

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.

Diligencia para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a la Inscripción Registral de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa nueva Clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado", en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Unidad Registral de Cádiz; en el N.º 8556. El instrumento Inscrito fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 14 de julio de 2020

Cádiz, a 27 de enero de 2021



La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio



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

EN CUMPLIMIENTO DE LA 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.

Septiembre de 2020

PROMOTOR.
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

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	[REDACTED]	
	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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

En cumplimiento de la Resolución del día 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 donde se acuerda 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 subsanación 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 Viario 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", se sustituyen las siguientes páginas en la memoria del documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado":**

PÁGINA 22.

PÁGINA 39.

PÁGINA 40

PÁGINA 43

PÁGINA 44

ANEXO 6. Publicación del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía Número 172 de 4 de septiembre de 2020



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	03/12/2020	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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ÍNDICE

EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE..... 1
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 24 DE JUNIO DE 2019 1

A. MEMORIA INFORMATIVA.5

A.1. Objetivo y régimen previsto para el documento de Innovación.5

A.2. Promotor de la Modificación Puntual.....5

A.3. Equipo técnico redactor5

A.4. Antecedentes.5

A.5. Información urbanística de los terrenos.....6

A.5.1. Situación y emplazamiento.6

A.5.2. Parcelario y superficie.6

A.5.3. Características naturales de los terrenos.....6

A.5.4. Instalaciones defensivas en el “Cerro de Albacerrado”8

A.5.5. Estado actual de los terrenos. Usos del suelo.....10

A.5.6. Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de la planificación territorial. 13

A.5.7. Infraestructuras y Servicios Existentes.....15

A.5.8. Afecciones por Normativas Sectoriales.....17

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN 19

B.1. Objeto de la Modificación19

B.2. Criterios básicos que motivan la Modificación.....19

B.3. Determinaciones urbanísticas de área de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 “Albacerrado”.....21

B.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural.....21

B.3.2. Determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada23

B.3.3. Determinaciones potestativas de ordenación pormenorizada.....24

B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la Modificación Puntual.24

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA 25

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....25

C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD.....26

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN.....27

C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.27

C.3.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). 28

C.3.3. Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar. 29

C.3.4. Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020 32

C.3.5. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020 32

C.3.6. Legislación aplicable a los alojamientos turísticos..... 33

C.3.7. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental..... 33

C.3.8. Evaluación de Impacto en la Salud..... 33

C.3.9. Afecciones Sectoriales con incidencia en el sector 34

D. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.....35

E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA40

E.1. Programa de Actuación 40

E.1.1. Sistema de Actuación..... 40

E.1.2. Programa Temporal..... 40

E.1.3. Ejecución de los Sistemas Generales. 40

E.1.4. Cargas externas del sector..... 40

E.2. Estudio Económico-Financiero 40

E.2.1. Consideraciones Generales..... 40

E.2.2. Evaluación de los costes de Urbanización y Suelo. 40

F. RESUMEN EJECUTIVO42

F.1. Objetivos 42

F.2. Propiedad 42

F.3. Modelo de Ordenación propuesto 42

F.4. Determinaciones de la Modificación Puntual 43

G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....44

G.1. Objeto del documento..... 44

G.2. Cuantificación de la inversión pública Municipal 44

G.3. Evaluación del aumento patrimonial..... 44

G.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal..... 45

G.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización. 46

G.5.1. Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística. 46

G.5.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal. 46

G.6. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística. 48



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

G.7.	Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.....	49
G.7.1.	Ingresos - Gastos no financieros corrientes.....	49
G.7.2.	Ingresos - Gastos no financieros de capital.	49
G.8.	Análisis de los resultados presupuestarios estimados.	49
G.8.1.	Equilibrio general del presupuesto.....	49
G.8.2.	Estabilidad presupuestaria.....	49
G.8.3.	Ahorro neto.....	49
G.9.	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	50
G.10.	Conclusión.....	50
H.	VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.....	52
H.1.	Descripción de la Actuación.....	52
H.1.1.	Situación de Partida.....	52
H.1.2.	DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	62
H.1.3.	Situación Final. Objetivos del Planeamiento.....	63
H.2.	CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.....	65
H.2.1.	Datos Objetivos.....	65
H.3.	Potenciales impactos de la planificación en los determinantes de la salud.....	70
H.4.	ANÁLISIS PRELIMINAR.....	76
H.4.1.	Consecuencias directas o indirectas.....	77
H.4.2.	Conclusiones del análisis preliminar.....	78
H.5.	Conclusiones.....	78
H.6.	SÍNTESIS.....	78



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ANEXOS

- ANEXO 1: DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS.
- ANEXO 2: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. NOTAS SIMPLÉS.
- ANEXO 3: FICHA CATASTRAL.
- ANEXO 4: PUBLICACIÓN DEL BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA NÚMERO 132, DE 11 DE JULIO DE 2.019
- ANEXO 5: PUBLICACIÓN EN EL BOP DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



PLANOS

PLANOS DE INFORMACION:

- I01. SITUACIÓN.
- I02. TOPOGRÁFICO.
- I03. CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
- I04.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. TÉRMINO MUNICIPAL.
- I04.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- I.04.3. ESTRUCTURA GENERAL.
- I.04.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES.
- I.04.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES.
- I.04.6. ZONAS DEL SUELO URBANO. USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
- I05. RELACION CON LAS DOTACIONES MUNICIPALES.
- I06.1. INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD.
- I06.2. INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO.
- I06.3. INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO.
- I.07. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

PLANOS DE ORDENACION:

- O.01.1. CLASIFICACIÓN.
- O.01.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- O.01.3. ESTRUCTURA GENERAL.
- O.01.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES.
- O.01.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES.
- O.01.6. ZONAS DEL SUELO URBANO. USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
- O.02.1. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ELECTRICIDAD.
- O.02.2. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ABASTECIMIENTO.
- O.02.3. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. DEPURACIÓN Y VERTIDO.
- O.03. MOVILIDAD. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO.
- O.04. ENLACE NORTE.
- O.05. IMAGEN. NO VINCULANTE.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A. MEMORIA INFORMATIVA.

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

El presente documento persigue la Innovación de planeamiento mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Tarifa, en concreto su adaptación a la LOUA en 2010, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con el objeto de habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un nuevo sector turístico denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO", en consonancia con la actual demanda creciente de alojamientos y servicios turísticos detectados en el municipio, en los suelos propiedad de la entidad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico en el sector denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO" de Tarifa, clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.

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

A.2. Promotor de la Modificación Puntual

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

A.3. Equipo técnico redactor

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, ofi. 3, 41001-Sevilla y representado por D. MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRÍGUEZ, con DNI nº [REDACTED] colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos Dña. María Rocío Vázquez Romero y D. Cristóbal Gómez Pérez.

El asesoramiento jurídico en la redacción del documento ha sido realizado D^o. Concepción Arribas Valle.

A.4. Antecedentes.

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

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

El complejo proceso en la revisión del Planeamiento General de Tarifa y la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar, unidas a la aparición de distintos planes y normativas sectoriales, invita a la Comunidad, a través de su Ayuntamiento, y a la propiedad a buscar nuevas alternativas para la puesta en carga de un sector de valor estratégico para la ciudad. Es por ello, que se opta por la vía de la Modificación Puntual del PGOU vigente como posible alternativa para conseguir la clasificación de suelo necesaria para el desarrollo del sector.

La "Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" pretende la clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, denominado SUS-TA-02 "Albacerrado" al que se le asigna un uso global turístico.

La Modificación Puntual persigue ordenar un nuevo espacio que dote de capacidad al municipio para responder a la demanda de alojamiento turístico de carácter hotelero y actividades asociadas a los mismos. La oferta turística se complementa con usos residenciales y servicios turísticos.

La propuesta supone una mejora para el bienestar de la población de Tarifa, ya que plantea un desarrollo urbanístico turístico, sostenible y cohesionado que supone una mejora en la estabilidad económica y laboral del municipio, garantiza suelos para equipamientos y espacios públicos y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39, de la LOUA.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada en fecha 23.11.2017, acordó aprobar provisionalmente el documento técnico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector SUS-TA-02, «Albacerrado (anteriormente denominado SUS-TU-01 ALBACERRADO) y sus anexos (Tomos I y II) Septiembre 2017, presentados en fecha 26.09.2017.

El documento para aprobación provisional se sometió a la ratificación de los Informes Sectoriales, obteniéndose Declaración Ambiental Estratégica el 28 de noviembre de 2018.

El 24 de junio de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz (en adelante, CTOTU) resuelve suspender la mencionada Modificación Puntual 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, en virtud de los informes del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial

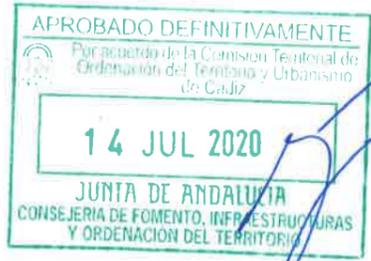


Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 11 de marzo de 2019 y del Consejo Consultivo de Andalucía de 17 de mayo de 2019, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), número 132, de 11 de julio de 2019, incorporado en el anexo d) de este documento.

En cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de 24 de junio de 2019 se actualiza el presente documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO", subsanando las deficiencias sustanciales contenidas en el fundamento de derecho tercero y cuarto del citado acuerdo.

