

ANEXOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA
PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE
DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO"**

EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 24 DE JUNIO DE 2019

Julio 2019

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	35cc4d2445fd4b1aa317cfc2a3f98637001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/10361 - Fecha Registro: 09/11/2020 17:09:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ANEXO 1: DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS

A continuación, y a partir de los datos generales que pueden obtenerse a partir de los parámetros y condiciones de ordenación fijadas desde la presente modificación, se hará una previsión de las necesidades de suministro para los distintos servicios urbanos cuyo funcionamiento debe garantizarse para su desarrollo.

DEMANDA ELÉCTRICA

Para estimar las necesidades de energía eléctrica del sector aplicamos por una parte las determinaciones sobre previsión de cargas contenidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, concretamente en la ITC-BT-10, y por otra una serie de valores medios orientativos. Se calcula en base a los siguientes valores.

Uso alojamiento turístico

La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m2 construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 2.424.300 W.

Uso servicios turísticos

La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m2 construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 661.200 W.

Uso residencial

Se considera una potencia por vivienda de 9.200 W, por lo que la demanda, considerando la simultaneidad entre ellas, será de 2.024.000 W

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m2 de superficie. No se diferencia entre espacios libres locales o generales, por lo que la demanda se estima en 36.926 W.

Equipamientos: Consideramos una demanda eléctrica de 100 W/m2 de superficie. La demanda eléctrica de equipamientos será de 14.693 m2s x 0,3m2t/m2s x 100W/m2 = 440.790 KW

En función de los cálculos anteriores, para la totalidad del sector obtenemos una previsión para la potencia demandada de **5.587.216 kW**.



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

DEMANDA ABASTECIMIENTO

A continuación se exponen las características de la red de abastecimiento consensuadas con la empresa suministradora del municipio del Tarifa:

La ETAP de Tarifa aunque su capacidad de diseño sea de 450 m3/h, su rendimiento técnico no es del 100% por lo que para asegurar que la calidad de agua producida esté dentro de los parámetros que marca el S.A.S, el caudal máximo que es capaz de tratar es de 400 m3/día, o sea de 400x24=9.600 m3/día (no se tiene en cuenta las paradas técnicas necesarias para las tareas propias de mantenimiento). En base a dichos datos facilitados por la empresa suministradora (Aqualia) y teniendo en cuenta que el Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" requiere de 819 m3/día, según cálculos, será necesaria la proyección de un depósito cuya capacidad la siguiente:

- 1.200 m3. Como consecuencia de la demolición del actual depósito del Tejar.
- Para atender a la demanda de 819 m3/día, y según las normas técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Tarifa en el apartado 4.7.1.3 "Se aconseja que su capacidad sea suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas, incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas", por lo tanto, se contempla la construcción de un depósito de 819 x1.5 = 1.228 m3.
- El nuevo depósito, de esta forma tendrá que tener una capacidad mínima de 1.200+ 1.228= 2.428 m3 por lo que se plantea la construcción de un depósito de 2.500 m3.

Por otro lado, en cuanto a las modificaciones en la red de abastecimiento como consecuencia de la demanda anterior e interferencias con la urbanización de dicho Sector, la empresa suministradora será la encargada de fijar los puntos de conexión, desvíos y trazados.

Así mismo, se cumplirá la legislación vigente en materia de abastecimiento de agua, Decreto 120/1991 de 11 de Junio de la Junta de Andalucía (Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua o RSDA), las Normas Básicas para instalaciones interiores de suministro de agua, las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de FCC Aqualia aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y cualquier otra norma aplicable en vigor.

Cálculo de la población equivalente de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TA-02 Albacerrado, en el Anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate, aprobado por Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, donde describe el cálculo de la población equivalente de la siguiente forma:

La población estacional se asocia en general a dos motivos:

- a) Población vinculada a las viviendas secundarias.

Se entiende como población equivalente al uso doméstico, la población permanente más la población estacional correspondiente a la ocupación de las viviendas secundarias del territorio.

De acuerdo con el anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate en su punto nº3.1.1 a) el municipio de Tarifa pertenece a la Zona de Explotación de la Janda.

Por otra parte, en el punto nº3.1.1 b) Distribución y tendencias del número y de las características de las viviendas principales y secundarias por tipología de vivienda, del mencionado Documento,

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



se establece que en la zona de explotación de la Janda existe un porcentaje de viviendas secundarias respecto al total de viviendas del 27,56%. No obstante, teniendo en cuenta las características concretas del municipio de Tarifa se incorpora la gráfica de relación de viviendas principales y viviendas secundarias, elaborado a partir del censo de población y vivienda 2001 y 2011 y el padrón municipal de 2012. Se considera que Tarifa tiene el 42 % de vivienda secundaria.

En el punto nº 3.1.1 c) del mismo documento se define como transformarla en población equivalente, considerando un periodo de estancia medio de 30 días para los municipios de interior y de 90 días para los municipios situados en la costa (caso de Tarifa).

Por último del punto nº 3.2.2.1 c) tomamos el valor de 2,65 hab/vivienda.

Sumando los valores a la población permanente, se obtiene la población equivalente al uso doméstico de la DHGB.

Nº Total de Viviendas Propuestas en el Sector: 220 viviendas.

- 58% Permanentes: 128 viv.
- 42% Secundarias: 92viv.

Habitantes Permanentes.

- 128 viv x 2,65 hab/viv= 339 habitantes permanentes.

Habitantes Equivalentes.

- 92 viv x 2,65 hab/viv x 90/365= 60 habitantes equivalentes.

Total habitantes por viviendas 399 habitantes.

b) Población asociada a plazas hoteleras, hostales, camping, casas rurales o apartamentos que pernocta al menos una noche en el municipio.

El Anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrográfico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate en su punto nº3.1.2 b), define población equivalente aquella que, habitando de forma permanente en el municipio, consumiría el mismo volumen que la población permanente más la estacional (población que reside ocasionalmente en un municipio, generalmente por motivos turísticos o vacacionales). En consecuencia se transforma la población estacional en población equivalente a la permanente en función de sus días de estancia y se suma a la población permanente, según la siguiente expresión:

$$P_{\text{total equivalente}} = P_{\text{permanente}} + P_{\text{equivalente a la permanente}}$$

$$P_{\text{equivalente a la permanente}} = P_{\text{estacional}} \times (\text{días de estancia} / 365)$$

La población estacional vinculada a plazas hoteleras u otros establecimientos se obtiene a partir del número de plazas por tipo de establecimiento por el grado de ocupación media, que varía también en función de la clase de alojamiento turístico.

Los grados de ocupación media considerados han sido los que se muestran a continuación que proceden de las Encuestas de ocupación hotelera, en apartamentos turísticos en alojamientos de turismo rural y en campings del INE (2012).

Tipo de alojamiento	Nivel de ocupación (días/año)
Apartamentos	79
Campamentos turísticos	81
Hotales	156
Hotel-apartamento	156
Paralones	156
Turismo rural	61

Alojamientos turísticos propuestas en el Sector: 528 unidades

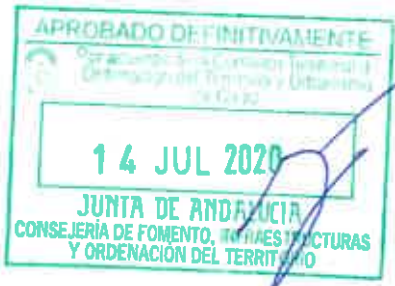
Estimación de 2,2 habitantes por unidad de alojamiento, obteniendo una población equivalente:

528 unidades x 2,2 hab/unidad x 156/365 = **496** habitantes equivalentes asociada al uso hotelero.

Resultando una población para la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TU-01 Albacerrado:

Población Permanente Total = **339 habitantes permanentes**

Población Equivalente Total en 60+496=**556 habitantes equivalentes.**



Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

03/12/2020

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Uri de validación <https://sede.a.ytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

A continuación se obtiene la dotación de agua de acuerdo al anexo nº 6 de la Normativa del Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate, aprobado por Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, donde se establece las dotaciones de agua bruta máxima para usos domésticos y para municipios de menos de 50.000 habitantes en 180l/hab/día y las dotaciones de agua bruta máxima para los usos urbanos que incluyen actividades económicas de bajo consumo de agua (en las que se incluyen los usos domésticos), en el intervalo de población dada de 250 l/hab/día.

Para uso turístico corresponde 170 l/hab/día establecido en el punto 7 del mencionado anexo 6.


TABLA DE PREVISIONES DE FUTURO.



