del citado alcornoque, también tiene al mirto (*Myrtus communis*) y al palmito (*Chamaerops humilis*) como especies directrices.

Las series de vegetación presentes en el resto de la zona de estudio se pueden consultar en el *Mapa 9 del EAE. Series de vegetación*. En este mapa se puede observar que la vegetación existente en el ámbito de estudio corresponde con pastizales. En algunas zonas de la parcela afectada por el proyecto se aprecian signos de pastoreo, principalmente por la poca altura que la vegetación alcanza en estas áreas.

Agua.

La zona de estudio pertenece a la Demarcación Hidrográfica Guadalete-Barbate, siendo el río de la Vega y el Arroyo del Retiro los cursos hídricos más relevantes. Ninguno de ellos atraviesa el ámbito de actuación.

Existe dentro del sector, en la zona este una cuenca natural por donde discurren las aguas pluviales procedentes de las escorrentías de todo Albacerrado y en dirección al mar. De igual modo, en la zona de estudio no se encuentran masas de agua subterránea que puedan condicionar el desarrollo del proyecto.

Clima y Viento

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo seco o subhúmedo. En concreto, en la zona de actuación encontramos un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

Tarifa es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable. Es por ello que desde hace varias décadas, se ha convertido en el punto de encuentro de los amantes del windsurf y kitesurf que se acercan al sur de Europa. Su situación, lugar de unión entre el océano Atlántico y el mar Mediterráneo, es ideal para la práctica de deportes relacionados con el viento durante gran parte del año.

En el régimen de los vientos que dominan en esta zona, encontramos que dominan los de componente Este. Es importante ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos. Existen pocos días de calma.

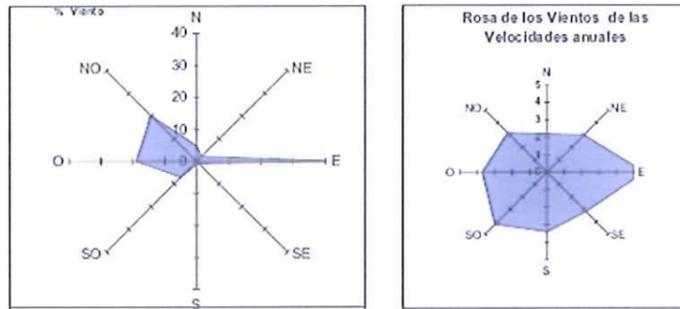
Existen dos vientos predominantes: el fuerte y cálido Levante, que sopla día y noche, y otro más frío, el Poniente, que sopla más fuerte por las tardes. La razón por la que el viento de Tarifa es tan fuerte y bien canalizado, es principalmente gracias al efecto túnel que crea el Estrecho de Gibraltar. Este efecto acelera el viento considerablemente.

Destacan por su velocidad los vientos de dirección Este, que reciben el nombre de "Levante", de carácter originariamente seco, ya que proviene del interior de África, pero que se torna más húmedo al atravesar el Mediterráneo. Al alcanzar el Estrecho, por efecto de la orogénia 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.

Tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen los de componente NO y O.

En cuanto a la velocidad de estos, observamos en la rosa de los vientos de Tarifa como 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.





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.

A.5.4 Instalaciones defensivas en el "Cerro de Albacerrado"

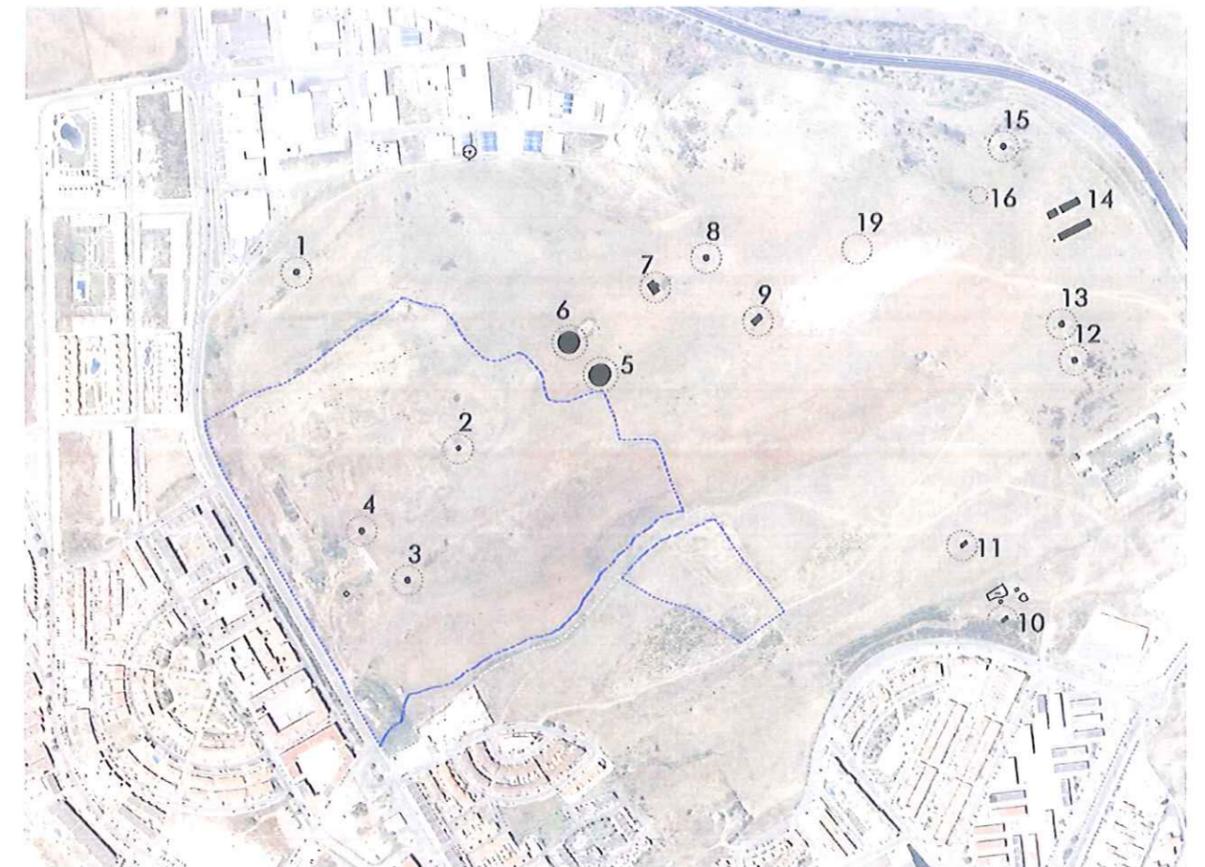
Pocos meses después de la Guerra Civil, se creó la Comisión de Fortificación de la Frontera Sur elaborando los informes que dieron lugar a las obras de fortificación y artillado del Estrecho de Gibraltar.

Se construyeron fortificaciones de diferente tamaño a lo largo de las costas que van desde Conil hasta la desembocadura del río Guadiaro. Siendo la mayor presencia de ellas en la comarca del Campo de Gibraltar.

En la población de Tarifa se encuentra el "Cerro de Albacerrado", localizado dentro del mismo pueblo y con una extensión que sobrepasa las 64 hectáreas.

Este cerro fue elegido por su lugar estratégico, mirando hacia el Estrecho y controlando perfectamente la playa de Los Lances para la ubicación de un completo conjunto defensivo compuesto por dos grandes plataformas Artilleras en la cota superior (52 metros sobre el nivel del mar) un puesto telemático de control y una serie de fortines y nidos de ametralladora en todo el perímetro.

Fuentes documentales permiten constatar la planificación y construcción de 499 obras de campaña entre Guadiaro y Conil.45 Entre ellas se encuentran 247 para los términos municipales de San Roque y La Línea, numeradas de la 1 a la 246bis46; de la 247 a la 262 para el término de Los Barrios, con 16 obras;47 el de Algeciras contaba con 86 (263 a 348)48; el de Tarifa, con 111 (349 a 453)49; el de Barbate, 17 (454 a 470) y el de Conil, 8 (471 a 478).