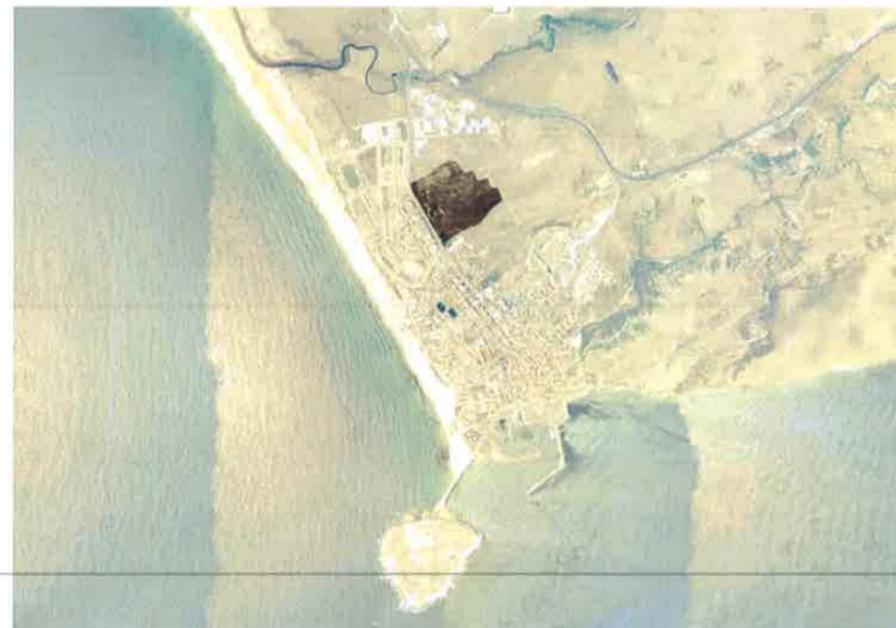


A.5. Información urbanística de los terrenos.

A.5.1. Situación y emplazamiento.

Como ya se ha mencionado, el ámbito de intervención pertenece a un área de superficie mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado, que de una manera natural y sostenible, completará el crecimiento de Tarifa, limitado por el propio núcleo existente, la carretera nacional N-340 y la zona industrial previa al suelo no urbanizable de las playas de poniente.

La actuación se corresponde con la zona de crecimiento lógico de la ciudad hacia el interior, completando un vacío rodeado de ciudad y colindante en sus límites sur, este y oeste por suelo urbano consolidado y en el norte por el cerro de Albacerrado, terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable.



Localización del sector en el municipio de Tarifa

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

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

A.5.2. Parcelario y superficie.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 146.928 y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

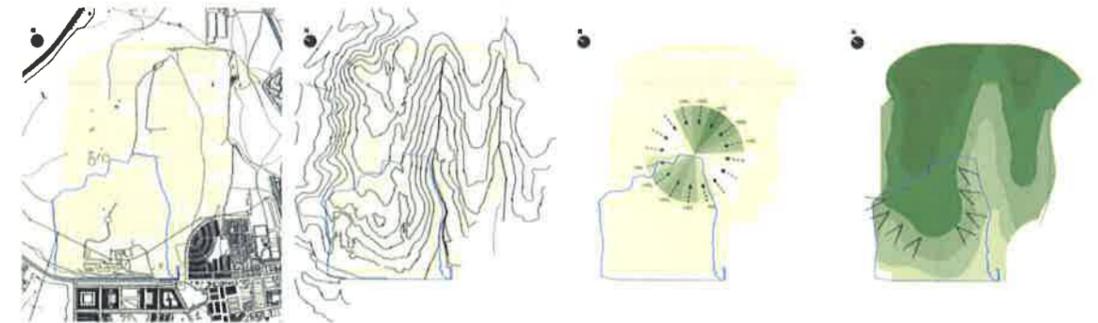
En concreto, corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con las parcelas 41 y 42 del polígono 20 del catastro rústico, con referencia catastral 11035A020000410000AA y 11035A020000520000AF respectivamente.

A.5.3. Características naturales de los terrenos.

Características Topográficas.

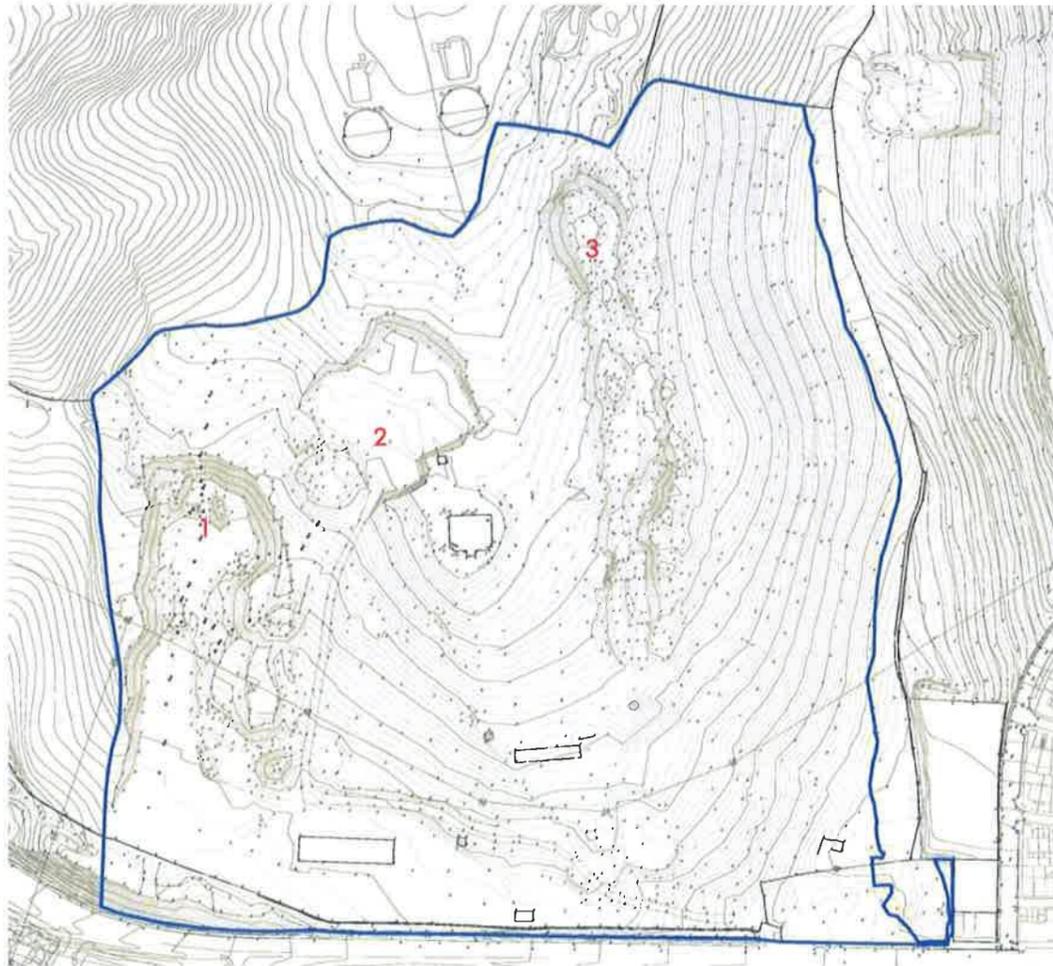
El ámbito de actuación es un espacio singular y con unas características físicas propias, conocido como el cerro de Albacerrado. La parcela cuenta un desnivel que oscila entre la cota once (11) y la cota cincuenta (50), siendo la zona central, coincidente con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito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

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Plano taquimétrico del sector

El plano taquimétrico desvela que existen tres oquedades, o modificaciones dentro de la topografía del cerro, las dos situadas más al norte son claramente canteras en desuso, en su día producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo y otra más al sur de carácter más lineal y probablemente de distinta procedencia, asociada a movimientos de tierra que habilitaban una mejor visibilidad y campo de disparo a las baterías militares de las cotas superiores. Todas ellas se encuentran actualmente en desuso y sin título administrativo habilitante para su explotación.



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

Flora.

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

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

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

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

La serie de vegetación potencial asociada a estas características biogeográficas es **Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadurensis y algarviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (Quercus suber); Myrta communis Querceto suberis S.** Su comunidad climática es el alcornoque (Quercus suber). Además del citado alcornoque, también tiene al mirto (Myrtus communis) y al palmito (Chamaerops humilis) como especies directrices.

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Agua.

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

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

Clima y Viento

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

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

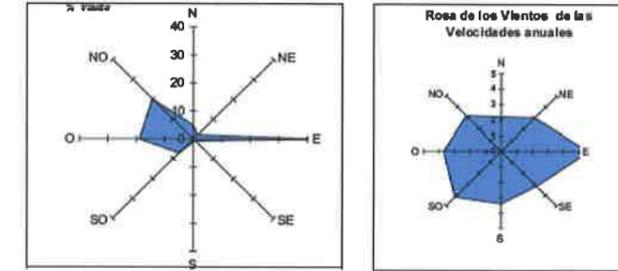
En el régimen de los vientos que dominan en esta zona, encontramos que dominan los de componente Este. Es importante ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos. Existen pocos días de calma.

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

Destacan por su velocidad los vientos de dirección Este, que reciben el nombre de "Levante", de carácter originariamente seco, ya que proviene del interior de África, pero que se torna más húmedo al atravesar el Mediterráneo. Al alcanzar el Estrecho, por efecto de la orogenia tiende a condensar su humedad en altura formando nubes, aportando constantes nieblas y perdiendo buena parte de su carga hídrica, comportándose como viento seco en el resto de la provincia.