PREVISIONES DE FUTURO						
Horizonte	Población Permanente / Población Equivalente	Número Viviendas / Plazas Hoteleras	Consumos Totales / Consumos por Usos	Origen del Recurso	Dotación	Otros
2022	P. Permanente 339 hab	220 viv	Total: 184,07 m3/ día	Manantiales	Uso Urbano (Doméstico y P.P. de ZV, comercial, dotacional y uso público): 250 l/hab/día	—
	P. Equivalente 60 hab eq		Uso Urbano (Doméstico y P.P. de ZV, comercial, dotacional y uso público): 99,75 m3/día			
	P. Equivalente 496 hab eq.	528 unidades de alojamiento	Uso Turístico: 84,32 m3/día	Embalse de Almodóvar	Hotelero 170 l/hab/día	
Observaciones:						

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/12/2020
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DEMANDA DE SANEAMIENTO

Ya que la zona cuenta con redes de saneamiento separativas, debe estimarse cada tipo de vertido por separado.

SANEAMIENTO PLUVIALES

Para la determinación del caudal de pluviales en el área hemos utilizado el método racional, basado en la fórmula:

$$Q = C \times I_{\max} \times S$$

Q: Caudal de pluviales obtenido

C: Coeficiente de escorrentía

I_{\max} : Intensidad de precipitación en l/s-ha

S: Superficie de la cuenca considerada en hectáreas

Para determinar el coeficiente de escorrentía global del sector estimamos una distribución de usos y superficies, y asignamos a cada una de ellas el correspondiente coeficiente parcial de escorrentía:

$$C = \sum C_i \times S_i / S$$

Áreas construidas: Considerando los parámetros de ocupación fijados para cada una de las parcelas edificables, estimamos que un total de 18.945 m² estarán ocupados por la edificación. Tomamos un coeficiente de 0,50.

Espacios libres: Hemos considerado que la superficie ocupada por espacios libres está compuesta, por una parte, por las parcelas de dotaciones, sistema general de espacios libres. El porcentaje de espacio libre de las parcelas destinadas a usos turísticos es del 90%, así como el porcentaje de espacio libre de las parcelas destinadas a vivienda es del 50%. Se obtienen por tanto una superficie libre de 133.599m². Tomamos un coeficiente de 0,20.

Superficie pavimentada: La superficie restante, formada por viario, áreas pavimentadas, como itinerarios peatonales o aparcamientos en superficie, es de 20.483 m². Tomamos un coeficiente de 0,90.

El coeficiente de escorrentía global para el sector considerado sería entonces:

$$C = 0,110$$

Consideramos para Tarifa una I_{\max} de 100 l/s-ha, con lo cual el caudal de pluviales determinado sería:

$$Q = 0,110 \times 100 \times 16,68 = 184,29 \text{ l/s}$$

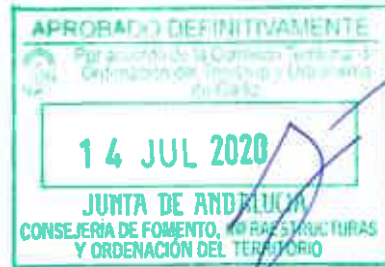
SANEAMIENTO RESIDUALES

Para el cálculo de las secciones en los colectores necesarias para evacuar las aguas residuales que pudieran generarse en la zona, consideramos un caudal de retorno del 95% sobre el caudal punta de abastecimiento de agua.



Para estimar el caudal necesario debemos conocer el coeficiente punta K_p , que las Normas Urbanísticas del Plan General de Tarifa establecen en 2,5 y el consumo total diario calculado conforme a los criterios establecidos:

$$Q = 0,95 \times C_T \times K_p = 0,95 \times 199,29 \times 2,5 = 473,31 \text{ m}^3/\text{día} = 5,48 \text{ l/s}$$

Por lo tanto el máximo caudal a evacuar sería de 5,48 l/s.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de645afb01c2958d76a9c3e001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ANEXO 2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

http://www.registradores.org Información Registral

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ALGERIAS 2

Información Registral expedida por
JULIO GARRIDO REQUENA

Registrador de la Propiedad de ALGERIAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por
METROVAQUESA SA
con DNI/CIF: A89017804

Interés legítimo alegado:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: M96FW46P
Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.
Su redacción: Tarifa 1564

http://www.registradores.org Información Registral

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ALGERIAS 2

MINISTERIO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGERIAS
C/ ERICHO MONTAÑA, 15 1º A
ALGERIAS C.V. 15051
Tel: 954-25.21.02/954-25.20.01 Fax
954-25.20.05

Fecha emisión: día de mayo del año dos mil once

Municipio y finca: FINCA DE TARIFA Nº: 1564
IDRWIA: 110400003979

La segunda cuarta de tierros en término de Tarifa, en el partido de Alhacera, de dos fanegas de medida, equivalente a una hectárea y siete áreas; dentro de la finca se encuentra un poco blanco, una era y un algarro que se componen de tres zonas blancas y una rústica. Dicho poco blanco está cercado con una valla de cinco varas de altura, con una puerta para el arbo y sus, con tierros de herederos de don Rafael Guerra (Valecia), Guerra, con la estructura y camino del campo; y al Norte con otras tierros de los expresados herederos de don Rafael Guerra Valecia.

TITULARIDADES	EXTENSA	M.T.P./U.T.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALZA
METROVAQUESA SA	2/4 del plano dominio.	A-89017804	1087	314	170	80
METROVAQUESA SA	1/4 del plano dominio.	A-89017804	1087	314	170	82

NO hay cargas registrales.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al día de presentación, al día del libro: Ninguno.

NOTA: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día dos de mayo del año dos mil once antes de la apertura del diario.

NOTA: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a sistemas o bases informáticas para la creación individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.S. 27/08/1997).

[FIN_FINCA] con finca informada de la finca de Tarifa nº: 1564
[FIN_FINCA]

ADVERTENCIAS


pag. 2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 JUL 2020
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
Url de validación	https://sede.aytoarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.- Esta información registral tiene valor meramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 215 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; R.O.R. 17/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 254-a del Reglamento Hipotecario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Por el Comité de Control y Supervisión de la
 Comisión de Actuación de la Ley Hipotecaria
 de 14 JUL 2020
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Este documento es una copia digitalizada de un documento original. No tiene validez legal.

http://www.registradores.org Información Registral


 Información Registral expedida por
JULIO GARRIDO REQUEMA
Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2
 correspondiente a la solicitud formulada por
RENOVACESA SA
 con DNI/CIF: A28017804
 Interés legítimo alegado:
 Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.
 Identificador de la solicitud: **W02F7927**
 Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
 Su referencia: 64

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	03/12/2020	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno acuerdo de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001	
	Uri de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 JUL 2020
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Información Registral
MINISTERIO DE LA ECONOMÍA Y DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
C/ MONTE DE PIEDAD, 17 2A B
28014 MADRID
Telf: 914-88 11 01/914-88 10 01 Fax: 914-88 30 32
Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil veinte
Número y fecha de inscripción en el Registro: 4109 / 2020 (14/03/2020)
Naturaleza de la finca: Rústica
Vía Pédica: ESTO ALICORNADO
Superficie: Suelo: dos hectáreas, veintiseis centáreas,
Módulos:
Suelo: VEINTISEIS DE JOAQUÍN ARRIBAS Y CÉSAR DE SOTE MAYOR, ANEXO DE LAS PARRAS Y LAS CARRERAS
Suelo: LAS DE ANTONIO JOSÉ GARCÍA
Suelo: VEINTISEIS DE SAN CARLOS, ANEXO DE LAS PARRAS SUR
Suelo: LAS DE MIGUEL GARCÍA SUAREZ
DESCRIPCIÓN: SUELO DE LA FINCA EXISTEN UNA CASA BLANCA, DOS RUSTICAS Y UN POCO Y UNA VEA, SUELO DE LA FINCA EN UNO CON UNO CON DOS LAS PARRAS
TITULARIDADES
NOMBRE N.S.T./G.C.P. NÚMERO LIBRO FOLIO CLASE
HERNÁNDEZ SA. N-88017804 1124 37R 38 12
100.000000% del plano dominio.
Finca: adquirida por CERRA VERA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Sr. Notario/a de MADRID, DON JUANJO MARÍA VILLANOVAS MARRADO, el día 28/07/2004, con nº de protocolo 33631 inscrita el 26/09/2004.
CARGOS
Por su procedencia (HEREDACIÓN), CENSO.
Con un CENSO constituido sobre la Finca 1628 de 143 HECTÁREAS 16 CENSO de rústica rural y cuyo principal inscrito el tres por ciento en el 6430 reales y 14 centimos, a favor del Ayuntamiento de MADRID, según consta en la inscripción inscrita al libro de finca de fincas de fincas de fincas y así, en virtud de escritura otorgada al efecto de un año de mil ochocientos noventa y seis ante el Notario Don JOSÉ MARIANO.
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el saliente de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho
pág. 2

Información Registral
NOTA: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo del año dos mil veinte antes de la apertura del día.
NOTA IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, así como expresando la Fuente de Información (D.O.M. 27/02/1994).
*[[/X_PAGINA]]*NOTA SIMPLE IMPRONTA DE LA FINCA DE TARIFA NÚM. 4109
[[/X_PAGINA]]
ADVERTENCIAS
1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, para la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, salvo en su virtud, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 135 de la Ley Hipotecaria).
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, así como expresando la Fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.M. 17/02/98; R.O.M. 24/02/1994).
3.- Esta información registral no surta los efectos regulados en el art. 334-a del Reglamento Hipotecario.
pág. 2

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por Pleno acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 JUL 2020
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

http://www.registradores.org Información Registral

REGISTRADOR DE ESPAÑA

Información Registral expedida por
JULIO GARRIDO MUÑOZ
Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por
METROVACESA SA
 con DNI/CIF: A20017804

Interés legítimo alegado:
 Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia e
 responsabilidad.