- 1 PUESTO OBSERVATORIO
- 2 FORTIN 375- Cerro Albacerrado
- 3 FORTIN 375 A- Cerro Albacerrado
- 4 FORTIN 375 b- Cerro Albacerrado
- 5 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 6 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 7 ENTRADA INTERIOR DEL COMPLEJO
- 8 PUERTA DE ENTRADA AL COMPLEJO
- 9 FORTIN 380 Cerro Albacerrado
- 10 FORTIN 377a- Cerro Albacerrado
- 11 FORTIN 377b- Cerro Albacerrado
- 12 FORTIN 384 a
- 13 FORTIN 383 - Cerro Albacerrado
- 14 BARRACONES
- 15 FORTIN nº 384. Cerro Albacerrado
Estado de conservación moderado. La tronera mira hacia la carretera nacional y está situado a media falda del cerro. Tiene trincheras en la parte trasera que se comunican con una entrada a 150 metros de distancia. Junto al fortín existe un pozo de tirador.
- 16 ENTRADA a fortín 384
Una entrada al fortín 384 situada a 1509 metros del mismo. Se encuentra taponada por tierra y piedras.
- 17 FORTIN nº 385a
Segundo fortín. Se encuentra en malas condiciones.
- 18 FORTIN 385
Situado en las faldas del cerro Albacerrado. Se encuentra en malas condiciones. Está unido al segundo fortín mediante una trinchera. Sus troneras miran hacia La Vega.
- 19 FORTIN nº 383- Cerro Albacerrado

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



En el suelo sobre el que se realiza la presente innovación existen dos nidos de ametralladora de rango menor y con un mal estado de conservación (375a y 375b).



Imagen del bunker de Albacerrado 375a.

Los bunkers de Tarifa constituyen una huella del pasado, y como tal se solicitó a la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Andalucía, la declaración de Bien de Interés Cultural, dentro del sistema fortificado del Estrecho.

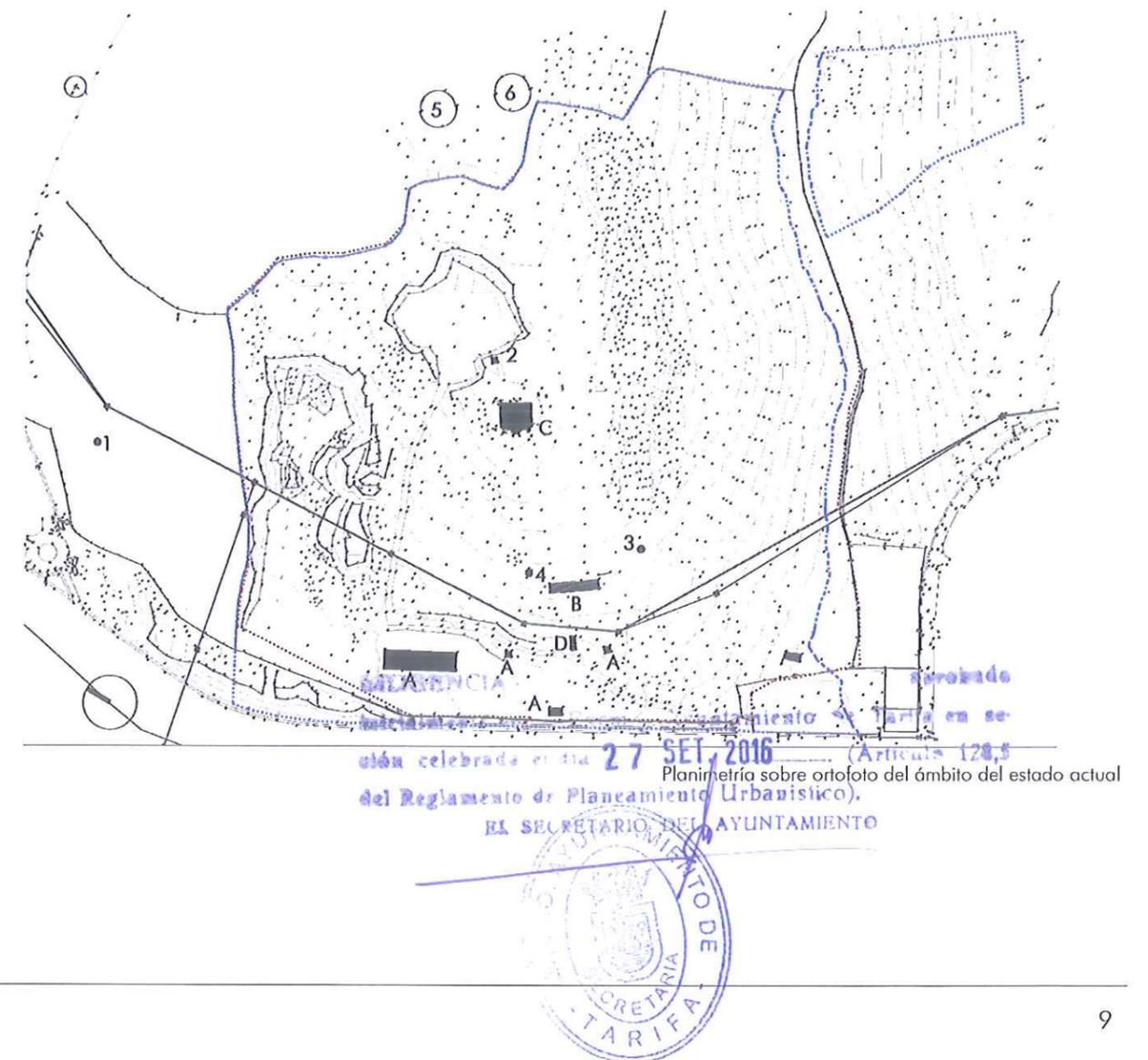
La Comisión de Patrimonio Histórico de Cádiz, órgano dependiente de la Junta de Andalucía, catalogó en el año 2006 todos los búnkeres y obras del sistema defensivo del Estrecho, para garantizar su protección, varias asociaciones y organismos solicitaron a la Junta de Andalucía, concretamente a la Comisión Provincial de Patrimonio, la declaración de Bien de Interés Cultural para los bunkers de todo el sistema fortificado del Estrecho, entre los que estarían incluidos los de la zona de Albacerrado.

En el caso que nos ocupa, la salvaguarda y puesta en valor de este amplio patrimonio hormigonado serviría para complementar de forma adecuada la oferta turístico-cultural de las poblaciones costeras del Campo de Gibraltar y, muy especialmente, del ámbito del Parque Natural del Estrecho, a lo cual contribuiría el interés medioambiental y paisajístico del marco donde se ubican. No debe obviarse el hecho de que en este espacio perduran monumentos de extraordinario interés histórico y arquitectónico, si bien en muy diferentes estados de conservación: desde abrigos con pinturas rupestres y necrópolis protohistóricas a magníficos conjuntos urbanos clásicos, fortalezas medievales sin paralelo como la omeya de Abderrahmán III, en Tarifa.



Imagen del bunker de Albacerrado 375b

A.5.5 Estado actual de los terrenos. Usos del suelo.



Se localizan en el ámbito diversas edificaciones pertenecientes a una antigua fábrica de ladrillos abandonada; en la inspección realizada no se apreciaron elementos de interés, por lo que estas construcciones se recogerán en la partida de demoliciones que desarrollará el Proyecto de Urbanización.

Otros elementos localizados son los bunkers, construidos en Tarifa al comenzar la II Guerra Mundial, estos elementos defensivos también denominados nidos de ametralladoras, se proyectaron como medida de defensa ante una eventual invasión de otro país. Estas edificaciones serán incorporadas al sistema de espacios libres propuesto.