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

En cuanto a la velocidad de estos, observamos en la rosa de los vientos de Tarifa como las mayores velocidades alcanzadas se corresponden con la de los vientos dominantes, sobrepasando en todas las direcciones, menos la dirección N, las 3 unidades de fuerza Beaufort, destacando la dirección E con 5,6, y alcanzándose una media de 3,6 unidades Beaufort



La velocidad de las rachas de vientos también se ha de considerar ya que es la que va a determinar la deformación de la vegetación.

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

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

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

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

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

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

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Permisión 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



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

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

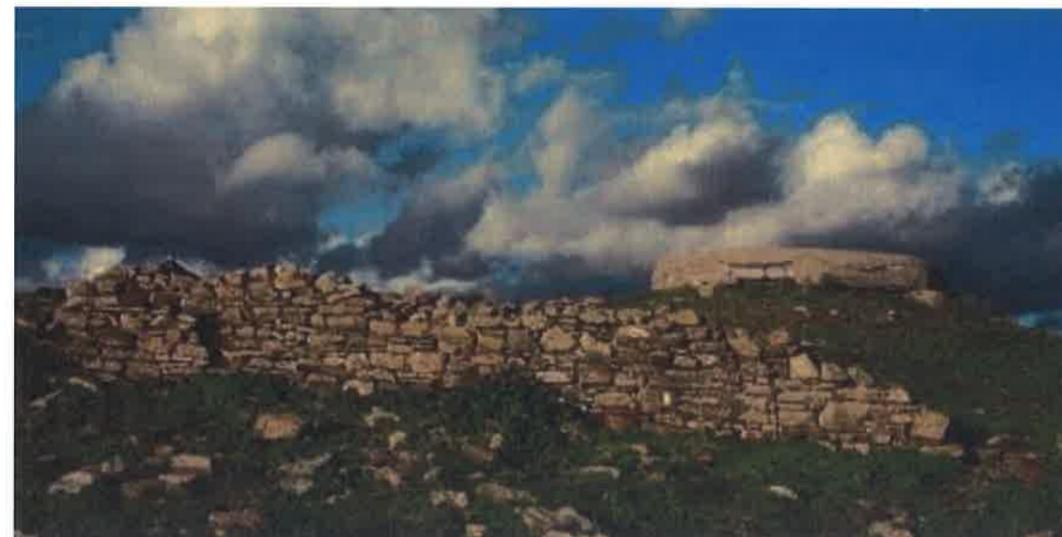


Imagen del bunker de Albacerrado 375a.

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

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Imagen del bunker de Albacerrado 375b



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



Planimetría del estado actual del ámbito

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

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

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



Imagen de antiguas construcciones en mal estado de conservación.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



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



A.5.5.1. Determinaciones del planeamiento general.

El Planeamiento General vigente en el municipio de Tarifa es la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por acuerdo de 23.03.2010. Publicado el 27 de octubre de 2010 B.O.P. de Cádiz num. 205. Este documento se redacta para adaptar a la LOUA el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa de 1990.



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

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

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

Modificaciones puntuales del PGOU	Fecha de aprobación
Art. 2.3.1. Ordenanza vivienda plurifamiliar o colectiva.	30/01/2007
C/ Alcalde Juan Núñez y Avda. Fuerzas Armada	30/04/2010
C/ Manuel Reine Braille y Cánovas del Castillo	25/11/2008
C/ Trafalgar s/n	22/11/2005
Entre C/ Almadraba C/ Bailén y Avda. de Andalucía	05/04/2002
Entre C/ Arapiles San Sebastián y Numancia Conservera La Tarifeña	21/07/2005
Facinas	24/06/2005
Fascinas Vega Arteaga	16/11/2004
Fábrica de Conservas Piñero y Díaz	21/07/2005
MP PGOU en la Normativa determinaciones en Suelo No Urbanizable Común	31/07/2006
Parcelas H2 y Q de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra Quebrantanichos	26/07/2011
Parcelas P3 y P6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo La Marina II	05/05/2010
SA-2. Quebrantanichos. Parcs. H2 y G1	04/05/2010
Sector S-1 El Cuartón	16/11/1999
Sector S-3 Albacerrado	25/09/1991
Sector SA-1 Cabo de Plata Atlanterra Unidades 56 y 7	31/07/2006
Sector SA-2 Quebrantanichos	29/06/1995
Sector SL-3 Los Lances	22/03/2004
Sectores SA-1 y SA-3 Cabo de Plata	13/08/1998
Suelo Urbano de Albacerrado	22/12/2009
Tahivilla cambio aislado en la clasificación de suelo	24/06/2003
Tahivilla Reclasif. de suelo aislada	15/05/2001
UE-15	21/11/2000
Castillo de Santa Catalina cambio de calificación en parcela de instalaciones especiales	02/12/2014
Unidad de Actuación U.A.5 Tarifa	22/07/2014

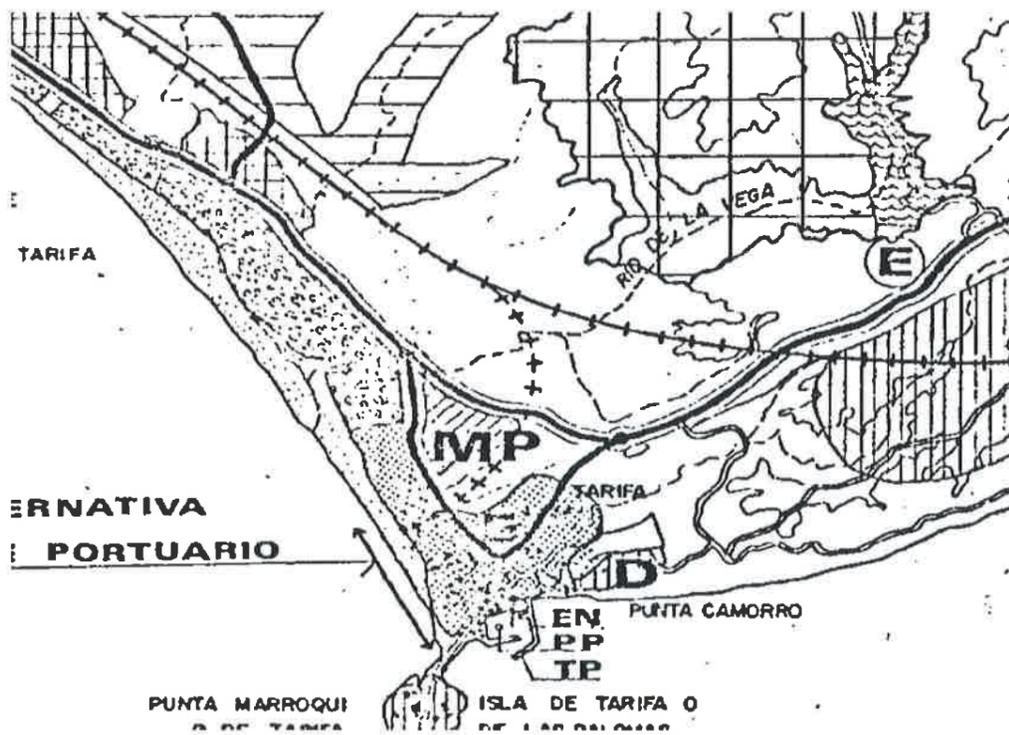
La estrategia de crecimiento estaba orientada a la colonización de la banda litoral y en paralelo a la playa de Los Lances.

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



AFROBADO 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

- USOS E INTENCIONES GLOBALES**
- RESIDENCIAL
 - INTENSIVA
 - EXTENSIVA
 - SUBMINISTRACION
 - INDUSTRIA
 - GRANDE
 - MEDIANA-PEQUEÑA
 - TURISTICO RESORT
 - REGADIO
 - ESPACIO NATURAL

- USOS E INTENCIONES ESPECIFICAS**
- IS
 - GM
 - MP
 - TP
 - PC
 - PP
 - PI
 - PR
 - ENP

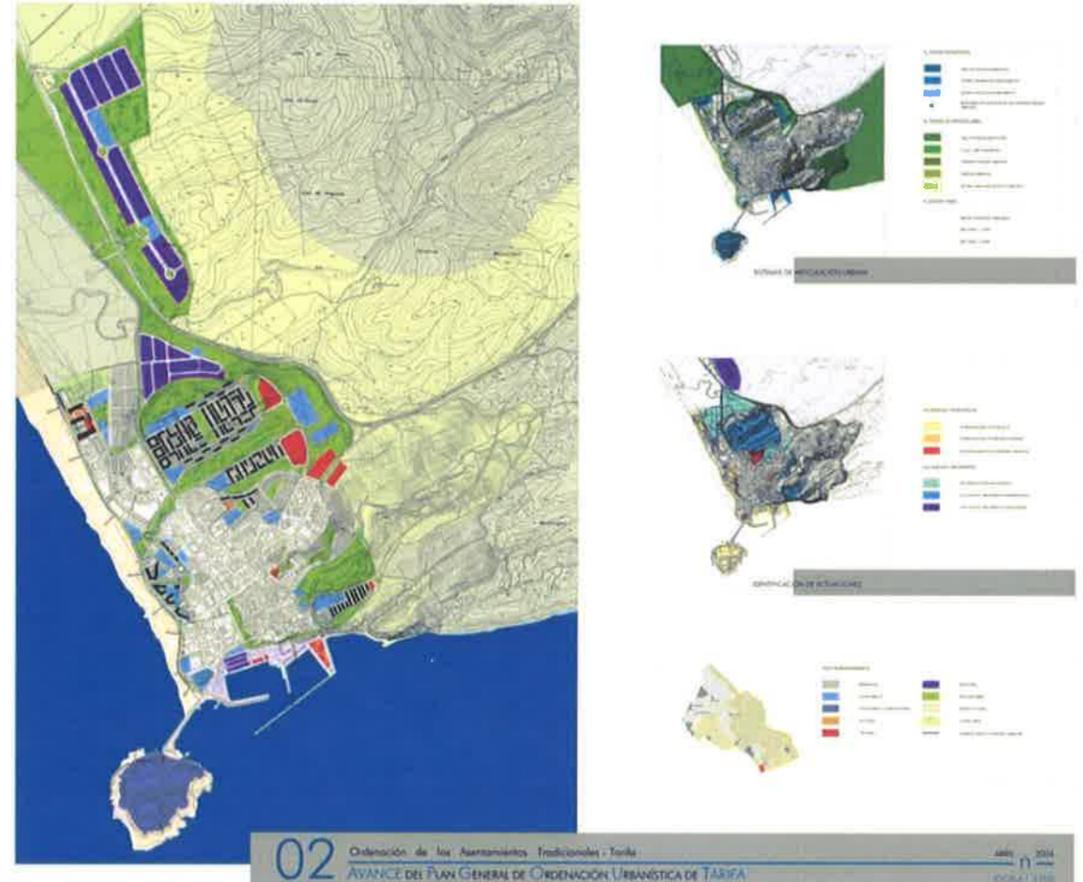
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
- TERMINAL PORTUARIA
 - ESTACION NAVAL
 - PUERTO COMERCIAL
 - PUERTO PESQUERO
 - PUERTO INDUSTRIAL
 - PUERTO RECREATIVO
- SISTEMA FERROVIARIO**
- HEJ
 - ESTACION DE VIAJEROS
 - MERCANCIAS
- SISTEMA VIARIO**
- HEJ
 - ESTACION DE VIAJEROS
 - MERCANCIAS
 - ESTACION DE AUTOMOVILES