Identificador de la solicitud: W02796430
 Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.
 De referencia: 26

http://www.registradores.org Información Registral

REGISTRADOR DE ESPAÑA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
 C/ RAMÓN MONTERO, Nº 1º B
 ALGECIRAS C.V.P. 54004
 Telf. 954-66.21.03/954-66.90.01 Fax
 954-66.20.02

Fecha señalada: tres de marzo del año dos mil veintiuno

Municipio y LINDA: VILLA DE TARIFA Nº: 4101
 IDUJRI: 1101600204425

Referencia de la finca: W02796430
 Vía pública: RUDA ALMAGRODE ALTO
 Repartida: Varios: diez hectáreas, valentías frías, secas y cuatro centíneas.

Límites:
 Norte, FERRERAS DE ANTONIO TRINIDAD;
 Sur, LAS CHERRAS;
 Oeste, FERRERAS DE VICENTA VILLAS (CONFINO)
 Este, LAS PALMAS Y LAS CHERRAS.

DESCRIPCIÓN: TERRENO ANEXO AL USO DEL FONDO Y SERA DE LA SUJETA DE LOCALIZACIÓN
 GOBIERNO LOCAL

TITULARIDADES

VIVORA N.E.F./N.E.F. FOLIO LIBRO FOLIO ALZA
 N-28017804 1114 349 178 10

75,800000 del pleno dominio.
 Título: adquirida por CONVENIO en virtud de Escritura Pública, autorizada por
 por el/la notario/a de TARIFA, don LUIS MIGUEL FERRERAS CUADRADO, el día
 20/07/2004, con nº de protocolo 1.350; inscrita el 20/09/2004.

METROVACESA SA N-02017804 1114 349 178 12

22,000000 del pleno dominio.
 Título: adquirida por CONVENIO en virtud de Escritura Pública, autorizada por
 el/la notario/a de LAS BARRAS, don JESUS CORRALAS ANDRÉS, el día 21/04/2008, con
 nº de protocolo 638; inscrita el 09/06/2008.

NO HAY CARGAS REGISTRADAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, visados al
 sujeción de presentación, al cierre del libro diario del día anterior a la fecha de
 expedición de la presente nota:
 No hay documentos pendientes de despacho

NOTA: Los datos recogidos en la presente nota se refieren al día tres de marzo

Pág. 2


Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román

SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA -
 Aprobado por Pleno
 de fecha 24.11.2020 para el
 cumplimiento del
 acuerdo de la
 CTOTU de fecha
 14.07.2020.

03/12/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
Url de validación	https://sede.ayotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



del año dos mil once antes de la apertura del diario.
NOTA IMPORTANTE. queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/02/1998).

*[VER_PAGINA]*HOJA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE TARIFA N.º: 4101
 Pág.: *[/VER_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, opacando de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 223 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; R.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de Cádiz
14 JUL 2020
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. No tiene validez legal.



Información Registral solicitada por
JULIO GARRIDO REQUENA
Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por
NEUROVACESA SA
 con DNI/CIF: A28017804

Interés legítimo alegado:
 Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud: NS120052
 Este es un identificador para verificar la veracidad de esta información.
 Si no funciona: 07

Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. No tiene validez legal.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

http://www.registradores.org Información Registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALBOSIRAS
C/ PEDRO MARTÍNEZ, 23 1º B
ALBOSIRAS CV - 11864
Telf. 954 02 21 07/954 02 20 01 Fax
954 02 30 03

Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil dos

Municipio y finca: FINCA DE TARIFA Nº: 4374
IDONIA: 1101400054890

Situación de la finca: SUFICIA
Vía Pública: SIXTO ALBOSIRADO (camino) y
Superficie: Terreno: sesenta y cinco metros.

Vanderos:
Finca, CERRAS DE LOS FAYOS SUR, SUR DE LOS ANGELES
Finca, FINCAS DE ANDES MARQUES SUR
Finca, CERRAS DE MONTAÑO DE CALAN ROMAN ROMANO
Finca, CERRAS DE ANDES MARQUES SUR

TITULARIDADES	W.S.F. (C.I.F.)	NUMO	LIBRO	FOLIO	ALIAS
78.0000001 del plano demarcado.	A-88017804	1088	344	19	3
Nota: adquirida por COMPAÑIA VERVA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARÍA FERRAZ GONZALEZ, el día 22/07/2004, con nº de protocolo 1.300; inscrita el 26/09/2004.					
28.0000001 del plano demarcado.	A-88017804	1088	344	19	3
Nota: adquirida por COMPAÑIA VERVA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARÍA FERRAZ GONZALEZ, el día 21/04/2005, con nº de protocolo 433; inscrita el 09/06/2005.					

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cinto del libro de este día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo del año dos mil dos antes de la apertura del día.

pag. 2

http://www.registradores.org Información Registral

NOTA INFORMATIVA, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (D.O.M. 27/02/1998).

*[VIX_PAGINA]*NOTA SIMPLIFICADA INFORMATIVA DE LA FINCA DE TARIFA Nº: 4374
Pág: *[VIX_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de eficacia, para la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, salvo en lo relativo, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 215 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.M. 17/02/98; R.O.M. 29/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 334-a del Reglamento Hipotecario.

pag. 3

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Por el Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva

14 JUL 2020

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Firma 1 de 1


SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

03/12/2020

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
Url de validación	https://sede.aytoarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

14 JUL 2020

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

http://www.registroaragon.org Información Registral

Información Registral compuesta por
JULIO GARCÍA SERRANO

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por
RETROVACIÓ SA
 con DNI/CIF: A28017804

Interés legítimo alegado:
 Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: **W827615H**
 Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.
 Su referencia: 00

http://www.registroaragon.org Información Registral

ALCANTARA DE LA PROVINCIA DE SEVILLA
 C/ ALCAZAR DE SEVILLA, 11 1.º B
 ALCAZAR DE SEVILLA C.P. 41004
 Telf. 954-24 21 07/954-24 09 01 Fax 954-66 30 31

Fecha calificación: tres de agosto del año dos mil veinte
 Municipio y Zona Registral de Tarifa Nº: 8647
 Identif: 1121000010001

Referencia de la finca: **SEVILLA**
 Vía Pública: **AVDA ALCAZAR DE SEVILLA**
 Superficie: Terreno: dos hectáreas, ochenta y siete áreas, sesenta centímetros,

Limitaciones:
 Dato: **RESTRICCIÓN DE DERECHOS REALES**
 Dato: **FINCAS DE SUELOS RURALES Y FORESTALES**
 Dato: **FINCAS DE SUELOS RURALES Y FORESTALES**
 Dato: **FINCAS DE SUELOS RURALES Y FORESTALES**
 Tiene el derecho de uso del paso y la zona de la finca de donde se segregó.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.V./N.I.F.	TOMO	FOLIO	ALZA
RETROVACIÓ SA	A-28017804	1116	343	173 8
RETROVACIÓ SA	A-28017804	1116	343	173 10

Título: adquirida por **COMPAÑIA VENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de **SEVILLA**, don **LORENZO MARCA VILLANUEVA GONZALEZ**, el día 01/07/2004, con nº de protocolo 1.360; inscrita el 20/09/2004.

Título: adquirida por **COMPAÑIA VENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de **SEVILLA**, don **LORENZO MARCA VILLANUEVA GONZALEZ**, el día 01/07/2004, con nº de protocolo 1.360; inscrita el 20/09/2004.