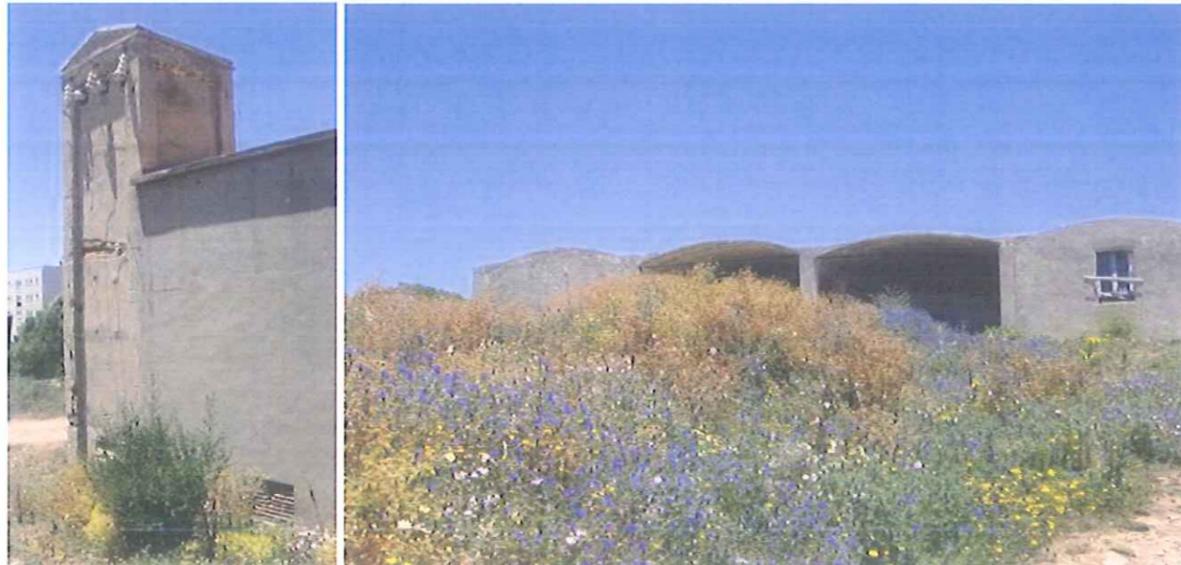


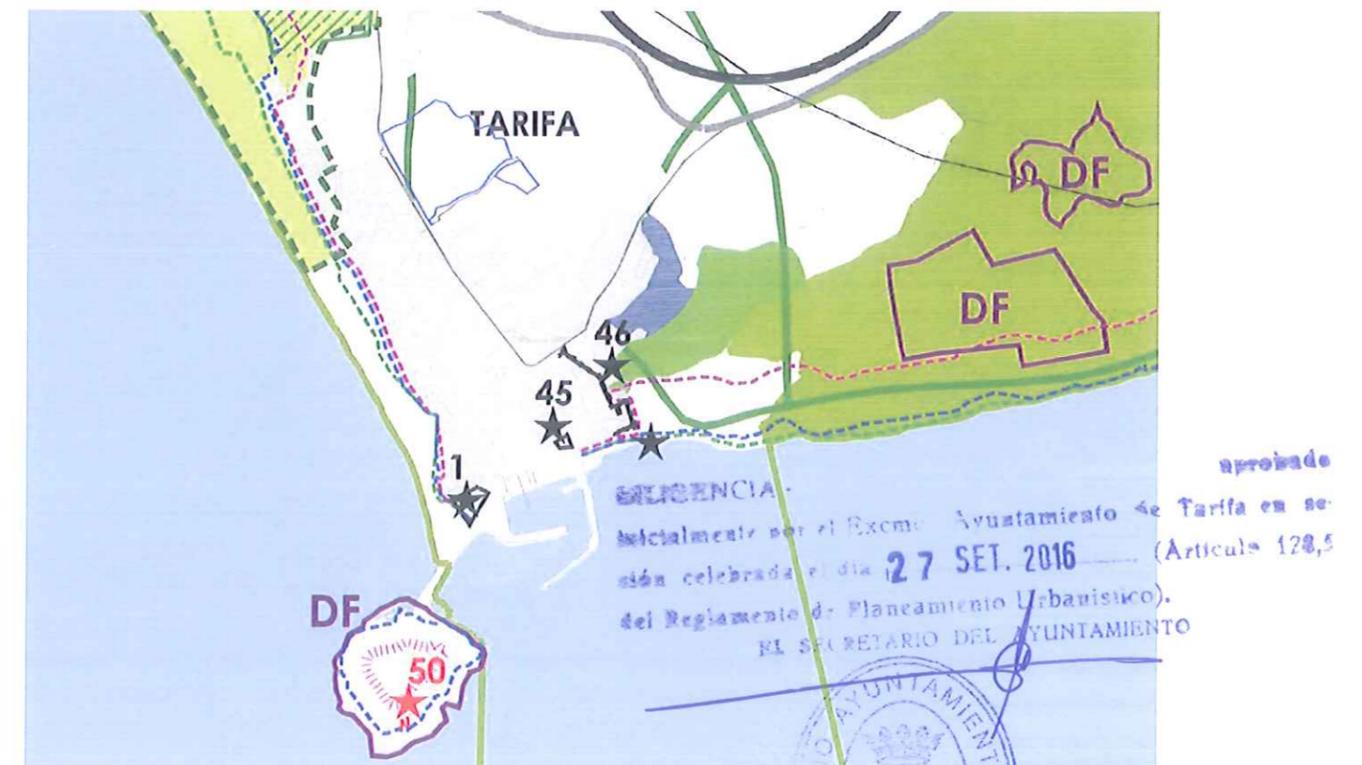
Imagen de antiguas construcciones en mal estado de conservación.



Imagen del depósito de agua potable situado en las cotas superiores.

A.5.6 Determinaciones del planeamiento general.

El Planeamiento General vigente en el municipio de Tarifa es la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana 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 Cádiz num. 205. Este documento se redacta para adaptar a la LOUA el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa de 1990.



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

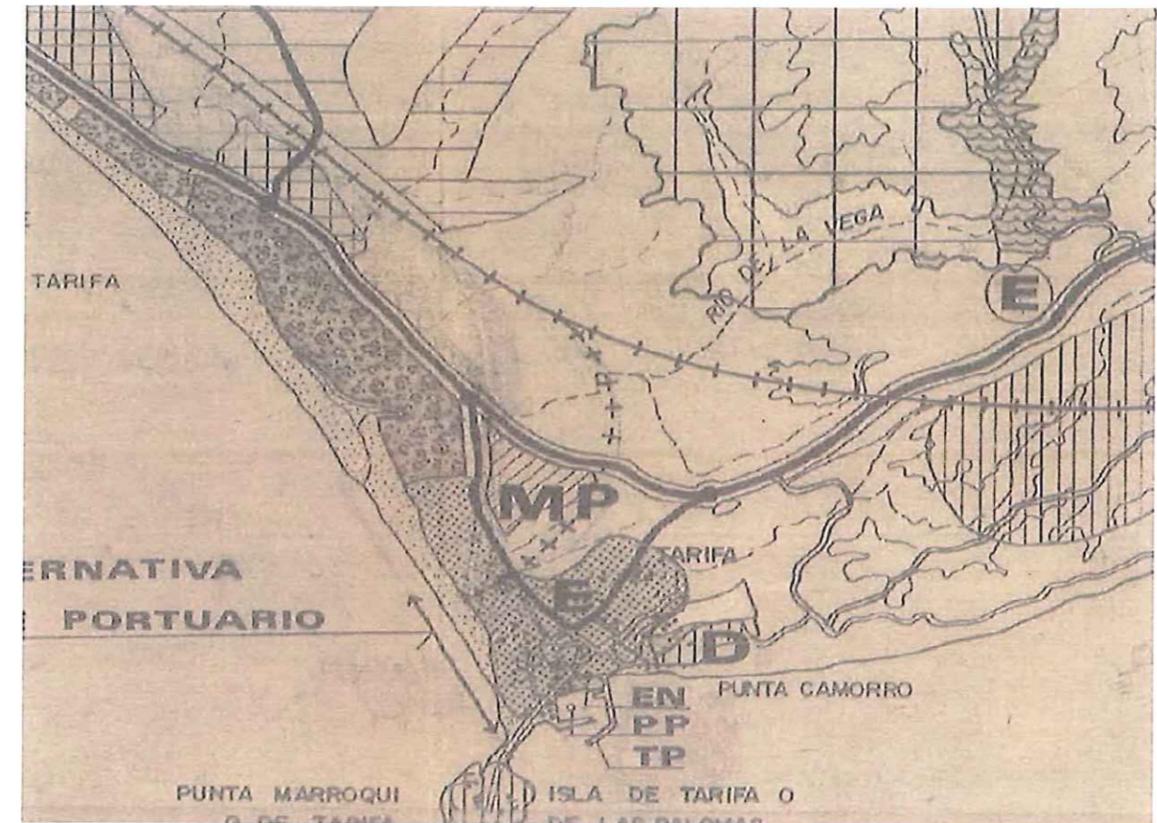
Desde la aprobación definitiva del PGOU y debido su dilatada vigencia, el plan ha ido adaptándose a la nuevas condiciones que han marcado los tiempos sufriendo numerosas modificaciones puntuales.