Encuadre Comarcal. PGOU Tarifa 1990.

Determinaciones del planeamiento general en tramitación.

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

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



02 Ordenación de los Asentamientos Tradicionales - Tarifa
AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

Avance de PGOU 2004

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.5.6. Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de la planificación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

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

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

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

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

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

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

El POTA señala entre sus objetivos lo siguiente:

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

A continuación se marcan las siguientes líneas estratégicas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

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

Son objetivos del POTCG los siguientes:

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



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

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

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

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

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

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

Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020

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

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

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

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

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

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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

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

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

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

A.5.7. Infraestructuras y Servicios Existentes.

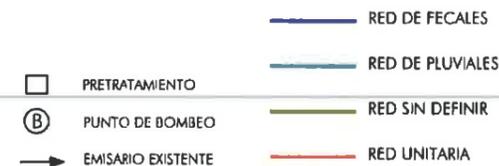
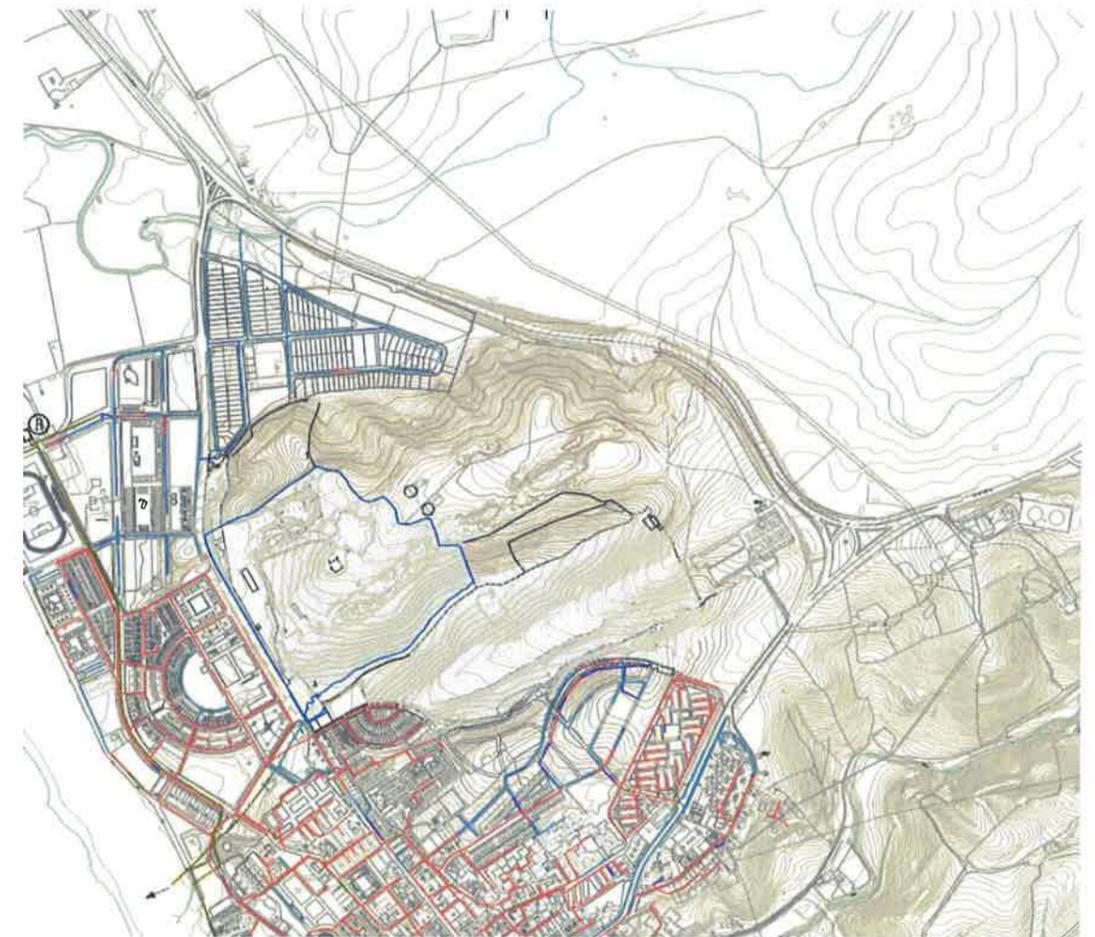
A.5.7.1. Red Viaria.

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

La ordenación propuesta deberá garantizar el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albarrado que llegará hasta la carretera N-340, convirtiendo a esta en la futura ronda urbana que pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz. Internamente se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos.

A.5.7.2. Red de Saneamiento.

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



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

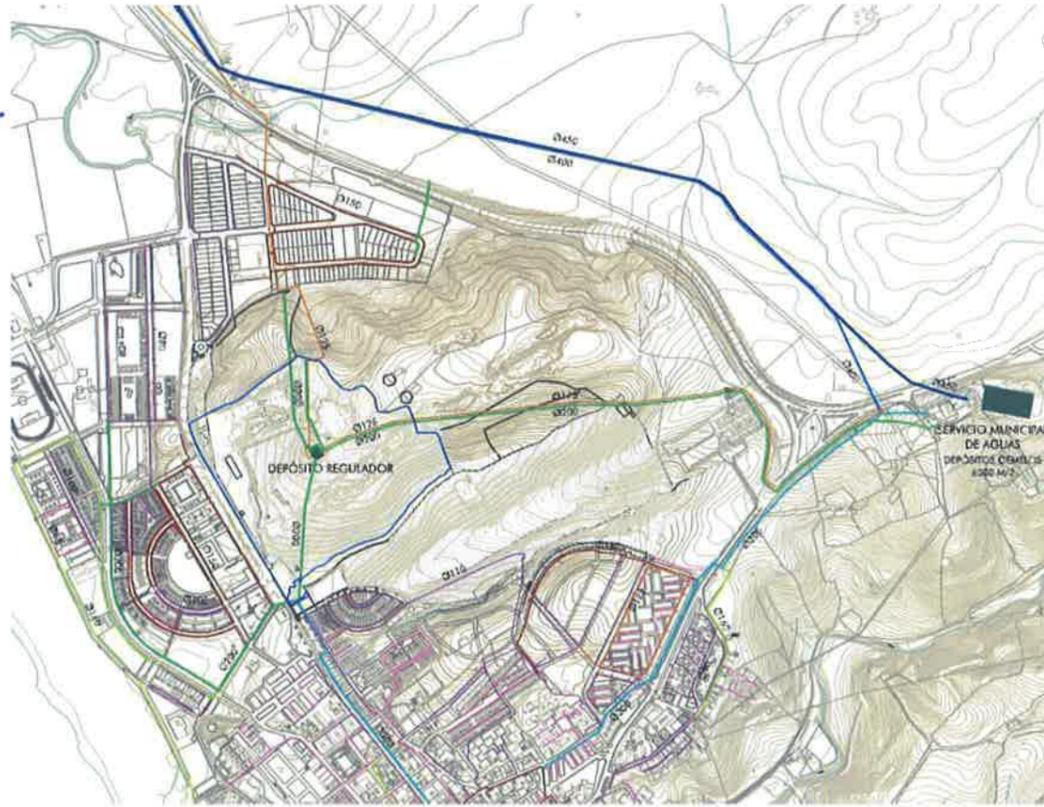


Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.5.7.3. Red de Abastecimiento.