4º Por su procedencia (ASOCIACION) **COMPAÑIA VENTA**
 Con un **CENSO** constituido sobre la finca 1015 de 193 metros 21 centímetros de parcela anual y cuyo principal capitalizado al tres por ciento es de 5419 reales y 14 centimos, a favor del **ASOCIACION DE SEVILLA**, según consta en la inscripción 1ª practicada al nombre de sus administradores sucesivos y sola, en virtud de escritura otorgada el nueve de enero de mil ochocientos noventa y seis ante el Notario don **JUAN SUAREZ**.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de

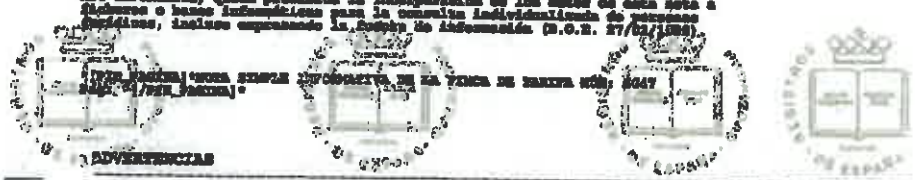
pag. 2

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., calle Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, ofi. 3. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com / www.factor-ia.com

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

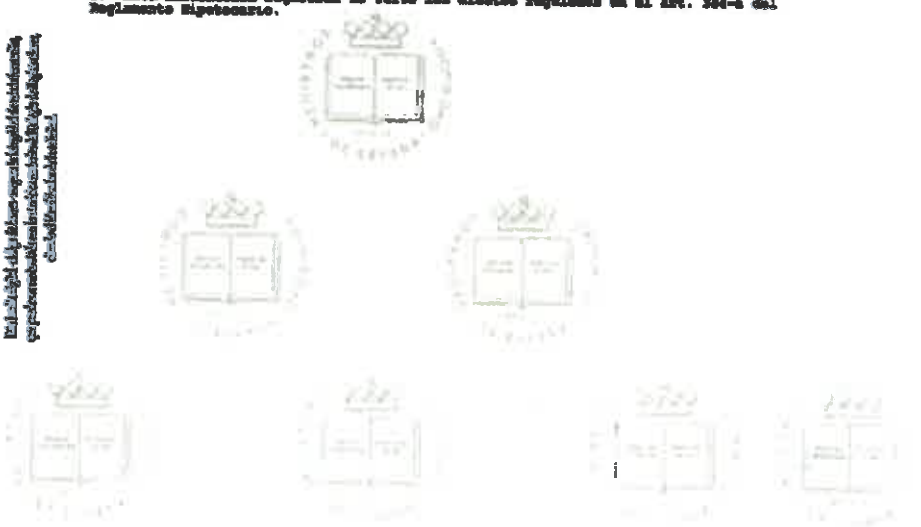
expedida de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se reflejan al día tres de marzo del año dos mil once antes de la apertura del día.
NOTA IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas, incluso supeditado la Ley de Información (R.O.R. 27/02/1998).



ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor presuntivo, indicativo, careciendo de garantía, para efectos de gobierno de los bienes y derechos inscritos, solo se sujeta, en materia de terreno, por certificación del registro (artículo 183 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas, incluso supeditado la Ley de Información (Ley de Información de la R.O.R. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral se sujeta las advertencias reguladas en el art. 304-a del Reglamento Hipotecario.

Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 JUL 2020
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
 Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la uri:		
Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001		
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

ANEXO 3. FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de TARIFA Provincia de CÁDIZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11035A020000410000AA

DATOS DEL INMUEBLE

Parcela: **Parcela 41**
ALBARRADO, TARIFA (CÁDIZ)
Agraria

CONDICIÓN DE REGISTRO: **100.000000**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Parcela: **Parcela 41**
ALBARRADO, TARIFA (CÁDIZ)
SOLAR: **100.001**

SUBPARCELAS

Orden	ID	Clase	OP	Superficie (m ²)
1	1	Paseo	00	15,5004
2	2	Superficie	00	0,5000
3	3	Superficie	00	0,5000
4	4	Superficie	00	3,0000

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1:5000

Este documento no es una certificación notarial, pero sus datos pueden ser verificados a través del Sistema de Datos Catastrales de protección de la SDC.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
De acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

14 JUL 2020

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

03/12/2020

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 24 de junio de 2019, referente a la modificación puntual PGOU Tarifa sector SUS-TA-02, Alcaberrado.



Expte. TIP/2019/001178.

Mediante Acuerdo de 24 de junio de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable sector SUS-TA-02, «Alcaberrado», de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto del acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 38/2014, 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,

DISPONGO

Publicar el Acuerdo de 24 de junio de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se suspende la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable, Sector SUS-TA-02, «Alcaberrado», como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 4 de julio de 2019. - La Delegada, Mercedes Colombo Roqueta.

ANEXO

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la "Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable Sector SUS-TA-02, Alcaberrado", aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de noviembre de 2017; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 11 de marzo de 2019; el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 17 de mayo de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz de 20 de junio de 2019, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 38/2014, 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, dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes

00156822

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258 - 802X



http://www.juntadeandalucia.es/eboja

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258 - 802X



http://www.juntadeandalucia.es/eboja

Aprobación Inicial (18/03/2015):
- Informe técnico 10/03/2015
- Informe jurídico/conformidad Secretaría General 10/03/2015
- Certificación acuerdo de Pleno 18/03/2015

Información pública:
- Anuncio 24/03/2015
- Tablón de anuncios 25/03/2015 a 13/05/2015
- BOP de Cádiz núm. 6 09/04/2015
- Periódico Europa Sur 10/04/2015
- Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública 28/05/2015

00156822

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA.- Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Alegaciones:
- Futura 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L. 15/05/2016

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial:
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones 15/06/2016

Aprobación Inicial II (27/09/2016):
- Informe técnico 16/08/2016
- Informe Jurídico/conformidad Secretaría General 26/08/2016
- Certificación acuerdo de Pleno 27/09/2016

Información pública:
- Anuncio 06/10/2016
- Tablón de anuncios 10/10/2016 a 28/11/2016
- BOP de Cádiz núm. 204 28/10/2016
- Periódico Europa Sur 28/10/2016
- Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública 02/12/2016

Alegaciones:
- Plataforma Ciudadana Somos Tarifa 29/11/2016
- Sonora Bienes Raíces, S.L. 24/11/2016

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial II:
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones 03/11/2016
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH 25/01/2017
- Consejería de Cultura 25/01/2017
- Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. D.G. de Comercio 25/01/2017
- Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio. Vías Pecuarias 25/01/2017
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial 25/01/2017

Información pública II:
- Tablón de anuncios 24/04/2017 a 28/07/2017
- Periódico Europa Sur 05/05/2017
- BOJA núm. 82 03/05/2017
- BOP de Cádiz núm. 86 10/05/2017
- Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública 31/07/2017

Informes Sectoriales II:
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Aguas 16/09/2017
- Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica 16/09/2017

Aprobación Provisional (23/11/2017):
- Informe técnico 09/10/2017
- Informe Jurídico/conformidad Secretaría General 13/10/2017
- Certificación acuerdo de Pleno 27/11/2017

Información pública:
- Anuncio 27/11/2017
- Tablón de anuncios 07/12/2017 a 19/03/2018
- BOJA núm. 3 04/01/2018
- BOP de Cádiz núm. 237 14/12/2017
- Periódico Europa Sur 15/12/2017
- Certificado del Secretario Accidental sobre resultado información pública 21/03/2018

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258-5024



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

00168822

Alegaciones:
- Futura 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles S.L. 18/01/2018
- Sonora Bienes y Raíces S.L. 22/01/2018
- Plataforma Ciudadana Somos Tarifa 28/02/2018
- Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra 01/03/2018
- Ecologistas en Acción Cádiz 19/03/2018 y 22/03/2018

Ratificación Informes Sectoriales:
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. D.G. Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información 14/02/2018
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Aguas 01/02/2018
- Consejería de Salud. D. G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica 18/04/2018
- Consejería de Cultura 23/03/2018

Evaluación Ambiental Estratégica:
- Admisión a trámite 28/08/2015
- Documento de Alcance 18/12/2015
- Declaración Ambiental Estratégica 28/11/2015

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, emite Informe de fecha 11.3.2019.

La Modificación propone la exención de la reserva de vivienda protegida estipulada en el artículo 10.1.A.b), de la LOUA, por lo que de acuerdo con el artículo 38.2.a.2.º, se ha procedido por parte de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido con fecha 17.6.2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

El Decreto 38/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar el acuerdo que procede sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA, y 12.1.d) del Decreto 38/2014.

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258-5024



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

00168822

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación <https://sede.aytozarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Tercero. El 11 de marzo de 2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

• Respeto a la documentación.

El artículo 36.2.b) de la LOUA establece que el contenido documental de la modificación será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. En este sentido, se considera necesario que se incorporen al documento técnico sendos planos de ordenación a escala adecuada del núcleo de Tarifa en los que se señalen las determinaciones estructurales que se incorporan al PGOU: uno relativo a "Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales y Usos Globales" y otro de Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales".