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
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
Unidad de Actuación U.A.5 Tarifa	22/07/2014

La estrategia de crecimiento estaba orientada a la colonización de la banda litoral y en paralelo a la playa de Los Lances.

Si se plantea de una manera clara, la variante del municipio que conectando en dos puntos con la N-340 que establece la jerarquía de viario mediante el cual organizar los futuros crecimientos, y encerrando una bolsa de suelo perfectamente conectada coincidente con el ámbito de Albacerrado.

El desarrollo del PGOU del año 90 deja latente el espacio de oportunidad que se genera reservando este suelo para la necesidad de crecimiento hacia el norte en el futuro. Este será el crecimiento urbano que termine de consolidar la ciudad hasta la N-340 sin la necesidad interferir en los espacios naturales del municipio.



USOS E INTENCIONES GLOBALES	
RESIDENCIAL	
INTENSIVA	I
EXTENSIVA	E
SEMINTENSIVA	S
INDUSTRIA	
GRANDE	G
MEDIANA-PEQUEÑA	MP
TURISTICO	T
TURISTICO RESIDENCIAL	TR
REGADIO	R
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	ENP
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
TERMINAL PORTUARIA	TP
ESTACION NAVAL	EN
PUERTO COMERCIAL	PC
PUERTO PESQUERO	PP
PUERTO INDUSTRIAL	PI
PUERTO RECREATIVO	PR
SISTEMA FERROVIARIO	
RED	---
ESTACION DE VIAJEROS	● V
" " MERCANCIAS	● M
SISTEMA VIARIO	
RED VIARIA DE 1ª ORDEN	==
" " " 2ª "	---
ESTACION DE AUTOBUS	BUS

RESOLUCIÓN Encuadre Comarcal. PGOU Tarifa 1990.
 inicialmente por el Bxcmo Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

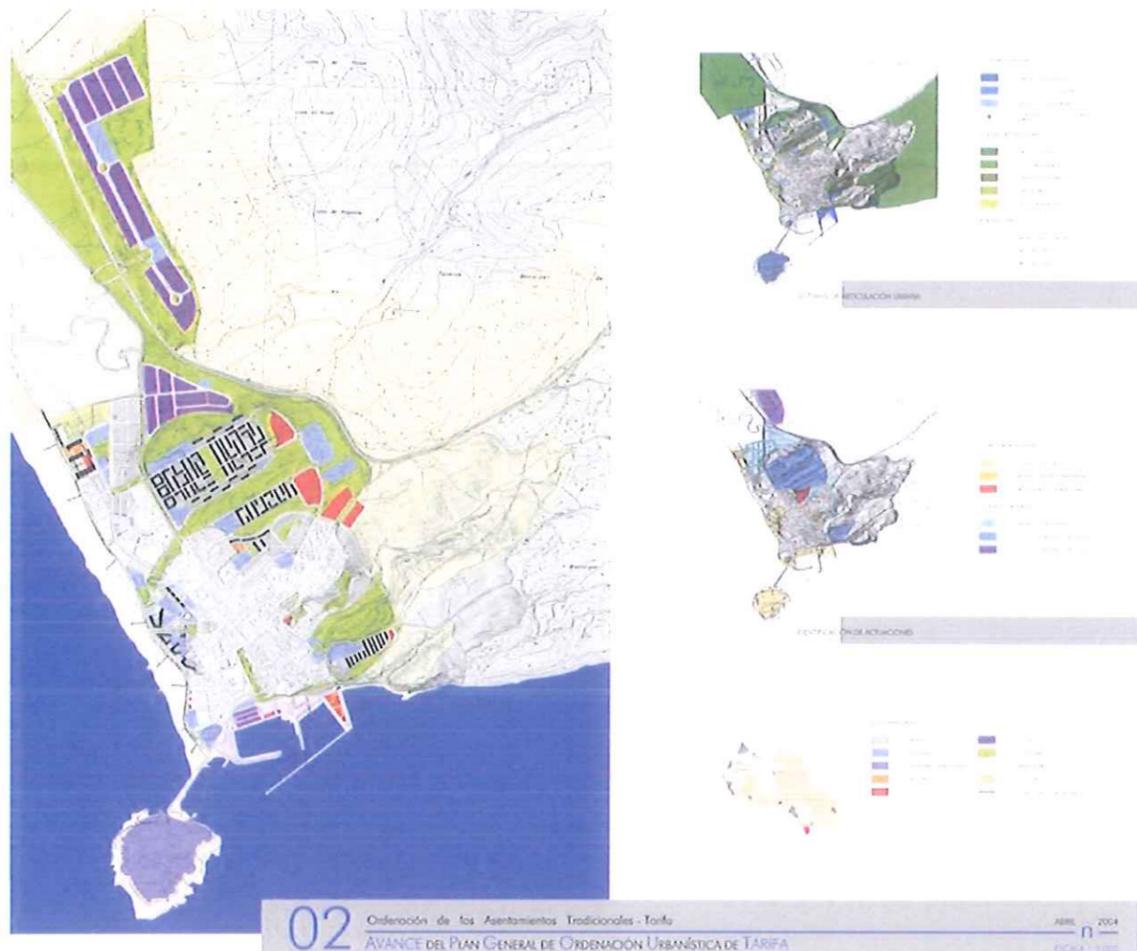
En el ámbito del sector se clasifica el suelo como no urbanizable de carácter natural o rural.



Determinaciones del planeamiento general en tramitación.

El 21 de junio de 2004 fue aprobado por decreto de alcaldía el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. En el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa se introduce un sector denominado Crecimiento Residencial Norte donde se aporta al sector la edificabilidad de 0,4 m²/m²s y 1.321 viviendas.

No obstante, este documento no cuenta con aprobación definitiva y por tanto no está en vigor.



Avance de PGOU 2004

ALCALDIA...
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



A.5.7 Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de la planificación territorial.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía identifica el Sistema de Ciudades como uno de los sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y articulación de Andalucía.

El Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización de Sistemas de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad dinámica de su base económica y peso funcional; los centros rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Según el POTA, Tarifa forma parte de un Centro Regional de la Bahía de Algeciras.

El Centro Regional constituye el primer referente urbano para la articulación. Se entiende por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia, más Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano. La delimitación de dicho ámbito ha de considerarse de forma flexible, atendiendo a las características y tendencias de cada uno.

El Centro Regional de Bahía de Algeciras presenta en la actualidad un menor peso demográfico y económico, consecuencia de su más reciente consolidación como hechos urbanos maduros y complejos, incluyendo su formalización urbanística. La Bahía de Algeciras es un nodo territorial estratégico para las relaciones exteriores andaluzas.

El POTA señala entre sus objetivos lo siguiente:

1. Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
2. Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

A continuación se marcan las siguientes líneas estratégicas:

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.

2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico.

En cuanto al Litoral, el POTA lo configura como el espacio más dinámico de la región desde el punto de vista demográfico, territorial y económico. Las tendencias actuales siguen distinguiéndose hacia una progresiva transformación del territorio costero y un aumento de la densidad de ocupación urbana y turística. Por todo ello, el futuro del litoral constituye una cuestión esencial para la ordenación del territorio y para el conjunto de los objetivos económicos, sociales y ambientales de Andalucía.

Asimismo, reconoce el POTA que la evolución económica del conjunto de la región vendrá determinada en el futuro, en gran medida, por la capacidad de las zonas costeras para continuar impulsando la actividad económica y la modernización del sistema productivo; distinguiendo, entre otras, desde el punto de vista territorial, como principal tendencia y procesos, la siguiente:

“El intenso proceso de crecimiento de las actividades turísticas basadas en el aprovechamiento de las condiciones naturales costeras (playa, clima) ha consolidado un sector económico estratégico para Andalucía, con capacidad de diversificación e innovación y con un potente efecto de arrastre sobre otros sectores (construcción, bienes de consumo intermedio y final, servicios avanzados, logística del transporte, etc.), cuya recualificación constituye un requisito esencial para su sostenibilidad económica y para la sostenibilidad ecológica del litoral a largo plazo.