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



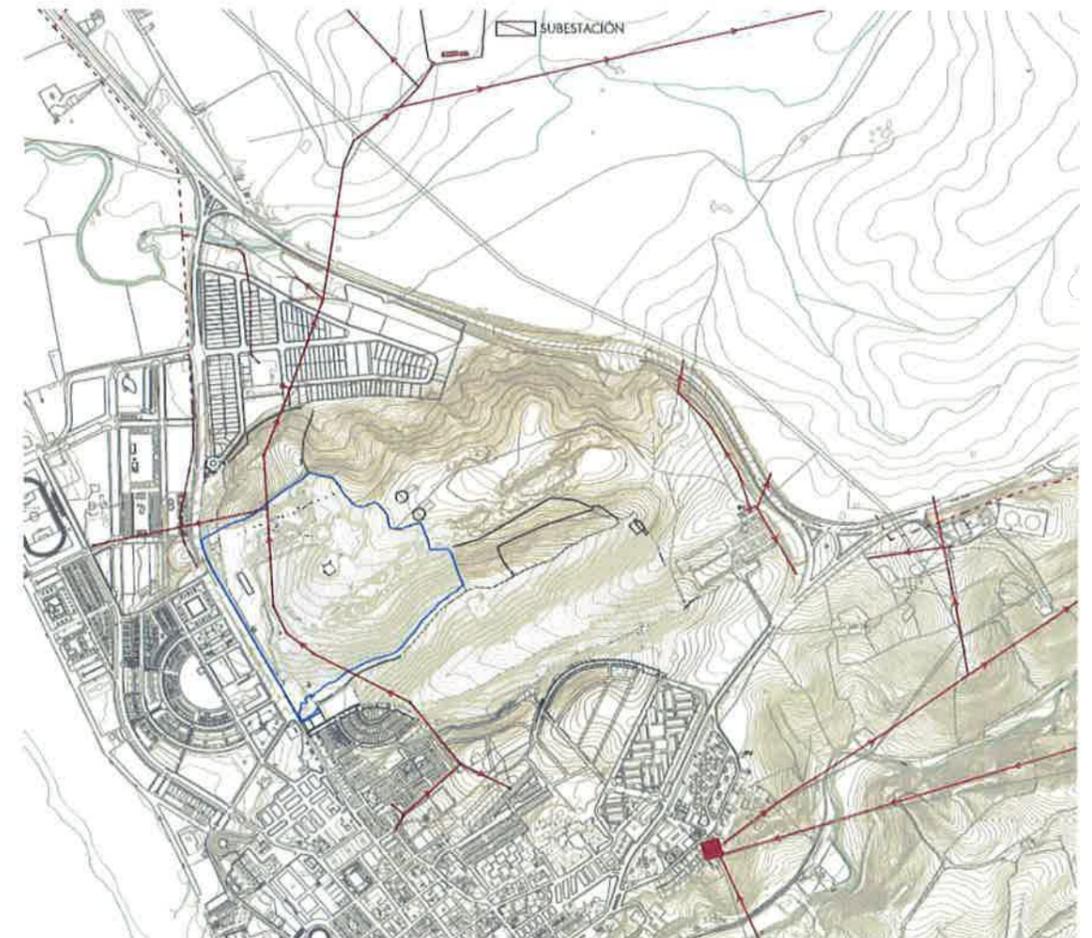
Infraestructuras existentes. Abastecimiento. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

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

A.5.7.4. Red Eléctrica.

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

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



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

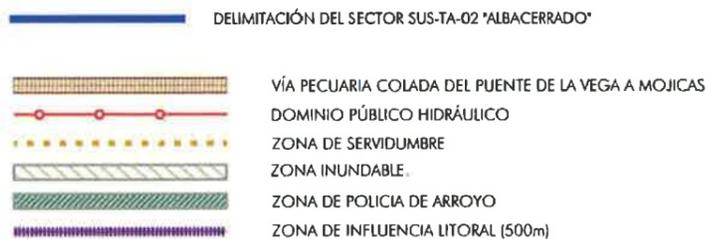
Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 24.11.2020 para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU de fecha 14.07.2020.
	03/12/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.5.8. Afecciones por Normativas Sectoriales.

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



A.5.8.1. Vías Pecuarias

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

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

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

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

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

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

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

COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS.-

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

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

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

El trazado actualizado de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas se recoge en la información gráfica adjunta al informe de Vías Pecuarias incluido en el Documento de Alcance.

Conforme 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.

A.5.8.2. Carreteras

En el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" en el término municipal de Tarifa no se afecta ninguna carretera de la Red Autonómica de Andalucía.

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	9f10770c69a44164888af7f52272479001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.5.8.3. Parque Natural del Estrecho (PNE/15/136/OBR)

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

A.5.8.4. Dominio Público Hidráulico

En la redacción de este documento se han seguido los criterios del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

El sector colinda con la línea de Dominio Público Hidráulico y la zona inundable del arroyo innominado 1 no afectando al DPH.

El sector no afecta al DPH, conforme a la delimitación técnica, facilitada el pasado 6 de abril de 2017, por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

A.5.8.5. Patrimonio arqueológico

No se ha localizado ninguna evidencia estructural de época histórica anterior al s.XX, Sí existen evidencias de tránsito antrópico al visualizar sobre el terreno restos de fragmentos de cerámica desde época romana, no concretiza los periodos históricos al que puedan pertenecer los fragmentos al tratarse de cerámicas comunes.

Se documentan dos nidos de ametralladoras y una torre funcionalidad desconocida pero de factura similar a las construcciones militares (Posible torre de Control)

Con relación a los dos nidos de ametralladoras se procederá a la conservación y protección de los mismos previendo, así como su integración en zonas verdes.

Durante los movimientos de tierra se tomará como media cautelar una Actividad Arqueológica Preventiva de control. La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra. Bajo efectos del artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1. Objeto de la Modificación

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



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

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

En definitiva, se busca la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales, ambientalmente bien integrado, para generar un desarrollo urbano de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades que potencien los valores específicos con los que cuenta el municipio. Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Tarifa, potenciando su complementariedad y la generación de sinergias entre segmentos, la imagen de calidad del destino y la implicación de la población local en la experiencia turística.

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

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

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

B.2. Criterios básicos que motivan la Modificación.

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

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

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

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

- Generar un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar el necesario desarrollo turístico del municipio de Tarifa y del Campo de Gibraltar que sea el motor económico de reactivación para esta zona tradicionalmente deprimida, capaz de potenciar los valores ambientales y naturales del territorio y relanzar la actividad turística sostenible y de calidad que sirva de elemento captador de nuevas inversiones que reactiven la economía de la región.
- Dar cumplimiento al artículo 35.3 de la LOUA, por el cual se obliga a los municipios a proceder a la modificación de sus instrumentos de planeamiento general, para adaptar sus determinaciones a la planificación territorial, que venga contenida en los Planes del Ordenación del Territorio de ámbito subregional, cuya entrada en vigor les venga sobrevenida.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- c) Establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico que dé respuesta a la demanda hotelera de Tarifa, en virtud de la capacidad que el POT del Campo de Gibraltar concede a los instrumentos de planeamiento general.
- d) Impulsar el turismo sostenible en el medio litoral como sector estratégico de la economía de Tarifa, generador de empleo y desarrollo económico, basado en las características diferenciales del territorio.
- e) Dotar de capacidad alojativa turística de carácter hotelero, que dé respuesta a la creciente demanda, garantizándose que más del 50% de la edificabilidad total del sector se destina a usos turísticos.
- f) Clasificar como suelo urbanizable sectorizado, en coherencia con la estructura urbanística del territorio; ubicándose colindante con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de este crecimiento y garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- g) Proteger los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad. El uso eficiente y sostenible de este ámbito de suelo, con una ubicación estratégica dentro del municipio, como potencial recurso, destinando los espacios más idóneos para un uso turístico a la implantación de aquellas actividades susceptibles de generar mayor nivel de empleo y valor añadido en la economía local.
- h) Establecer una urbanización de gran valor a nivel de paisaje urbano, habilitando espacios en los que se desenvuelve la estancia de las personas potenciando un turismo calidad, con el fin de potenciar su dotación con equipamientos específicos como puede ser un Centro de Interpretación del Estrecho o Centro de Congresos demandado por la actual corporación municipal.
- i) Impulsar la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones y fomentando el principio de igualdad entre hombres y mujeres.



Sobre estos objetivos genéricos, se desarrolla la ordenación global del ámbito de la Modificación Puntual, como corresponde a su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado para alcanzar una calidad integral atendiendo a los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B.3. Determinaciones urbanísticas de área de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 "Albacerrado".

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

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

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

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

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

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

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

B.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural.

El nuevo Sector SUS TA-02 "ALBACERRADO" pasará a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, con Uso Global Turístico. El sector deberá desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 13 de la L.O.U.A. y ejecutarse a través de sus correspondientes instrumentos de planeamiento y proyectos de Urbanización y Reparcelación.

El nuevo Sector SUS TA-02 "ALBACERRADO" pasa a definir una única y nueva Área de Reparto coincidente con sus límites y con las mismas condiciones de aprovechamiento y uso que resultan de la media del municipio para el uso global turístico.

-Cálculo del aprovechamiento medio del sector

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

Para el desarrollo del SUS-TA-02 "ALBACERRADO" se delimita un área de reparto independiente sabiendo que el único límite que impone la LOUA en el art.60 apartado c) para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto, es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%.

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

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

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

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

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

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

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

- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización

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

- Coeficiente para usos de interés social

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

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

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

SECTOR	COEF.EDIF	SUPERFICIE SECTOR	EDIFIC. TOTAL	COEF.	COEF.	COEF.	APROVECHAMIENT	A.M
				ZONA	SECTOR	HOMOG	OBJETIVO	
DENOMINACIÓN	m2s/m2l	m2 SUELO	m2 edificables	CZ	CS	CH	UA	UA/m2 s
SUS TA 02 ALBACERRADO	0,3	146.928	44.078	0,7	0,54	0,36	15.868	0,108

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

- Coeficiente de uso y tipología:

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

	Coeficiente de uso y tipología m ² t utc/m ² t
Alojamiento turístico	0,96
Servicios turísticos	0,91
Residencial Libre	1,09
VPO	0,70

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

-Coeficiente de Sector: 0.54 calculado en función de la ubicación del sector y los sobrecostes de urbanización del mismo, debido fundamentalmente a sus características físicas.