• Respeto al ámbito de la modificación.

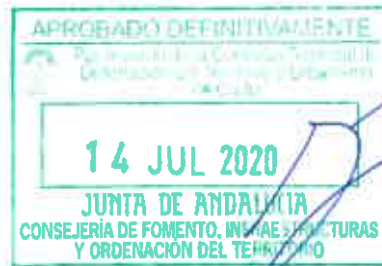
El sector propuesto como Suelo Urbanizable ocupa una superficie de suelo de 168.928 m² (según la ficha de planeamiento del sector) y tiene un carácter discontinuo, disponiéndose la mayor parte del sector de manera colindante con suelos urbanos consolidados, quedando una parte más pequeña aislada en el suelo no urbanizable debido a la presencia de un arroyo que se clasifica en la innovación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. No existe ninguna conexión entre la bolsa aislada de suelo urbanizable y el resto del sector delimitado.

La incorporación de dicha bolsa al sector parece responder únicamente a criterios de propiedad y no de ordenación. En este sentido, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D.2159/1978, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece que "la división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales". Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

La aplicación de dichos criterios supone la evolución de la bolsa de suelo que queda aislada en el suelo no urbanizable del ámbito del sector, la cual deberá mantener su actual clasificación como suelo no urbanizable.

• Respeto a la exención de vivienda protegida.

La Modificación del PGOU de Tarifa propuesta no establece reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida. Dicha reserva, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA debería ser equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. El citado artículo de la LOUA establece la posibilidad de eximir total o parcialmente esta obligación a sectores conaratos que tengan densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. En estos casos, se deberá prever su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio o, excepcionalmente, la innovación podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención, si bien en los sectores de suelo urbanizable esta exención sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las



necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Del análisis del documento se extraen las siguientes consideraciones en este apartado:

- a) No consta que el municipio de Tarifa cuenta con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado que garantice la existencia de suelo suficiente para satisfacer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas en el municipio.
- b) En el anexo 2 de la Modificación se incluye un cuadro en el que a julo del promotor de la innovación se considera la existencia de una reserva municipal para vivienda protegida en el término municipal que ascendería a 965 viviendas, lo que sería suficiente para atender las demandas. La cifra obtenida (965 viviendas) no responde a la realidad de las previsiones contenidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente.
- c) La innovación del PGOU adelanta que la tipología residencial a implantar en el sector es la de plurifamiliar en bloques de 3 a 5 plantas máximo. Por otra parte, teniendo en cuenta que la máxima edificabilidad asignada a este uso es de 16.686 m² y que el número máximo de viviendas teniendo en cuenta la densidad (14,97 viv/há) es de 238, se obtiene una superficie media por vivienda de 70 m². Tanto la tipología como la superficie podrían considerarse aptas para albergar vivienda protegida.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 38.2.o de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual deberá solicitarse antes de la resolución sobre la aprobación definitiva que corresponda.

• Respeto a los Sistemas Generales.

La modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente Informe destina al Sistema General de Espacios Libres una superficie total de 8.154 m² distribuidos en dos ámbitos, ambos situados en la periferia del sector: uno paralelo al arroyo y otro paralelo a la calle Batalla del Salado. El Sistema General de Espacios Libres, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado c), de la LOUA está formado por los parques, jardines y espacios libres públicos y se ha de garantizar su calidad y funcionalidad como espacios de uso colectivo. A la vista de la propuesta formulada en el documento de Innovación del PGOU se efectúan las siguientes consideraciones en este apartado:

- a) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres, colindante con el arroyo que limita con el sector, no es susceptible de ser considerado como parque ni como jardín ni como zona verde merecedora de formar parte de un Sistema General. Se trata de un ámbito residual y de escasa funcionalidad que no reúne las características mínimas para ser considerado como integrante de este Sistema General, de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la disposición transitoria novena de la LOUA.
- b) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado es coincidente con el trazado de la vía pecuaria Coleada del Puente de la Vega a Mojicas según consta en el informe sectorial emitido. De acuerdo con la disposición final cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por la que se modifica el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, las vías pecuarias podrán integrarse en el Sistema General de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda si bien la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la LOUA.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

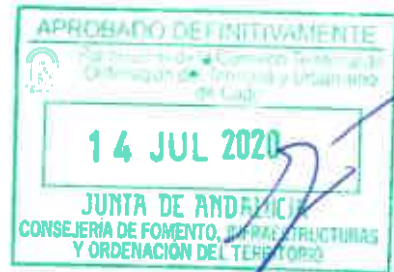
En consecuencia, la Modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente Informe no se ajusta al estándar fijado por el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establecido en 14,28 m² por habitante al proponer espacios no susceptibles de ser computados para el cumplimiento del mismo.

- Respecto a las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- a) Entre los criterios y directrices de ordenación incluidos en la ficha del sector se establece que se considera vinculante el trazado viario. A la vista del plano de ordenación PO.03 "Movilidad. Elementos estructurantes de la red de transporte público", se propone un itinerario para el transporte público en el interior del sector. Se desconoce si la ficha se refiere al trazado viario recogido en este plano debiendo por tanto clarificarse este aspecto incorporando, en la propia ficha el trazado del viario que se considere vinculante.
- b) El Plano de Ordenación PO.04 establece el trazado y características de lo que denomina "Enlace Norte", el cual discurre fuera del límite del sector por suelos clasificados como no urbanizables hasta conectar con los suelos urbanos industriales de La Vega. Se deberá aclarar si este viario se considera un Sistema General adscrito al sector incorporándolo en tal caso al ámbito de la Modificación del PGOU propuesta. Las características de este Sistema General habrán de incorporarse a las determinaciones de la ordenación estructural de la Modificación.
- c) En la distribución de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos lucrativos propuestos, se asignan 16.686 m² totales para uso residencial, lo que supone un 35% de la edificabilidad máxima del sector, ajustándose a los máximos establecidos por el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. No obstante, no ha sido tenido en cuenta que el PGOU de Tarifa, en el artículo 3.2.3.3 de sus Normas Urbanísticas, limita a un 30% el volumen máximo (definido como el producto de la superficie en planta por la altura de la edificación) para el uso pormenorizado de vivienda en sectores con uso global turístico.
- d) Entre los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector, deberá incorporarse, de acuerdo con el artículo 56.10 de las Normas del POT del Campo de Gibraltar, que en la parte del sector incluida en la Zona de Influencia Litoral no están permitidos los usos residenciales.

Cuarto. Con fecha 17.5.2019 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la Modificación Parcial (Diotamen 372/2019), fundamentándose en las siguientes cuestiones:

1.ª Cuestión relativa a la exención de reservar terrenos correspondientes a edificabilidad residencial de vivienda protegida:

"La primera cuestión es la relativa a la exención de reservar terrenos correspondientes a edificabilidad residencial de vivienda protegida. Establece a este respecto el artículo 10.1.A).b) de la LOUA que el PGOU contendrá como determinaciones de la ordenación estructural "En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, el 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 Plan General de Ordenación Urbanística 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. El Plan General prevendrá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por Pleno acuerdo de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

00158622

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., calle Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, ofi. 3. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com / www.factor-ia.com

en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la Innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).a) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta exención, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo clasificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Sobre la base de tal precepto, el documento técnico propone exonerarse de efectuar la reserva de suelo para vivienda protegida y acogerse a la exención de compensar al ente local mediante el incremento de la cesión de aprovechamiento, realizándose en el mismo los cálculos de dicho incremento.

Pero para ello se ha de examinar si se cumplen los requisitos legales. Por una parte, si bien no es un sector estrictamente residencial, tampoco lo es totalmente turístico con los porcentajes de uso a los que ya se ha aludido con anterioridad. La voluntad del legislador no ha sido permitir la exención de vivienda protegida en ámbitos como el que nos ocupa, en los que mayoritariamente se acoge a uso ajeno al residencial pero se implanta de forma sustancial (un 35% de edificabilidad y 238 viviendas) la construcción de viviendas residenciales.

Exigiéndose la reserva de suelo para vivienda protegida, y así lo ha asumido el promotor cuando propone la compensación de la exención según se ha indicado, el primer requisito legal es una densidad inferior a 15 viv/ha. En este caso se han ajustado las cifras hasta el límite, ya que la densidad es de 14,97 viv/ha, lo cual denota una clara intención de implantar un uso residencial intenso en el sector compatibilizándolo con el turístico.