El litoral andaluz, en definitiva, es un espacio estratégico para la Comunidad Autónoma debido a sus elevados valores ecológicos y a sus funciones económicas en sectores decisivos como el turismo y los servicios, las nuevas agriculturas, las actividades industriales o la pesca y la acuicultura, así como por su papel en las relaciones exteriores a través del sistema portuario y aeroportuario.”

En cuanto al modelo territorial de la planificación del litoral, el POTA establece una serie de criterios que toman como base de partida la consideración de que la sostenibilidad económica y ecológica del litoral andaluz a largo plazo están indisolublemente unidas, así como que los sectores más significativos del desarrollo productivo (el turismo y las nuevas agriculturas) tienen una directa relación con el modelo de gestión de los recursos del territorio (agua, suelos, espacios naturales, biodiversidad, patrimonio cultural y paisaje). (N, 150)

Así, los modelos de nuevos desarrollos contemplados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y en el planeamiento urbanístico han de basarse, entre otros, en las siguientes orientaciones:

“a) La prioridad de los nuevos desarrollos urbanos ha de darse a aquellos que se basan en el crecimiento hacia el interior de los núcleos, es decir, la reordenación y recualificación de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que contemplen la imagen unitaria de la ciudad. Ello supone establecer como objetivo el de romper la tendencia a nuevos crecimientos exógenos a los núcleos urbanos consolidados, reduciendo el progresivo consumo de espacios naturales o rurales, en especial en las sierras prelitorales.”

Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

La planificación territorial subregional en cuyo ámbito se encuentra el municipio de Tarifa viene determinada por Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, en adelante, POTCG (Decreto 370/2011, de 20 de diciembre. BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2011)

Son objetivos del POTCG los siguientes:

1. Desarrollar el potencial territorial del Campo de Gibraltar y favorecer su consolidación como gran nodo de transporte y logístico del sur de Europa.
2. Potenciar la articulación territorial externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transportes, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos.
3. Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
4. Ordenar las infraestructuras energéticas.
5. Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales.

En desarrollo del objetivo 3, el POTCG afirma lo siguiente:

“Las demandas privadas de suelo para promoción inmobiliaria residencial son cuantiosas y superan, con mucho, las necesidades vegetativas y las ligadas al desarrollo endógeno del territorio. Esta presión actúa sobre las estructuras territoriales, forzando sus capacidades y alterando la configuración conveniente de sus estructuras. Estas demandas tienden a limitar, además, otros usos productivos (establecimientos empresariales) que no ofrecen rentabilidades tan altas a corto plazo como la promoción inmobiliaria residencial.

El Campo de Gibraltar dispone de excelentes condiciones para el desarrollo de iniciativas turísticas que aprovechen el buen clima, la fuerza de sus paisajes naturales, la significación y espectacularidad del Estrecho y los recursos culturales y antropológicos de la zona. Estas condiciones no han sido aprovechadas suficientemente hasta la fecha.

El Plan debe garantizar una progresiva adaptación del desarrollo urbano a las necesidades de nuevas viviendas y nuevos equipamientos, al ritmo de formación de nuevos hogares, tanto por crecimiento vegetativo y modificación de pautas sociales, como por la llegada de la población inmigrante laboral que acude atraída por el desarrollo económico del ámbito.

El espacio de la Bahía de Algeciras debe disponer de un marco de ordenación supramunicipal que le permita reestructurar usos centrales y redes para recomponer de forma radical la negativa situación actual.

El Plan debe establecer los criterios de actuación generales para el desarrollo urbanístico, garantizando las dotaciones de equipamientos y servicios y el respeto a los valores ambientales y paisajísticos del territorio. Asimismo, el Plan determina los criterios que orienten el desarrollo de los usos turísticos ligados a establecimientos empresariales.”

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



Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020

En cuanto a la planificación turística en Andalucía, el *Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía* se configura como el instrumento fundamental para la ordenación de los recursos turísticos de Andalucía, estableciendo el modelo y las estrategias para su desarrollo turístico futuro.

El Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba la formulación del Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020 recoge mismos contenidos territoriales establecidos por la Ley 13/2011:

La ordenación de la oferta turística en el territorio, identificando los diferentes destinos turísticos, con el fin de garantizar el mayor equilibrio territorial y su sostenibilidad.

La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la ordenación de los recursos y las actividades turísticas.

El establecimiento de los criterios básicos del modelo turístico sostenible aplicable a los ámbitos territoriales delimitados en el Plan."

Desde un punto de vista territorial, el modelo turístico fundamenta sus actuaciones en:

- La complementariedad entre destinos, basada en la sostenibilidad, en el fomento del patrimonio inmaterial como elemento diferenciador, y en la revaloración de los recursos primarios presentes en el territorio como factores de identidad. Una actividad que puede resultar paradigmática es la gastronomía, que aúna elementos vinculados a la esencia de un territorio y aporta una especial singularidad a un destino.
- Los clubes de producto, un concepto turístico en el que cobra especial protagonismo el carácter emocional que transmite el producto. La capacidad de asociación al territorio, a una escala local o supramunicipal, le concede importantes potencialidades, como el impulso al tejido empresarial al ofrecer un mayor volumen de negocio.
- El impulso de los ámbitos urbano y de interior como elementos desestacionalizadores y descongestionadores del litoral.
- La conservación y la recuperación de los destinos litorales.
- La potenciación de nuevos microproductos y segmentos emergentes, donde el ámbito de interior se convierte en un escenario adecuado para su desarrollo. La implantación y desarrollo de estos nuevos productos se ha de realizar bajo criterios de integración paisajística.
- Un desarrollo turístico equilibrado, donde se considere que todos los recursos no son susceptibles de transformarse en productos turísticos; y donde no puede suceder lo mismo con la totalidad de los destinos. Es necesario abordar una planificación coherente y siguiendo una lógica territorial basada en la conservación y ordenación de los recursos. Este modelo persigue un desarrollo turístico basado en un proceso de cohesión territorial, que integre bajo parámetros de sostenibilidad la singularidad de los distintos territorios. El establecimiento de sinergias entre la diversidad de recursos del territorio andaluz posibilitará la creación de productos turísticos rentables desde un punto de vista social, económico y ambiental.

- El impulso de un modelo de conservación de los recursos con un claro predominio de la recuperación sobre la creación de nuevos desarrollos. La sostenibilidad en el sector se ha de entender como un elemento de competitividad.

- La potenciación de los valores paisajísticos se convierten en una prioridad para este Plan. El paisaje es uno de los máximos exponentes de una política turística sostenible, adquiriendo carácter de "marca". Se ha de entender como un valor añadido del sector turístico: alcanzar un alto grado de conservación debe ser una prioridad absoluta. También es necesario hacer un especial hincapié en impulsar los valores de identidad que caracterizan el paisaje andaluz, que le aportan singularidad.

- El desarrollo de "marcas territoriales", señas de identidad del patrimonio andaluz como Sierra Nevada, el Guadalquivir, Tarifa o el ámbito territorial de las denominaciones de origen, pueden ser el exponente de esa interrelación entre turismo, paisaje y territorio, concebido éste último como escenario de la marca Andalucía.

La potenciación del ámbito local para la generación de empleo. El conocimiento que se tiene del territorio y de sus recursos desde el ámbito local supone un valor añadido para la creación de un tejido empresarial con un alto grado de especialización.

A.5.8 Infraestructuras y Servicios Existentes.

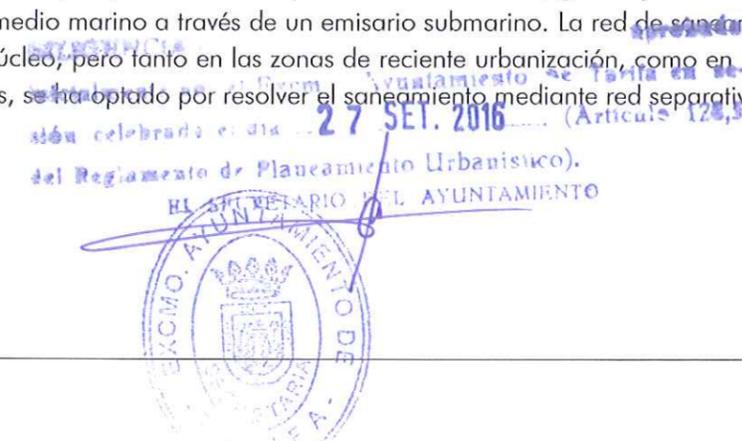
A.5.8.1 Red Viaria.