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

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

Se mantiene la proporción de los estándares de espacios libres exigidos aumentando las reservas en el interior del sector a razón de 14,28 metros cuadrados de sistema general de espacios libres por habitante, teniendo en cuenta que se aplica una ratio de 2,4 habitantes por vivienda.

Análisis de aprovechamientos:

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AR	0,108 UA/m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	15.868 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	14.281 UA
CESIÓN AL AYTO	1.587 UA

De este cálculo del aprovechamiento objetivo se obtiene el aprovechamiento medio del sector:

Aprovechamiento medio: 0,108 UAs/m²

Las determinaciones de carácter estructural de sector son:

SUS-TA-02 "ALBACERRADO"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	146.928 m ²
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	Turístico
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m ² t/m ² s
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	44.078 m ² t
NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL	Baja
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,108 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	15.868 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	14.281 UAs
CESIÓN:	1.587 UAs
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	7.540 m ² s
SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO "Enlace Norte"	1.204 m ² s
MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	3.967 m ² t
USOS INCOMPATIBLES	Actividades industriales y grandes superficies minoristas (art.62 POTCG)

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B.3.2. Determinaciones preceptivas de ordenación pomenorizada

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
DOTACIONES	44.079 m ² s
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	29.386 m ² s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	14.693 m ² s
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	24.243 m ² t
EDIFICABILIDAD SERVICIOS TURÍSTICOS	6.612 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	9.256 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	3.967 m ² t
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USOS INCOMPATIBLES	Actividades Industriales y grandes superficies minoristas
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
	Plazo total: 4 años
PROGRAMACIÓN	Plazo Planeamiento: 2 años



Criterios generales de la ordenación pomenorizada detallada

- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado para la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo asociado a deportes náuticos.
- Se integrarán los fortines en el sistema general de espacios libres, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.
- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterráneo.
- En la parte del sector incluida en la Zona de Influencia Litoral no están permitidos los usos residenciales.

Determinaciones vinculantes

- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios libres.
- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.
- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Otras determinaciones

La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici y en paralelo a la calle Batalla del Salado para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

Esta Modificación Puntual del P.G.O.U. establece el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO" para Uso Turístico que mediante la redacción de un Plan Parcial contendrá, de acuerdo con las exigencias al respecto de la L.O.U.A. y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.U.), las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando el sector definido en presente modificación del P.G.O.U.

- b) Asignación de usos pomenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, en caso de ser obligatorio.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales, sanitarios u otros servicios de interés público y social, en caso de ser obligatorio.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las P.G.O.U., con señalamiento de alineaciones y rasantes, zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevean las P.G.O.U.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.

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

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

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: 9f10770c69a44164888af7f522724779001 Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos: Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B.3.3. Determinaciones potestativas de ordenación pomenorizada.

MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	24.243 m ²
NÚMERO MÍNIMO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	528
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m ²
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 Viv/has
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220



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

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

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



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

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

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

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

Régimen de la Modificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



"Sí, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión a las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial".

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

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

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

En los cuatro últimos años, desde la fecha de aprobación inicial de la presente Innovación, no se han aprobado definitivamente ninguna modificación puntual de Plan General que suponga un incremento de población o de superficie de suelo urbano. Además, la presente Innovación implica un crecimiento de población del **6.63%, inferior al 25%**. Y tampoco la presente Innovación supone un incremento del 25% del suelo urbano (descontando el correspondiente a los sectores de suelo urbano no consolidado), ya que la superficie objeto de la presente Innovación es de 146.928 m² y la superficie total del suelo urbanizado del término municipal de Tarifa es de 4.389.450 m², (según resulta del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), por tanto, la presente Innovación representa un **crecimiento del 3.62 %** en relación al suelo urbanizado del término municipal de Tarifa.

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



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	

C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD.

Aunque la modificación no posee ordenación pormenorizada, por tratarse exclusivamente de un cambio en la clasificación de suelo, los datos generales dan las claves para poder interpretar el modelo de ciudad planteado. Se trata de un modelo de edificabilidad moderada (0.3 m²s/m²t) de uso global turístico, con comercio, y compatible con usos residenciales, que planteará un modelo compacto y multiusos que a su vez liberará gran parte del suelo para usos dotacionales que, situados junto a la calle Batalla del Salado ayudaran a la integración entre el nuevo sector y las manzanas, algunas de vivienda protegida, situadas al otro lado de la calle.

Por tanto, el modelo de ciudad propuesto intenta seguir las directrices marcadas por el POT para la red de ciudades intermedias:

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

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un **modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.**

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

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

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

Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatare y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana. (POTA Título 3 Capítulo 1).

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

Así mismo se establecen las trazas principales para el planteamiento de desarrollo de una ordenación estudiada bajo criterios de sostenibilidad ambiental, que articulará el territorio, que se adaptará a la topografía, e integrará los elementos preexistentes, naturales y patrimoniales, en la ordenación.

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

Se da la circunstancia de que la estación de autobuses se sitúa junto a la glorieta de entrada, y tanto la red de autobús público como el carril bici discurren por la vía que marca el límite sur del sector (calle Batalla del Salado).

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

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN.

C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

Por lo que respecta a la ordenación:

La propuesta supone una mejora para el bienestar de la población de Tarifa y su entorno territorial asegurando los fines de la actividad pública urbanística y las reglas de ordenación regulados en la Ley de

Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido la Modificación Puntual contempla las siguientes mejoras:

- La propuesta plantea un desarrollo urbanístico sostenible y cohesionado apostando por un modelo turístico, que de acuerdo con la ley de Turismo de Andalucía, atiende a la realidad cultural y, medioambiental, económica y social del Campo de Gibraltar y favoreciendo la desestacionalización del sector turístico, lo que supone una mejora en la estabilidad económica y laboral del municipio.
- La Modificación Puntual garantiza una reserva de suelo para equipamiento y espacio público superior al nivel elevado de los estándares que establece la Ley de Ordenación de Urbanística de Andalucía en su artículo 17 para el uso global turístico. Esta mejora no es solo de carácter cuantitativo, la urbanización del ámbito procurará la ampliación de la red de espacios públicos y equipamientos del municipio, generando una serie de corredores verdes que permitirán el tránsito público desde las playas hasta las cotas superiores del cerro de Albacerrado proporcionando un nuevo espacio público desde el que divisar la Isla de Tarifa, el conjunto histórico, las playas de Tarifa y el litoral africano.
- La Modificación Puntual asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística, garantizándose la cesión municipal del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector.
- La Modificación Puntual garantiza la reserva mínima de suelo equivalente para la incorporación al menos del treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas, de acuerdo con el Art: 10.1. A).b) de la Ley de Ordenación de Urbanística de Andalucía.

Por lo que respecta a la documentación:

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

Por lo que respecta al procedimiento:

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

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

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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

La modificación realizada supone un incremento en la edificabilidad de 0.3 m²/m²s que se traduce en quinientas veintiocho plazas de alojamientos turísticos (528) y doscientas veinte viviendas (220), lo que supondría una población equivalente de quinientas veintiocho plazas (528) habitantes.

Para determinar las medidas compensatorias necesarias se considera el incremento poblacional que las viviendas supondrían, de acuerdo con el artículo 10, apartado 1.A.c)1 de la LOUA. Aplicando la ratio de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden de 29 septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y considerando el estándar de Sistema General de Espacios Libres que el plan vigente tiene en **14,28 m² por habitante, supone un aumento de 528 habitantes que implica un incremento de espacios libres de 7.540 m².**

Este estándar de 14,28 m² por habitante se recoge en el documento de corrección de errores de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, publicado en el BOP de Cádiz núm. 216, de 12 de Noviembre de 2013, como Anuncio del Ayuntamiento de Tarifa EDICTO N.º. Expediente: A-1/2012, Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2013, por el que aprueba la corrección de errores en el documento técnico de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.03.2010, que figuran en el apartado 5.2 denominado "Cumplimiento de los Estándares de Espacios Libres establecidos por el PGOU de Tarifa" de la memoria justificativa y en el artículo 0.2.20 (sobre los Sistemas Generales) de las normas urbanísticas publicadas en el BOP núm. 205, de 27.10.2010, de la siguiente manera: "En la página 31, artículo 0.2.20, apartado 1, donde dice: "Se establece un estándar de 28,17 m² de espacios libres por habitantes, cumpliéndose con los estándares mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10", debe decir: "Se establece un estándar de 14,28 m² de espacios libres por habitantes, cumpliéndose con los estándares mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10".

Conforme 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 el ámbito de la vía pecuaria que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado, se integra en el Sistema General de Espacios Libres del municipio. En este caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computa 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.



C.3.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Adecuación de la innovación al modelo de crecimiento estipulado por el POTA.

Conforme dispone la Ley 7/2002 en su artículo 35.c. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la obligación del municipio a proceder a la Modificación Puntual de sus instrumentos de planeamiento para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas. En este sentido, la presente Modificación Puntual recoge las determinaciones que, con carácter de Directriz, establece el artículo 62 del POT del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, para los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito:

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

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

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

- a) El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.

El ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO" tiene un techo edificable de 44.078 m²t siendo su edificabilidad residencial de 13.223 menor del 35%.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.

La capacidad alojativa residencial es de doscientas veinte (220) viviendas, equivalente al número de alojamientos planteados que son quinientos veintiocho (528)

c) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.