Ahora bien, el segundo requisito es que la tipología prevista de vivienda para el sector no sea apta para construir viviendas protegidas. La característica tipológica de la vivienda hace referencia (en una interpretación finalista del precepto) al carácter unifamiliar o plurifamiliar de la edificación, a la parcela mínima sobre la que se ha de construir, a la ocupación de dicha parcela o distancia a linderos y a una serie de condicionantes constructivos que, por el resultado edificatorio perseguido, materialicen viviendas impropias de la vivienda protegida. Y uno de los datos a tener en cuenta es, sin duda, la superficie de la misma, ya que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en su artículo 28 señala que "la superficie útil máxima de la vivienda no superará 90 metros cuadrados", lo que veda que viviendas de gran extensión sean calificadas como vivienda protegida.

En el caso que ahora nos ocupa, el Tomo 1 de anexos del documento técnico, Anexo 2, especifica que "la tipología residencial planteada es de baja densidad en bloques de 3 a 5 plantas máximo". Este dato, por sí mismo y aisladamente, ni se aproxima ni se aleja de la tipología residencial ya que esas características edificatorias son propias tanto de la vivienda libre como de la protegida.

Pero al a lo anterior añadimos que los 16.686 m² de uso residencial se distribuyen entre 238 viviendas, lo que de media arroja una superficie de 70,10 m² de techo por cada una, la conclusión es que la tipología residencial prevista encaja plenamente en lo que podrá ser vivienda protegida, al quedar configurada en bloques de escasa altura y limitada superficie por vivienda. Luego no puede considerarse que el tipo de vivienda que pretende construirse no sea "apta para la construcción" de este tipo de vivienda (protegida) según los términos empleados por el legislador.

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

00158622

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En conclusión, no queda justificada la exención de reserva para vivienda protegida y la posibilidad de compensación al municipio mediante aumento de la cesión de aprovechamiento."

2.º Zonificación del Sistema General de Espacios Libres:

"Finalmente, y como segunda cuestión, hemos de hacer mención brevemente a la zonificación del sistema general de espacios libres efectuado, el cual según la ficha urbanística es vinculante en su trazado.

La Administración autonómica, acertadamente, ha puesto de manifiesto en su Informe la inadecuación del mismo. En efecto, el artículo 8.E de la LOUA indica que el PGOU deberá "Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico".

Las dos parcelas de Sistema General de espacios libres zonificadas en la planimetría del documento técnico revelan su inaceptable ubicación. Una, situada junto al arroyo que delimita la finca por su zona este, de estrecha configuración y escarpada orografía, concebida con carácter residual e intersticial respecto al arroyo y la zona edificable. La otra, ubicada sobre una vía pecuaria (Calleada del Puente de la Vega a Mojicas), no es computable como sistema general para cumplir con el estándar de reserva del artículo 10 de la LOUA, puesto que el Decreto 155/1998, de 21 de julio, del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 39 prescribe que "Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía". En consecuencia, ha de suprimirse del cómputo superficial fijado en la ficha urbanística."

El Dictamen del Consejo Consultivo concluye lo siguiente:

"Se dictamina desfavorablemente el expediente remitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativa a la "Modificación puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 Albecerrado", no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante."

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 20 de junio de 2019; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 38/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 8.4 del Decreto 38/2014

00168822

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

ACUERDA

1.º Suspender la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable, Sector SUS-TA-02, "Albecerrado", aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23.11.2017, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto.

2.º Publicar el presente acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 38/2014, de 11 de febrero.

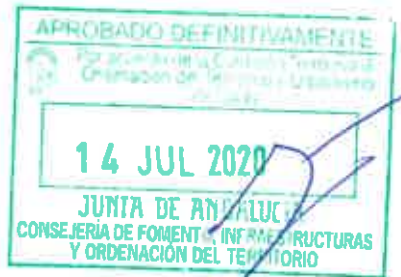
Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 38/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente."

00168822

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2258 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ANEXO 5: PUBLICACIÓN EN EL BOP CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.013, a codificación mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 de Septiembre de 2.013...

Cuando la presente convocatoria, podrá interponerse, con carácter preventivo, recurso de reposición ante la Presidencia de la Entidad...

ANEXO I SOLICITUD DE ADMISIÓN A LA CONVOCATORIA PARA LA SELECCIÓN DE FORMADORES DE PRÁCTICAS FORMATIVAS...



EXPONE: Que todas las solicitudes de la convocatoria pública emitida por entidad para la plan de docencia...

SR. ILMO. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS Nº 84.363

AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA ANUNCIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 59.5 y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre...

1.- REPOSICIÓN: Con carácter preventivo, ante el mismo órgano que ha dictado esta resolución...

2.- CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO: En el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación...

a) Si la notificación se realiza entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación...

de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior a, si éste no fuera hábil...

AYUNTAMIENTO DE CAJAL DE LA FRONTERA NOTIFICACION POR MEDIO DE ANUNCIO

En el Negociado de Estadística del Ayuntamiento de Cajal de la Frontera, sito en la Plaza de la Constitución nº 1...

Lo que se publica de acuerdo con lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre...

AYUNTAMIENTO DE TARIFA EDICTO

Nº Expediente: A-12012. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2013...

"PUNTO SEGUNDO.- DICTAMEN (97.1 R.D. 2508/1986): Admisión de la CORRECCIÓN DE ERRORES en el documento técnico de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE...

Por parte de la Srta. Secretaria General se da lectura al acuerdo adoptado por la Comisión Informadora de Urbanismo...

En relación con el expediente núm. A-12012 del Área de Urbanismo, sobre la solicitud de CORRECCIÓN DE ERRORES en el documento técnico de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE...

Con fecha 16.09.2013 en su informe el Sr. Arquitecto Municipal es el que se expresa lo siguiente: "En relación con el documento técnico...

expón: 1.- Antecedentes. 2.- Justificación y objeto del documento de corrección de errores. 3.- Corrección de errores. 4.- Procedimiento y tramitación. 5.- Conclusión. 6.- Firma de los comparecientes...

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Aprobar la corrección de errores en el documento técnico de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana...

Segundo.- Publicar el acuerdo aprobatorio de la corrección de errores (del mismo o modo que se hizo en su día con el acuerdo aprobatorio...

TERCERO.- Ratificar en el día del documento de corrección de errores, diligenciado junto con certificación del acuerdo aprobatorio del mismo...

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 19, y 20 del Decreto 22004, de 7 de marzo, por el que se regulan los procedimientos...

Contra el dictado acordado, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponerse recurso ante el mismo órgano de instancia...

CORRECCION DE ERRORES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 205, de fecha 27.10.2010 (año de 1984).

En la página 31, artículo 0.2.20, apartado 1, donde dice: "Se establece un edificio de 28,17 m2 de superficie libre por habitante...

AYUNTAMIENTO DE UTRIQUE ANUNCIO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria el día 31/07/2013, la Modificación Puntual del artículo 7.1.7.3 de la Norma Subsidiaria de Planificación Municipal de Utrique...

1.1. Objeto de la Modificación Puntual. Se desarrolla el presente Texto de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Utrique por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Utrique...

1.2. Justificación. Para facilitar la gestión, problema habitual en pequeñas localidades, se plantea la necesidad de realizar Modificaciones Puntuales al Planeamiento...

1.3. Antecedentes. La modificación actual del art. 7.1.7.3. Uso Comunitario de la Ordenanza nº 6 TERCARIO SR. de acuerdo con el TR.NN.SS. aprobado el 14 de diciembre de 1983...

1.4. Consideraciones Jurídicas. El Plan General de Urbanismo de Utrique (Decreto 22004 de 7 de marzo) es un instrumento de planificación urbanística...

1.5. Conclusión. En consecuencia a todo lo anterior expuesto, se emite el siguiente dictamen: "Se aprueba la Modificación Puntual del Texto Refundido de las NN.SS. de Utrique, por el que se aprueba sobre un sector geográfico delimitado...

1.6. Modificación Puntual. Modificando el art. 7.1.7.3. Uso Comunitario de la Ordenanza nº 6 TERCARIO SR. de acuerdo con el TR.NN.SS. aprobado el 14 de diciembre de 1983...

SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CITOTU de fecha 14.07.2020. Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román

Table with 2 columns: Field (Código Seguro de Validación, Url de validación, Metadatos) and Value (56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001, https://sede.aytotarifa.com/validador, Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original)



3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 25 de agosto de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 14 de julio de 2020, referente a la Modificación Puntual PGOU Tarifa SUS-TA-02 Albacerrado.

Expte.: TIP/2016/001178.

Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2. b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1) del Decreto 107/2018, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del 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,

DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», como Anexo I de la presente Resolución.

Cádiz, 25 de agosto de 2020.- La Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, P.D. (artículo 11 Orden de 17.10.2018, BOJA núm. 203, de 18.10.2018), la Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 3 de octubre de 2019; visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 25 de junio de 2020, y el Informe del Servicio de Urbanismo de 7 de mayo de 2020, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del 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, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

00177040

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/eboja>

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Tarifa se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 20 de diciembre de 2011.