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 la carretera 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.

A. 5.8.2 Red de Saneamiento.

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.





- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'ALBACERRADO-CIUDAD DEL SUR'
- DEPURACIÓN Y VERTIDO**
- PRETRATAMIENTO
 - ⓑ PUNTO DE BOMBEO
 - EMISARIO EXISTENTE
 - RED DEPURADA
 - RED DE FECALES
 - RED DE PLUVIALES
 - RED SIN DEFINIR
 - RED UNITARIA

Infraestructuras existentes. Saneamiento. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

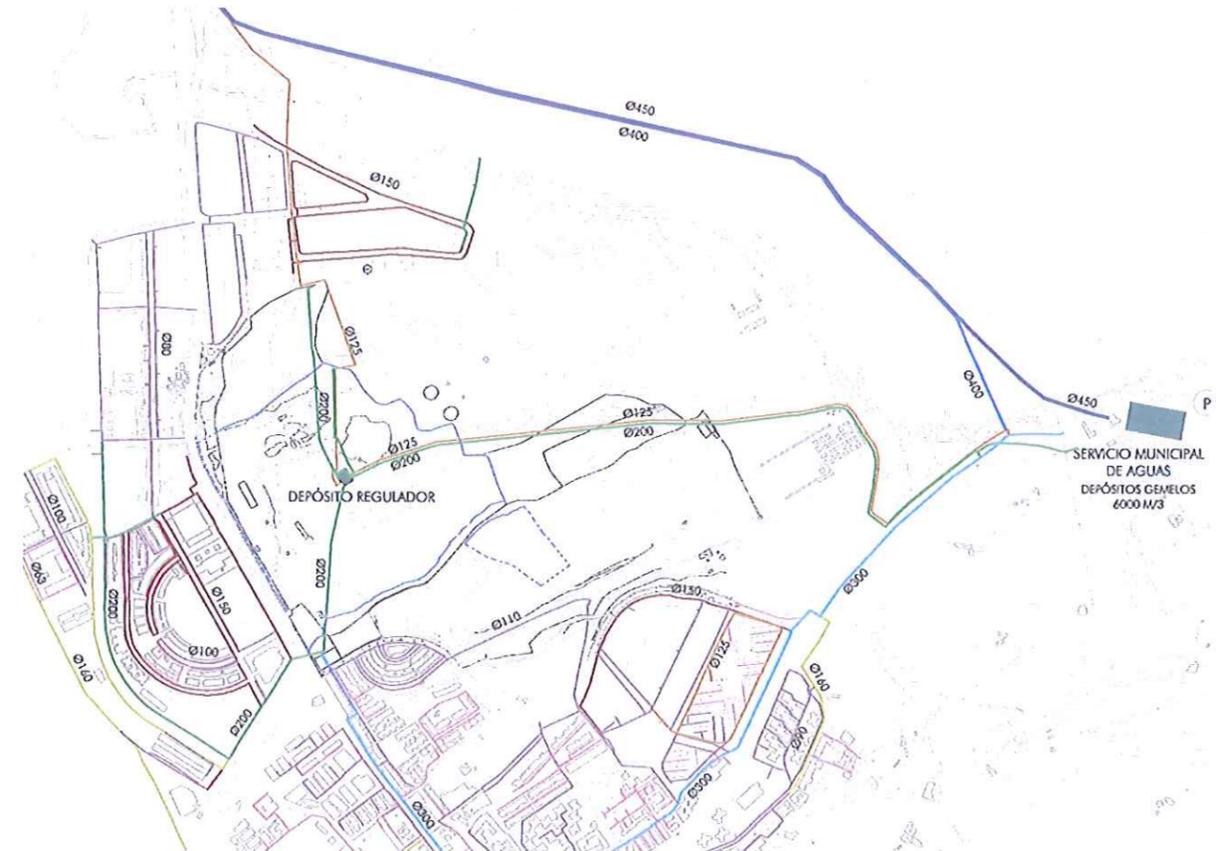
aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. 5.8.3 Red de Abastecimiento.

Dentro de estos terrenos se ubica un depósito de agua de abastecimiento gestionado por la empresa AQUALIA. Previo a este depósito existen dos gemelos en dirección norte a los que se prevé aumentar la capacidad de la Estación de tratamiento de Agua Potable ETAP (Potabilizadora). Según la compañía este aumento de la capacidad de los depósitos gemelos será equivalente capacidad del depósito que se elimina en el Tejar (Albacerrado) de un volumen aproximado de 1200m³, más lo que demande la actuación prevista.

En el convenio urbanístico se hace referencia a obligación por parte de la propiedad de la construcción de un depósito de almacenamiento y de otro regulador fuera del ámbito de actuación.



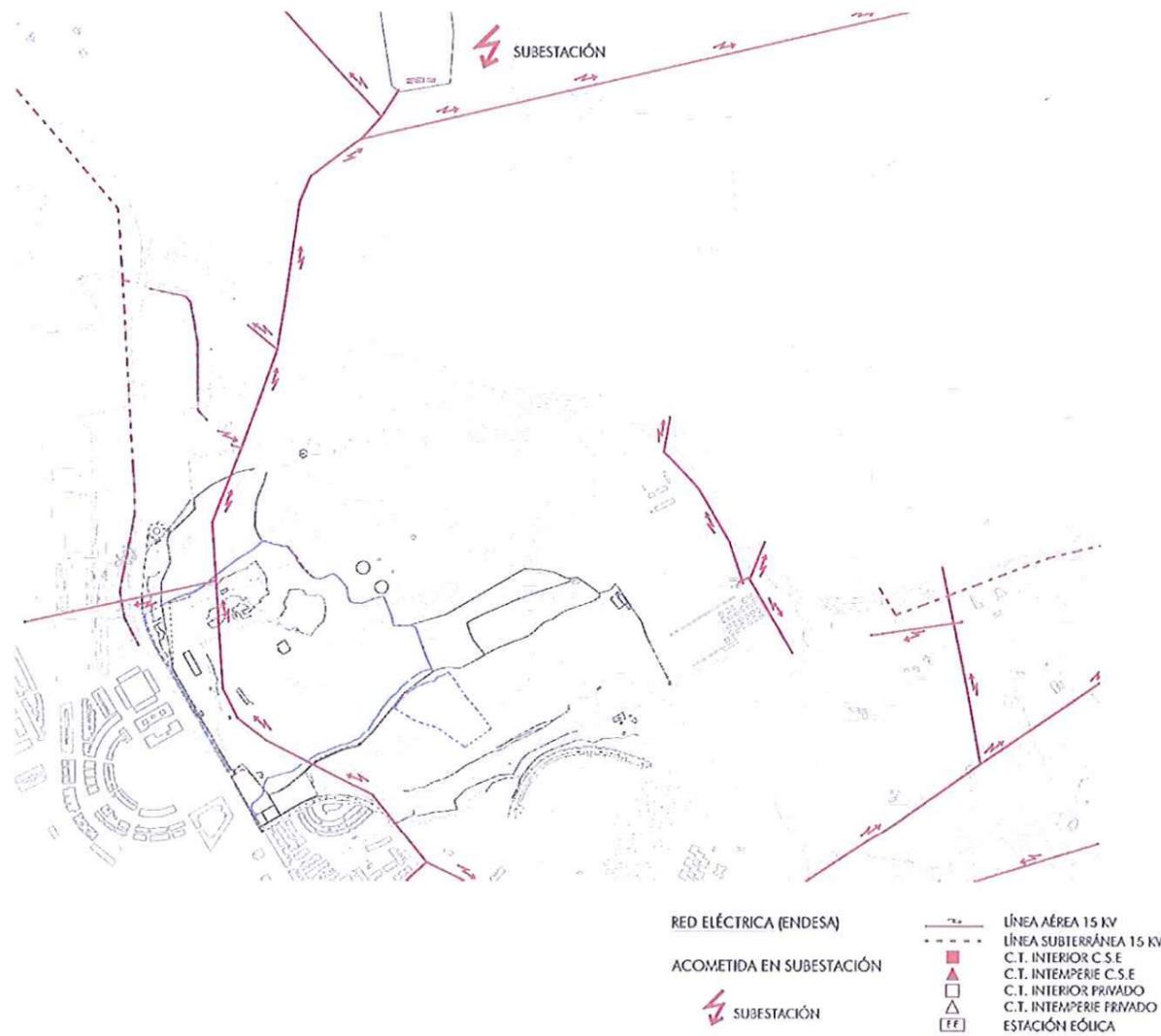
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'ALBACERRADO-CIUDAD DEL SUR'
- RED DE ABASTECIMIENTO**
- CONEXIÓN EN GEMELA (DEPÓSITOS)
POTABILIDAD EN GEMELOS Y DEPÓSITO REGULADOR
(EMPRESA CONCESIONARIA AQUALIA)
- DEPÓSITO REGULADOR
 - SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS. DEPÓSITOS GEMELOS
 - ⓐ POTABILIZADORA
 - TUBERÍA Ø450
 - TUBERÍA Ø400
 - TUBERÍA Ø300
 - TUBERÍA Ø200 (En el Sector)
 - TUBERÍA Ø160
 - TUBERÍA Ø150
 - TUBERÍA Ø125 (En el Sector)
 - TUBERÍA Ø110 - Ø75
 - TUBERÍA Ø75 - Ø40

Infraestructuras existentes. Abastecimiento. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

A. 5.8.4 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.

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.