No se plantean estos usos en la modificación planteada.

d) Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º. c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Otras consideraciones recogidas en el Informe de Incidencia Territorial.

Las obras de la estación depuradora (EDAR) ya están finalizadas y se estima que estará en funcionamiento a finales de 2017, justificándose la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos de acuerdo al informe sobre la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la empresa Aqualia, adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico del sector dándose cumplimiento a la Norma 45.4.e y 96.4 del POTa.

C.3.3. Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.

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

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

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

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

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



Red de transporte planteada en el POTCG.

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

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

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

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

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

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

Conforme con el artículo 56 del POTCG los nuevos crecimientos de suelo urbanizable con carácter general se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.
2. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación, incorporando las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.
 - b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
 - c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los del núcleo urbano resultante y, en su caso, con los municipios colindantes.
 - d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
 - e) Mantener el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento de las áreas de desarrollo.
 - f) Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.
3. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:
 - a) La ampliación y mejora de los servicios e instalaciones de transporte público.
 - b) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
 - c) La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
 - d) La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
 - e) La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
 - f) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas, favoreciendo la utilización de energías renovables, y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad, incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.
 - g) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del



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	

alumbrado público.

- h) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa de los suelos urbanos y de las orlas periurbanas con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.
5. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras y que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada.
6. Las reservas dotacionales se ubicarán de modo que contribuyan a una adecuada articulación con la estructura urbana preexistente, debiendo materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a los principales accesos rodados.
7. Las dotaciones y equipamientos supramunicipales se localizarán contiguos o próximos entre sí, dotándolos de accesibilidad mediante transporte público.
8. No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes medias superiores al 50%, excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos. Asimismo, no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.

9. (...)

10. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de Influencia Litoral se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios y a alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales, salvo los vinculados a las instalaciones portuarias existentes.

En el desarrollo del ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO", se han tenido presente las consideraciones generales del artículo 56 de POTCG.

En cuanto a la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto se ha realizado conforme al Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" y al cálculo de la demanda de infraestructuras del anexo de este documento.

Para la ordenación del crecimiento se han considerado los criterios particulares de los sectores de suelo urbanizable de uso global turístico establecidos en el artículo 62. En cualquier caso, la ordenación se adapta a la estructura morfológica del territorio donde se implanta, reconociendo la topografía natural y modificada e incorporando los recursos a la ordenación.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Se han tenido presente todos los criterios de sostenibilidad ambiental, se incorpora el plano O.3.Movilidad. Elementos Estructurantes de la Red de Transporte Público el análisis de la red de transporte municipal y la incorporación del nuevo crecimiento dentro de la red de transporte público.

En cuanto a los espacios libres de borde e integración paisajística, los límites del sector que no están determinados por límites naturales o antrópicos claros, como el límite sureste del sector con el arroyo o el límite suroeste con la calle Batalla del Salado, se tratarán como espacios libres arbolados con especies autóctonas, que eviten la aparición de traseras y que los alzados de las edificaciones que lindan con estos espacios libres reciban tratamiento de fachada.

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

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

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

En el ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO", se cumplen todos los criterios exigibles por el POTCG para los sectores de suelo urbanizable de uso turístico.

-Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

No computaran a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tal y como se ha desarrollado en el punto C.3.2 de la presente memoria Justificativa.

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

Por tanto, para la superficie del sector incorporado en la presente innovación (14,6 has) el número mínimo de plazas de alojamiento asociadas serían 125, superado ampliamente por las 528 plazas planteadas de las cuales al menos 264 plazas (50%) deben ser establecimientos de categoría mínima cuatro estrellas.

-Según el artículo 62, la capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales. De acuerdo con ello, el número de plazas en alojamientos turísticos mínimo será de 538 plazas. Garantizándose que la edificabilidad para el uso turístico es al mayor el 50% de la edificabilidad total del sector

-El artículo 58 establece la posibilidad de clasificar un sector de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado, sin embargo, el ámbito de este sector que se clasifica con uso global turístico tiene una superficie de 14,6 hectáreas y está incluido dentro de un ámbito mayor de 70,8 hectáreas denominado el Guijo- Albacerrado.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece para todo el ámbito del Guijo-Albacerrado la posibilidad de clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en un número máximo de 1.000 viviendas.

En la Modificación Puntual se establece una edificabilidad mínima para viviendas protegidas del treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector.

Por tanto, con la clasificación del suelo de Albacerrado como suelo urbanizable sectorizado con uso global turístico, y una edificabilidad mínima residencial protegida del treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, no se limita la potencialidad de POTCG de dar respuesta a la demanda de viviendas protegidas de la aglomeración.



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Por otro lado, de acuerdo con el artículo 63 del POT del Campo de Gibraltar se prevé en el ámbito del Litoral Atlántico (Tarifa, Los Lances, Valdeaqueros, Bolonia y Atlanterra) que los sectores que se clasifiquen de uso turístico tengan una superficie máxima de 150 hectáreas y número mínimo de 1200 plazas en establecimientos turísticos.

El sector turístico objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Tarifa desarrolla 14,6 hectáreas (un 10% del máximo del artículo 63) y establece 528 plazas de alojamientos turísticos (de las 1.200 plazas mínimas del litoral atlántico).

Por tanto, el desarrollo de este sector no condiciona la respuesta a la demanda turística futura que pudiera producirse en ámbito del Litoral Atlántico, conforme al artículo 63 del POT del Campo de Gibraltar.

C.3.4. Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020

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

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

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

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

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

La Estrategia de Turismo Sostenible comprenderá dos Iniciativas:

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

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

C.3.5. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020

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

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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

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



Sol y playa:

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

Objetivos estratégicos

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

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

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

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

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

-Dar mayor impulso a mecanismos de participación colaborativa entre los actores implicados en el turismo, fomentando espacios comunes de cooperación que redunden en mayor reconocimiento social del turismo

- Favorecer la rehabilitación integral de destinos maduros del litoral, dar mayor impulso a la oferta de interior e incentivar los destinos sostenibles emergentes, mejorando nuestra oferta tradicional

C.3.6. Legislación aplicable a los alojamientos turísticos.

C.3.6.1. Decreto 47/2004, 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

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

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

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

C.3.6.2. Decreto 194/2010, 20 de abril, de establecimientos apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero

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

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

C.3.7. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía

El presente documento está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que se trata de una modificación del Plan General que afecta a determinaciones de la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable.

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

C.3.8. Evaluación de Impacto en la Salud

El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supone la definición del contenido y la metodología a seguir para la Evaluación del Impacto en la Salud, desarrollando lo establecido en la Ley 16/2011.

La EIS consta de dos partes: una "Valoración del Impacto en la Salud", que debe ser realizada por la institución, organismo o persona pública o privada promotora del proyecto; y un "Informe de EIS", que será emitido por la Administración sanitaria competente.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

En la memoria del presente documento, en concreto en el punto H, se desarrolla la Valoración del Impacto en la Salud (VIS) según criterios de la Consejería competente en la materia.

C.3.9. Afecciones Sectoriales con incidencia en el sector

C.3.9.1. Normativa de aplicación en el ámbito de planeamiento

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

Carreteras:

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

Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- C.5.8 Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Legislación forestal:

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

Urbanismo y Ordenación territorial:

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

Calidad Ambiental

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
- Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Salud:

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Patrimonio Histórico Artístico:

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

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

Aguas:

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

Sevilla, julio de 2019



Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo



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 **9f10770c69a44164888af7f522724779001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.

TÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS.....36

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.....36

Artículo.1.1.1. Objeto.....36

Artículo.1.1.2. Alcance y contenido.....36

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE.....36

Artículo.1.2.1. Definición del Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable.....36

Artículo.1.2.2. Delimitación.....36

Artículo.1.2.3. Usos.....36

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD.....37

Artículo.1.3.1. Usos globales. Coeficientes de ponderación.....37

Artículo.1.3.2. Usos compatibles.....37

Artículo.1.3.3. Usos incompatibles.....37

Artículo.1.3.4. Características del Sector.....37

Artículo.1.3.5. Aprovechamiento medio.....37

Artículo.1.3.6. Aprovechamientos.....38

Artículo.1.3.7. Reserva de suelo para su destino a viviendas protegidas.....38

Artículo.1.3.8. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.....38

Artículo.1.3.9. Desarrollo y Gestión.....38

TÍTULO II. FICHA URBANÍSTICA.....39



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

Artículo.1.1.1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión propias del suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO", tal como se exige por el artículo 19.1 .b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo.1.1.2. Alcance y contenido.

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

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

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



CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE

Artículo.1.2.1. Definición del Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable

Dominio Público Hidráulico

Constituyen el dominio público hidráulico, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Zona de Servidumbre

La zona de servidumbre es una franja de cinco metros a cada lado del cauce.

Zona de policía

La zona de policía es la franja de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

Zona inundable

Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

Artículo.1.2.2. Delimitación

La delimitación técnica de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre queda definida en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual.

La delimitación de la zona inundable queda definida en base al Estudio en Materia de Aguas que forma parte de este documento y aparece grafiada en los planos de ordenación.

Artículo.1.2.3. Usos

Dominio Público Hidráulico

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

- a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.
- b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.
- c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.
- d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.
- e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.
- f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.
- g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.
- h) Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.

Zona de Servidumbre

Los usos de la zona de servidumbre serán los siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
 - b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso.
Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Zona de Policía

Quedan sometidos a lo dispuesto R.D. 849/1986 las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Zona inundable.

La zona inundable es compatible con el sistema general de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.



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	

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD

Artículo.1.3.1. Usos globales. Coeficientes de ponderación.