El planeamiento general vigente de Tarifa lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. El objeto de la Modificación Puntual comprende la delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Tarifa SUS-TA-02 Albacerrado, destinado a uso global turístico, y ajustándose a las determinaciones estipuladas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar para dicho uso.

Tercero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“Suspender la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable Sector SUS-TA-02 ‘Albacerrado’, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23/11/2017, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto.”

El citado acuerdo fue adoptado a la vista del informe desfavorable emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial con fecha 11 de marzo de 2019, tras el correspondiente análisis urbanístico del documento, y del Dictamen 372/2019 de 17 de mayo de 2019, por el cual el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 Albacerrado.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa:

Aprobación Inicial (18.3.2015)

Informe técnico	10/03/2015
Informe jurídico/conformidad Secretaría General	10/03/2015
Certificación acuerdo de Pleno	18/03/2015

Información pública

Anuncio	24/03/2015
Tablón de anuncios	25/03/2015 a 13/05/2015
BOP de Cádiz núm. 66	08/04/2015
Perifoneo Europa Sur	19/04/2015
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública	28/05/2015

Aligaciones

FUTURE 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, B.L.	16/06/2015
---	------------

00177040

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

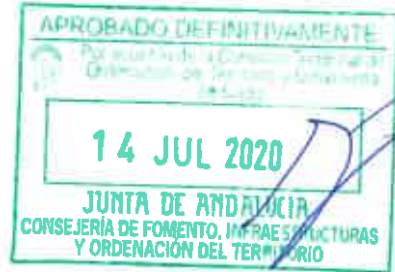


<http://www.juntadeandalucia.es/eboja>

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/11/2020
SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA -
Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
Url de validación	https://sede.a.ytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial.

Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	15/08/2015
---	------------

Aprobación Inicial II (27.9.2016)

Informe técnico	18/08/2016
Informe jurídico/conformidad Secretaría General	28/08/2016
Certificación acuerdo de Pleno	27/09/2016

Información pública

Anuncio	08/10/2016
Tablón de anuncios	10/10/2016 29/11/2016
BOP de Cádiz núm. 204	28/10/2016
Periódico Europa Sur	28/10/2016
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública	02/12/2016

Alegaciones

Plataforma Ciudadana Somos Tarifa	29/11/2016
Bonora Bienes y Raíces, S.L.	24/11/2016

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial II

Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	03/11/2016
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH	28/01/2017
Consejería de Cultura.	29/01/2017
Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. D.G. de Comercio	29/01/2017
Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio. Vías Pecuarias	29/01/2017
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Inspección Territorial	29/01/2017

Información pública II

Tablón de anuncios	24/04/2017 a 29/07/2017
Periódico Europa Sur	09/05/2017
BOJA núm. 82	03/05/2017
BOP de Cádiz núm. 86	10/05/2017
Certificado de la Secretaría sobre resultado información pública	31/07/2017

Informes Sectoriales II

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Agua	15/08/2017
Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	18/09/2017

Aprobación Provisional (23.11.2017)

Informe técnico	09/10/2017
Informe jurídico/conformidad Secretaría General	13/10/2017
Certificación acuerdo de Pleno	27/11/2017

Información pública

Anuncio	27/11/2017
Tablón de anuncios	07/12/2017 a 19/03/2018
BOJA núm. 3	04/01/2018
BOP de Cádiz núm. 237	14/12/2017
Periódico Europa Sur	15/12/2017
Certificado del Secretario Accidental sobre resultado información pública	21/03/2018



00177040

Alegaciones

Futura 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L.	18/01/2018
Bonora Bienes y Raíces, S.L.	22/01/2018
Plataforma Ciudadana Somos Tarifa	28/02/2018
Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra	01/03/2018
Ecologistas en Acción Cádiz	18/03/2018 y 22/03/2018

Ratificación Informes Sectoriales

Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. D.G. Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información	14/02/2018
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Agua	01/02/2018
Consejería de Salud. D. G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	18/04/2018
Consejería de Cultura	23/03/2018

Evaluación Ambiental Estratégica.

Admisión a trámite	28/08/2018
Documento de Alcance	18/12/2018
Declaración Ambiental Estratégica	28/11/2018

Tras la resolución de la CTOTU de fecha 24 de junio de 2019, por la que se acordó suspender el expediente, se han llevado a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

- El documento técnico de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado" elaborado por la entidad promotora con la finalidad de cumplimentar la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 24/06/2019, se sometió a votación del Pleno Municipal en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2019, siendo desestimado al no obtener la aprobación de la mayoría absoluta de los miembros presentes, según consta en certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento con fecha 4.10.2019.

- Sometido de nuevo a la consideración del Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el 3 de octubre de 2019, éste adopta el acuerdo, por la mayoría absoluta de los miembros presentes, de aprobación provisional y sometimiento a información pública de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado", según consta en certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento con fecha 4.10.2019.

- Mediante edicto de Alcaldía de fecha 9.10.2019 se hace público el acuerdo adoptado y se anuncia la apertura de un periodo de información pública de un mes a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. El edicto se publica en el tablón de anuncios municipal (desde el 14.10.2019 hasta el 25.11.2019), en el periódico Europa Sur (edición de 24/10/2019) y en el BOP de Cádiz núm. 205, de 25.10.2019.

- Según consta en certificación emitida con fecha 5.12.2019, por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Tarifa presentaron escritos de alegaciones don Manuel Martínez Juárez, doña Rosa María Hennecke Gramatzki (plataforma ciudadana "Somos Tarifa") y don Juan Carlos Uriarte Amarica ("AGADEN-Ecologistas en Acción").

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2020, acuerda, por mayoría absoluta, desestimar todas las alegaciones presentadas, ratificar la aprobación provisional acordada en sesión plenaria celebrada el día 3 de octubre de 2019, y remitir a la CTOTU de Cádiz la documentación técnica debidamente diligenciada solicitando su aprobación definitiva.



00177040

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado por Pleno acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Quinto. Con fecha 27 de febrero de 2020, se recibe en la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en formato digital, escrito remitido por el Alcalde de Tarifa solicitando la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tarifa para la clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", para lo que acompaña expediente administrativo y documento técnico de cumplimiento aprobado provisionalmente con fecha 3 de octubre de 2019.

Sexto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe de fecha 7 de mayo de 2020. Con fecha 20 de mayo de 2020 la Consejería remite el expediente al Consejo Consultivo de Andalucía para su dictamen preceptivo en virtud del art. 10.1.A.b) de la LOUA, al afectarse al porcentaje de vivienda protegida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 32/2019, de 6 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA, y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 7 de mayo de 2020, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 3 de octubre de 2019, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 24 de junio de 2019, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE LA CTOTU DE 24.6.2019

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del Acuerdo de la CTOTU de 24.6.2019, seguidas, en tipografía normal de una valoración relativa a la subsanación de las mismas en el documento técnico aportado:

00177040

- Respecto a la documentación.

El artículo 36.2.b) de la LOUA establece que el contenido documental de la modificación será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. En este sentido, se considera necesario que se incorporen al documento técnico sendos planos de ordenación a escala adecuada del núcleo de Tarifa en los que se señalen las determinaciones estructurales que se incorporan al PGOU: uno relativo a "Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales y Usos Globales" y otro de "Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales".

El documento técnico incorpora los planos de ordenación requeridos, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

- Respecto al ámbito de la modificación.

El sector propuesto como Suelo Urbanizable ocupa una superficie de suelo de 158.928 m² (según la ficha de planeamiento del sector) y tiene un carácter discontinuo, disponiéndose la mayor parte del sector de manera colindante con suelos urbanos consolidados, quedando una parte más pequeña aislada en el suelo no urbanizable debido a la presencia de un arroyo que se clasifica en la innovación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. No existe ninguna conexión entre la bolsa aislada de suelo urbanizable y el resto del sector delimitado. La incorporación de dicha bolsa al sector parece responder únicamente a criterios de propiedad y no de ordenación. En este sentido, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece que "la división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales". Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan. La aplicación de dichos criterios supone la exclusión de la bolsa de suelo que queda aislada en el suelo no urbanizable del ámbito del sector, la cual deberá mantener su actual clasificación como suelo no urbanizable.

Se reduce el ámbito del sector de suelo urbanizable en el sentido indicado en el Acuerdo de la CTOTU de 24.6.2019. La superficie que se clasifica como suelo urbanizable pasa de los 158.928 m² anteriormente propuestos a los 146.928 m² que conforman el sector en el documento de cumplimiento, tras excluirse de su ámbito, conservando su clasificación como suelo no urbanizable, la bolsa de suelo que quedaba aislada a la que alude el texto reproducido en el párrafo anterior. Los parámetros relacionados con la superficie del sector se ajustan en consonancia con la reducción del ámbito. Se considera por tanto subsanada esta deficiencia.