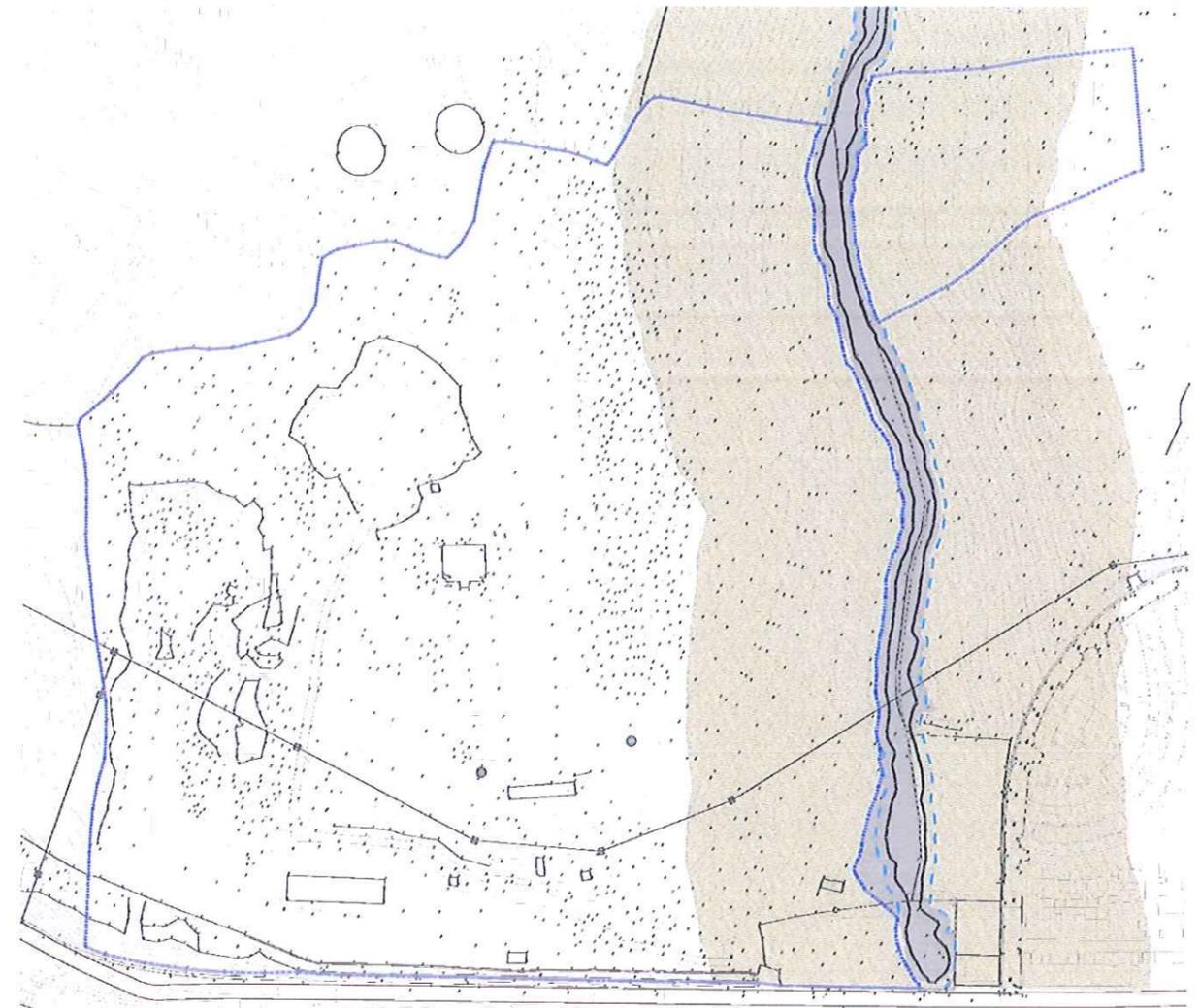


Infraestructuras existentes. Electricidad. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

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



A.5.9 Afecciones por Normativas Sectoriales.



Afecciones y Servidumbres del Sector

A. 5.9.1. Vías Pecuarias

Al amparo de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, se procede a la determinación de esta legislación sectorial sobre el sector.

El ámbito territorial se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura de 25 metros.

Según los documentos obrantes en el Fondo Documental de Vías Pecuarías, esta Colada coincide en su recorrido en ésta zona con la antigua nacional 340, hoy denominada Calle Batalla del Salado, aunque con mayor anchura.

Se trata de una vía pecuaria no deslindada, incluida en el Inventario de Vías Pecuarías de la Junta de Andalucía (2012). La anchura de esta vía es de 25 m. Su dirección es de Norte a Sur y Sureste. Su recorrido dentro del término es de unos 3 km. Dicha vía atraviesa el ámbito de actuación en su parte oeste.

Para ello se ha consultado el PROYECTO DE CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS del Municipio de TARIFA, realizado en el año 1965 y aprobado por orden ministerial 25/05/1965.

En este documento se verifica la existencia de 34 vías pecuarías en el municipio, lo que aporta idea del carácter agroganadero de la comarca, hallándose entre éstas la Colada del Puente de la Vega a Mojicas. cuya descripción literal dice:

COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS.-

Arranca del arroyo de la Vega y Cañada Real de Algeciras-Medina junto al Puente Viejo con dirección hacia el S. en busca de la población, pasando junto a la huerta del Prado que está en la izquierda, cruzaba junto a la huerta del Prado que está en la izquierda, cruzaba a continuación un F.C. a las Canteras y poco después deja por la izquierda el Pozo Blanco y sube la Cuesta de Salguero, siguiendo después por la izquierda de la carretera general, cruzándola más adelante por el Puente de Martín Roldán y Km. 83, penetrando en la población junto con la carretera por el sitio el Fielato. Desde aquí hasta la salida de Tarifa por el Km. 84 toda la Vía está interrumpida con edificaciones modernas.- Después se dejaba por la derecha el Molino de Viento, caminando ahora por la población a pasar entre las tapias del Convento y Depósito del Agua, a dar otra vez a la carretera Cádiz-Málaga y en este sitio es donde se aparta por la derecha la Colada de la Costa o Camino de Algeciras, siguiendo la que se describe con dirección NE. Junto con la carretera, con el Cementerio por la izquierda y llegar al Ventorrillo de Mojica donde se une con la Colada de este nombre y sitio de la Fuente Mojicas.

La anchura de esta vía es de veinticinco metros (25 mts.). Su dirección es de N. a S. y NE.- Y su recorrido dentro del término es de unos tres mil metros (3.000 mts.).- Se considera Necesaria.

Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarías. Tarifa, Cádiz. B.O.E. 01-06-1965

La presencia de este condicionante conlleva una evaluación posterior que determinará si las actuaciones que conformarán el Plan comprometen o no la naturaleza y los fines de las mismas.

A. 5.9.2. Carreteras

En el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TU-01 "Albacerrado" en el término municipal de Tarifa no se afecta ninguna carretera de la Red Autonómica de Andalucía.

A. 5.9.3. Parque Natural del Estrecho (PNE/15/136/OBR)

La actuación objeto de esta Modificación Puntual del PGOU de Tarifa se localiza fuera del ámbito del Parque Natural del Estrecho y del Paraje Natural Playa de los Lances, y de acuerdo con el servicio de Gestión del Medio Natural no son previsibles afecciones relevantes a georrecursos, montes públicos, ecosistemas o taxones de flora y fauna silvestre de interés.

A. 5.9.4. Dominio Público Hidráulico

El sector no afecta al Dominio Público Hidráulico de acuerdo con el "Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TU-01 "Albacerrado", anexo a este documento.

El sector colinda con la línea de DPH y la zona inundable del arroyo innominado 1 del citado estudio.



B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1 Objeto de la Modificación

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 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 con esta modificación 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.

El objeto de este Documento para la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Tarifa es ordenar un nuevo espacio que dote de capacidad al municipio para responder a la importante demanda de alojamiento turísticos de carácter hotelero y actividades asociadas a los mismos: la celebración de congresos, actividades deportivas y de ocio, encaminadas a la generación de empleo y bienestar económico a los habitantes de la población y entorno de forma continuada en el tiempo.

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.

En definitiva, se busca la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales, ambientalmente bien integrado, para generar un desarrollo urbano de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades que potencien los valores específicos con los que cuenta el municipio. Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Tarifa, 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.

El desarrollo de la propuesta, está enfocado a crear un producto de calidad, integrado y permanente, que desestacionalice la oferta turística actual, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año, así como el mantenimiento de empleo permanente, actualmente sometido al ciclo temporada estío/inverno.

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

El Ayuntamiento de Tarifa, ha reconocido la oportunidad de desarrollo urbanístico de estos suelos, en colaboración con la sociedad propietaria de los mismos.



B.2 Criterios básicos que motivan la Modificación.

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 sienta las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad.

La ordenación territorial que el POTCG propone en el ámbito de la costa atlántica, donde se inserta el sector, el que se propicie un modelo con mayor participación de los establecimientos turísticos empresariales, reduciendo el alojamiento residencial de temporada, la integración del espacio turístico en el territorio y el establecimiento de una red de transporte público y conexiones internas en medio no motorizados, junto con la ordenación de los espacios que deben ser destinados al uso y disfrute público. Por tanto, tiene como finalidad ordenar y canalizar las potencialidades existentes en torno a los dos segmentos de especial importancia para este municipio: turismo de viento (surf, windsurf y Kitesurf) y turismo de naturaleza (avistamiento de cetáceos y turismo ornitológico), complementados por la corta temporada de sol y playa estival siendo estos los dos pilares en los que se basarán las actividades generadas por el desarrollo planteado.

La presente innovación 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 del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente...

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

- Generar un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar el necesario 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 captador de nuevas inversiones que reactiven la economía de la región.
- 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.
- Establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico que dé respuesta a la demanda hotelera de Tarifa, en virtud de la capacidad que el POT del Campo de Gibraltar concede a 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 de carácter hotelero, que dé respuesta a la creciente demanda, garantizándose que al más 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 de Interpretación del Estrecho o Centro de Congresos demandado por la actual corporación municipal.
- i) Impulsar la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones y fomentando el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

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.

B.3 Determinaciones urbanísticas de área de suelo urbanizable sectorizado SUS-TU 01 "Albacerrado".

La actuación se basa en la clasificación urbanística del ámbito 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 intencionada de un territorio antropizado, una topografía modificada, poniendo en valor los vacíos generados por las canteras producidas para la extracción de 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 se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del levante, el uso residencial complementario se ubicará 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.

B.3.1 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 turístico.

-Cálculo del aprovechamiento medio del sector

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados en el planeamiento general de un municipio. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

Para el desarrollo del SUS TU 01 ALBACERRADO se delimita un área de reparto independiente sabiendo que el único límite que impone la LOUA en el art.60 apartado 2, para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto, es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%.



El aprovechamiento medio para el único área de reparto establecida por el PGOU para el suelo urbanizable sectorizado es de 0,098 UA/m².

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el aprovechamiento medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del aprovechamiento medio. Estableciendo que en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene:

"dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".

El PGOU de Tarifa de 1990 no aporta coeficientes por uso y tipología de los diferentes usos lucrativos que se desarrollan en el sector. Si considera coeficientes de zona (CZ), coeficientes para el Sector (CS) y coeficientes de Homogeneización (CH).

En la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 2010 se introduce la incorporación del coeficiente 0,7 para las viviendas protegidas. La edificabilidad residencial destinada a viviendas con algún tipo de protección pública supone un 30,00 % de la edificabilidad máxima permitida para uso residencial, cumpliendo así con las determinaciones del artículo 10.1.A.b de la L.O.U.A.

En la determinación del aprovechamiento medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructura territorial.

- Coeficiente para usos de interés social

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

Por tanto el cálculo del aprovechamiento, a partir de los coeficientes planteados desde el PGOU y la posterior adaptación a la LOUA, para el sector planteado sería:

SECTOR	COEF.EDIF	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE CON APROV.	EDIFIC. TOTAL	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF HOMOG	APROVECH OBJETIVO	A.M
DENOMINACIÓN	m2s/m2t	m2 SUELO	m2 SUELO	m2 edificables	CZ	CS	CH	UA	UA/m2 s
SUS TU 01 ALBACERRADO	0.3	158.707	159.319	47.796	0.7	0.52	0.36	17.551	0.108

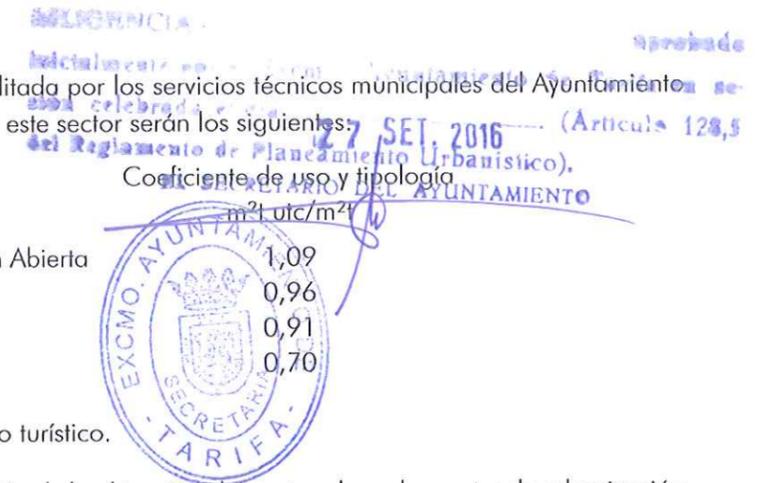
El cálculo, en base a los coeficientes establecidos desde el PGOU, da como resultado un aprovechamiento medio resultante de 0.108 UA/m² siendo inferior al 10% la diferencia entre éste y los aprovechamientos medios del resto de áreas de reparto en suelo urbanizable.

- Coeficiente de uso y tipología:

De acuerdo con la información municipal facilitada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Tarifa los coeficientes de uso y tipología de este sector serán los siguientes:

Coeficiente de uso y tipología

Residencial con Edificación Abierta	1,09
Hotelero	0,96
Equipamiento Comercial	0,91
VPO	0,70



-Coeficiente de Zona: 0.7 para sectores de uso turístico.

-Coeficiente de Sector: 0.52 calculado en función de la ubicación del sector y los sobrecostes de urbanización del mismo, debido fundamentalmente a sus características físicas.

-Coeficiente de Homogeneización: 0.36 como resultado de la aplicación de todos los coeficientes a las correspondientes edificabilidades.

El criterio general seguido por el presente documento ha sido incorporar la edificabilidad máxima de estos sectores de suelo urbanizable con uso característico turístico, contemplando la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Si bien la L.O.U.A. en su artículo 10.1.b) establece que; *El Plan General de Ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas...* lo que respalda el no considerar reservas para viviendas protegidas en este sector tan singular.

Se mantiene la proporción de los estándares de espacios libres exigidos aumentando las reservas en el interior del sector a razón de 14,28 metros cuadrados de sistema general de espacios libres por habitante, teniendo en cuenta que se aplica una ratio de 2,4 habitantes por vivienda y se considera un habitante por plaza de alojamiento. De esta manera la necesaria introducción de la reserva del 30% de la edificabilidad en estos sectores, no provoca alteración en los aprovechamientos que el planeamiento vigente les otorga.