- Respecto a la exención de vivienda protegida.

La Modificación del PGOU de Tarifa propuesta no establece reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida. Dicha reserva, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA debería ser equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. El citado artículo de la LOUA establece la posibilidad de eximir total o parcialmente esta obligación a sectores concretos que tengan densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. En estos casos, se deberá prever su

00177040



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.ayotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio o, excepcionalmente, la innovación podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención, si bien en los sectores de suelo urbanizable esta excepción sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbánística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Del análisis del documento se extraen las siguientes consideraciones en este apartado:

a) No consta que el municipio de Tarifa cuente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado que garantice la existencia de suelo suficiente para satisfacer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas en el municipio.

b) En el anexo 2 de la Modificación se incluye un cuadro en el que a juicio del promotor de la innovación se considera la existencia de una reserva municipal para vivienda protegida en el término municipal que ascendería a 985 viviendas, lo que sería suficiente para atender las demandas. La cifra obtenida (985 viviendas) no responde a la realidad de las previsiones contenidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente.

c) La innovación del PGOU adelanta que la tipología residencial a implantar en el sector es la de plurifamiliar en bloques de 3 a 5 plantas máximo. Por otra parte, teniendo en cuenta que la máxima edificabilidad asignada a este uso es de 16.886 m² y que el número máximo de viviendas teniendo en cuenta la densidad (14'97 viv/Ha) es de 239, se obtiene una superficie media por vivienda de 70 m². Tanto la tipología como la superficie podrían considerarse aptas para albergar vivienda protegida.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 36.2.c de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual deberá solicitarse antes de la resolución sobre la aprobación definitiva que corresponda.

En el documento de cumplimiento se renuncia a eximir de vivienda protegida al sector, reservándose un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para este fin, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA. Se considera subsanada esta deficiencia, si bien este aspecto ha de ser refrendado por el Consejo Consultivo de Andalucía dado el dictamen desfavorable emitido por este órgano con fecha 17 de mayo de 2019.

- Respecto a los Sistemas Generales.

La modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente informe destina al Sistema General de Espacios Libres una superficie total de 8.154 m² distribuidos en dos ámbitos, ambos situados en la periferia del sector: uno paralelo al arroyo y otro paralelo a la calle Batalla del Salado. El Sistema General de Espacios Libres, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado c), de la LOUA está formado por los parques, jardines y espacios libres públicos y se ha de garantizar su calidad y funcionalidad como espacios de uso colectivo. A la vista de la propuesta formulada en el documento de innovación del PGOU se efectúan las siguientes consideraciones en este apartado:

a) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres, coincidente con el arroyo que limita con el sector, no es susceptible de ser considerado como parque ni como jardín ni como zona verde merecedora de formar parte de un Sistema General. Se trata de un ámbito residual y de escasa funcionalidad que no reúne las características mínimas para ser considerado como integrante de este Sistema General, de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

00177040

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

b) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado es coincidente con el trazado de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas según consta en el informe sectorial emitido. De acuerdo con la Disposición Final Cuarta del Decreto 38/2014, de 11 de febrero, por la que se modifica el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, las vías pecuarias podrán integrarse en el Sistema General de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda si bien la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la LOUA.

En consecuencia, la Modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente informe no se ajusta al estándar fijado por el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establecido en 14'28 m² por habitante al proponer espacios no susceptibles de ser computados para el cumplimiento del mismo.

El documento de cumplimiento establece una diferente ubicación y superficie de los terrenos que se incorporan al Sistema General de Espacios Libres del municipio. El ámbito coincidente con el arroyo que limita con el sector deja de formar parte del sistema general, manteniéndose el que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado si bien su superficie no computa a los efectos del estándar previsto en el artículo 10 de la LOUA. Los terrenos que se proponen para incrementar el Sistema General de Espacios Libres del municipio, 7.540 m², en proporción con el incremento de población previsto (220 viv x 2,4 hab/viv = 528 habitantes) cumplen con los requisitos tanto de funcionalidad como de superficie legalmente establecidos para ostentar dicha consideración, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

- Respecto a las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

a) Entre los criterios y directrices de ordenación incluidos en la ficha del sector se establece que se considera vinculante el trazado viario. A la vista del plano de ordenación PQ.03 "Movilidad. Elementos estructurantes de la red de transporte público", se propone un itinerario para el transporte público en el interior del sector. Se desconoce si la ficha se refiere al trazado viario recogido en este plano debiendo por tanto clarificarse este aspecto incorporando, en la propia ficha el trazado del viario que se considere vinculante.

Esta deficiencia ha sido subsanada, incorporándose a la ficha del sector el viario que se considera vinculante.

b) El Plano de Ordenación PQ.04 establece el trazado y características de lo que denomina "Enlace Norte", el cual discurre fuera de los límites del sector por suelos clasificados como no urbanizables hasta conectar con los suelos urbanos industriales de La Vega. Se deberá aclarar si este viario se considera un Sistema General adscrito al sector incorporándolo en tal caso al ámbito de la Modificación del PGOU propuesta. Las características de este Sistema General habrán de incorporarse a las determinaciones de la ordenación estructural de la Modificación.

El documento de cumplimiento no otorga el carácter de elemento integrante del sistema general viario al denominado "Enlace Norte" ni se incorpora al ámbito de la Modificación. No obstante es gráfica en los planos de ordenación de la modificación del PGOU pese a que no se considera en el resto del documento que forme parte de su ámbito. Se alude a este enlace en el apartado E.1.4 del Programa de Actuación, considerándolo como una "carga externa del sector" y estableciendo "como sistema de obtención la expropiación del suelo de los terrenos ocupados por el viario de conexión con el polígono Industrial la Vega, con cargo a la unidad de ejecución, o la cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico. La ejecución del viario se realizará en conexión con las obras de urbanización del sector, con cargo a la precitada unidad de ejecución." Para que pueda ser considerado como una carga externa del sector, el viario en cuestión ha de incorporarse al ámbito de la modificación como sistema general adscrito al mismo. No se subsana por tanto la deficiencia relativa a este aspecto puesta de manifiesto en el Acuerdo de la CTOTU de 24.8.2019.

00177040

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/boja>

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. ,calle Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, ofi. 3. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com / www.factor-ia.com

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de845afb01c2958d76a9c3e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





c) En la distribución de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos lucrativos propuestos, se asignan 18.686 m² totales para uso residencial, lo que supone un 35% de la edificabilidad máxima del sector, ajustándose a los máximos establecidos por el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. No obstante, no ha sido tenido en cuenta que el PGOU de Tarifa, en el artículo 3.2.3.3 de sus Normas Urbanísticas, limita a un 30% el volumen máximo (definido como el producto de la superficie en planta por la altura de la edificación) para el uso pormenorizado de vivienda en sectores con uso global turístico.

En el documento de cumplimiento, la edificabilidad para uso residencial se ajusta al máximo del 30% de la edificabilidad destinada a usos lucrativos establecido por el PGOU de Tarifa. Se considera subeana este aspecto.

d) Entre los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector, deberá incorporarse, de acuerdo con el artículo 58.10 de las Normas del POT del Campo de Gibraltar, que en la parte del sector incluida en la Zona de Influencia Litoral no están permitidos los usos residenciales.

Se incorpora este precepto en la ficha del sector, por lo que se subeana este apartado.

CONCLUSIÓN

El documento de cumplimiento del Acuerdo de 24 de junio de 2019, de la CTOTU de Cádiz, relativo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 Albacerrado subeana las deficiencias recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero del membr, excepto la relativa al denominado Enlace Norte como se indica en el apartado anterior del presente Informe.

En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Modificación se informa favorablemente, condicionado a que tanto en la memoria como en la ficha urbanística, quede claramente reflejado que el denominado "Enlace Norte" tiene el carácter de "Sistema General Vial adscrito al sector SUS-TA-02" dada su consideración en el documento como una "carga externa del sector", a obtener "con cargo a la unidad de ejecución".

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 38/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 38/2014

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado", aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 3 de octubre de 2019, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; debiendo incorporarse la simple subeana relativa a que tanto en la memoria como en la ficha urbanística, quede claramente reflejado que el denominado "Enlace Norte" tiene el carácter de "Sistema General Vial adscrito al sector SUS-TA-02" dada su consideración en el documento como una "carga externa del sector", a obtener "con cargo a la unidad de ejecución".

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa la simple subeana de lo recogido en el apartado anterior.

00177040

00177040

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/eboja>

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/eboja>

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., calle Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, ofi. 3. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com / www.factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	56b63aa10de645afb01c2958d76a9c3e001
	Uri de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