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

Usos lucrativos	Coeficientes de Ponderación			
	Zona	Uso y tipología	Sector	Ponderación
Alojamiento Turístico	0,7	0,96	0,54	0,36
Servicios Turísticos	0,7	0,91	0,54	0,34
Residencial Libre	0,7	1,09	0,54	0,41
Residencial Protegida	0,7	0,70	0,54	0,26

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

Artículo.1.3.2. Usos compatibles.

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

Artículo.1.3.3. Usos incompatibles.

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

Artículo.1.3.4. Características del Sector.

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

Usos lucrativos	Edific. (m2)
Alojamiento Turístico	24.243
Servicios Turísticos	6.612
Residencial Libre	9.256
Residencial Protegida	3.967

Artículo.1.3.5. Aprovechamiento medio.

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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo.1.3.6. Aprovechamientos.

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

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AR	0,108 UA/m2f
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	15.868 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	14.281 UA
CESIÓN AL AYTO	1.587 UA



El aprovechamiento de cesión que corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante será el 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

Artículo.1.3.7. Reserva de suelo para su destino a viviendas protegidas.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá prever la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector.

Artículo.1.3.8. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

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

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

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

Artículo.1.3.9. Desarrollo y Gestión.

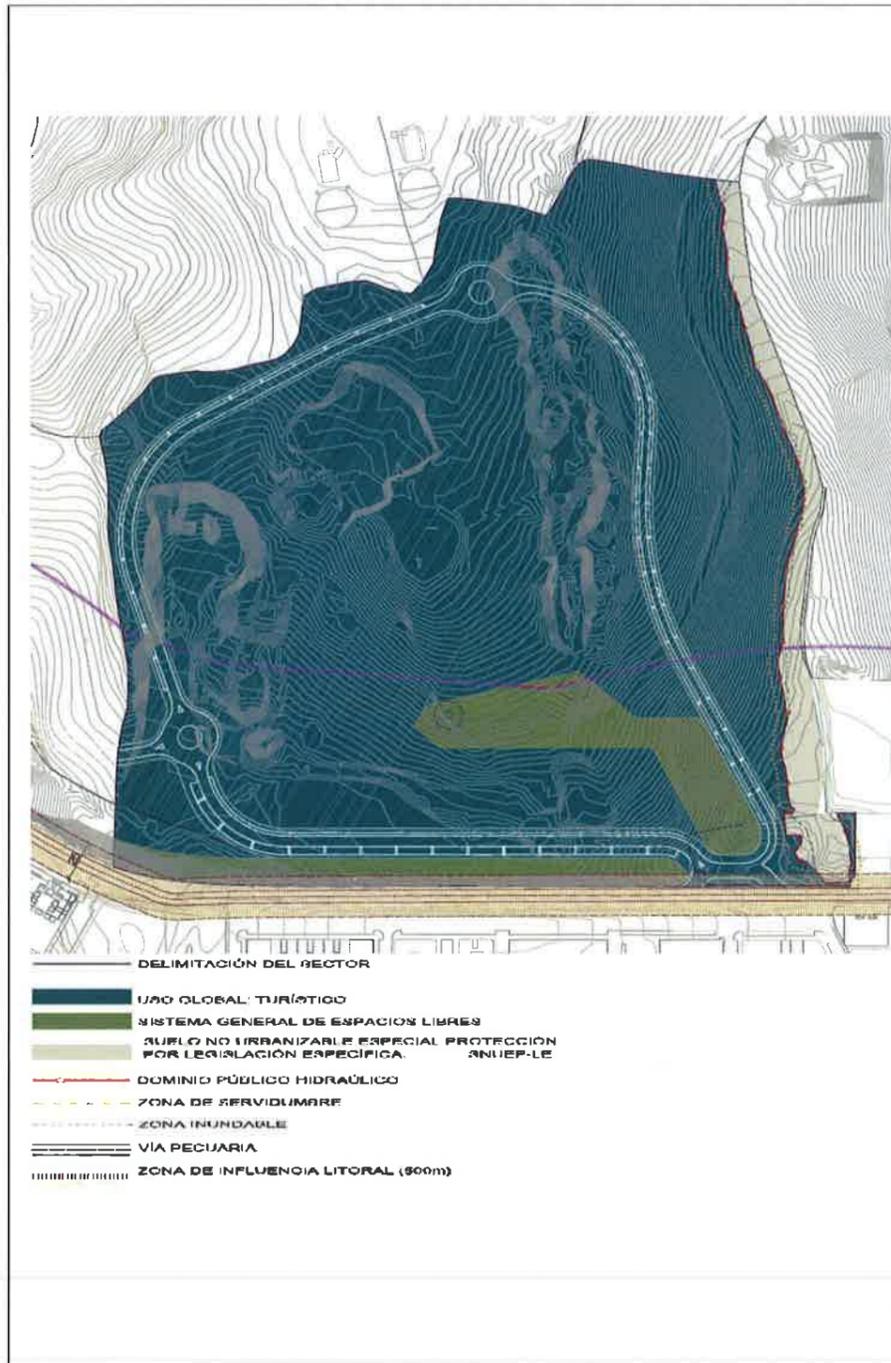
El Sector de suelo Urbanizable objeto de la presente Modificación Puntual se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, que deberá presentarse para su Aprobación Inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

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

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TÍTULO II. FICHA URBANÍSTICA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-TA-02 "ALBACERRADO"					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA					
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO					
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS						
SUPERFICIE DEL SECTOR	146.928 m ²					
USO GLOBAL	TURÍSTICO					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m ² /m ²	MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA				3.967 m ²
EDIFICABILIDAD GLOBAL	44.078 m ²	NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL				BAJA
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
ÁREA DE REPARTO	Única					
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108	UA/m ²				
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,3600	ZONA	0,7	SECTOR	0,54	VP
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.868	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.281	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.587	
SISTEMAS GENERALES						
INSCRITO	ESPACIOS LIBRES (m ²)		7.540 m ²			
ADSCRITO A EFECTOS DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	Vial "Enlace Norte"		1.204 m ²			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES

- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.
- Se integrarán los forjines en el sistema general de espacios libres, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.
- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.
- No se permitirán usos residenciales en el ámbito del sector incluido en la Zona de Influencia Litoral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios libres.
- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.
- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OTRAS DETERMINACIONES

La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega o Mojicos, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándolo de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

	Edificabilidad (m ²)	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uos)
Alojamiento Turístico	24.243		0,96		8.760
Servicios Turísticos	6.612	0,7	0,91	0,54	2.265
Residencial Libre	9.256		1,09		3.798
Residencial Protegida	3.967		0,70		1.045
Usos incompatibles	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG				

Espacios Libres (m ²)	Equipamientos (m ²)	Total dotaciones (m ²)
29.386	14.693	44.079

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m ²	MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	24.243 m ²
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 viv/ha	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	528 plazas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas		

GESTIÓN

Sistema Actuación	Programación				Proy. de Reparcelación	Proyecto de Edificación
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Instrumentos de Desarrollo			
Compensación	4 años	2 años	Plan Parcial	Proy. de Urbanización		
Vial "Enlace Norte"			Carga externa del sector, a obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución			

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: 9f10770c69a44164888af7f522724779001

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

Metadatos: Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

E.1. Programa de Actuación

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



E.1.1. Sistema de Actuación.

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

Se podrá seguir el PROCEDIMIENTO ABREVIADO señalado en los artículos a y 132 de la L.O.U.A., no siendo necesaria la constitución de una Junta de Compensación (art. 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso, el proyecto de reparcelación se limitará a localizar los terrenos de cesión obligatoria y reservas, las parcelas edificables y aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento medio (art. 173 RGU).

E.1.2. Programa Temporal.

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

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

E.1.3. Ejecución de los Sistemas Generales.

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

Se ha considerado que la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se produce en un lapso de tiempo no mayor de 1 año, si bien es imposible establecer una fecha al igual que en el resto de las aprobaciones definitivas de los documentos por intervenir las administraciones públicas cuyos plazos no son controlados por el promotor o el proyectista. Si se retrasara por algún motivo cualquiera de las fases, las fechas se van a ir alargando en el tiempo en función del retraso que llevarán las fases mencionadas a continuación:

E.1.4. Cargas externas del sector.

Se establece para obtención sistema general viario adscrito "Enlace Norte" el sistema de expropiación, con cargo a la unidad de ejecución.

La ejecución del sistema general viario adscrito "Enlace Norte" se realizará, con cargo a la unidad de ejecución, en conexión con las obras de urbanización del sector.

E.2. Estudio Económico-Financiero

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

E.2.1. Consideraciones Generales.

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

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

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

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

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

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 **9f10770c69a44164888af7f522724779001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.2.2.1. Redacción Técnica	
Modificación Puntual	22.200,00 €
Plan Parcial	14.800,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.724,30 €
Proyecto de Urbanización	129.365,24 €
Dirección Obra Urbanización	55.442,25 €
Total	230.531,79 €

Sevilla, julio de 2019

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

E.2.2.2. Coste de la urbanización completa del sector

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

Se estima un coste de urbanización interior de **6.385.961€**

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

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

E.2.2.4. Gestión del sistema de actuación

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

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

9.213.357,00 €

Dado que el sector tiene una superficie de 146.928 m², se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión en superficie de suelo:	62,70 €/m²s
Repercusión superficie construida:	209,02 €/m²t

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F. RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora el presente Resumen Ejecutivo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" en cumplimiento del artículo 19.3. de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

F.1. Objetivos

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

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 146.928 m² y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa. En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con la referencia catastral 110355AO20000410000AA.

F.2. Propiedad

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

F.3. Modelo de Ordenación propuesto

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

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

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

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

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

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

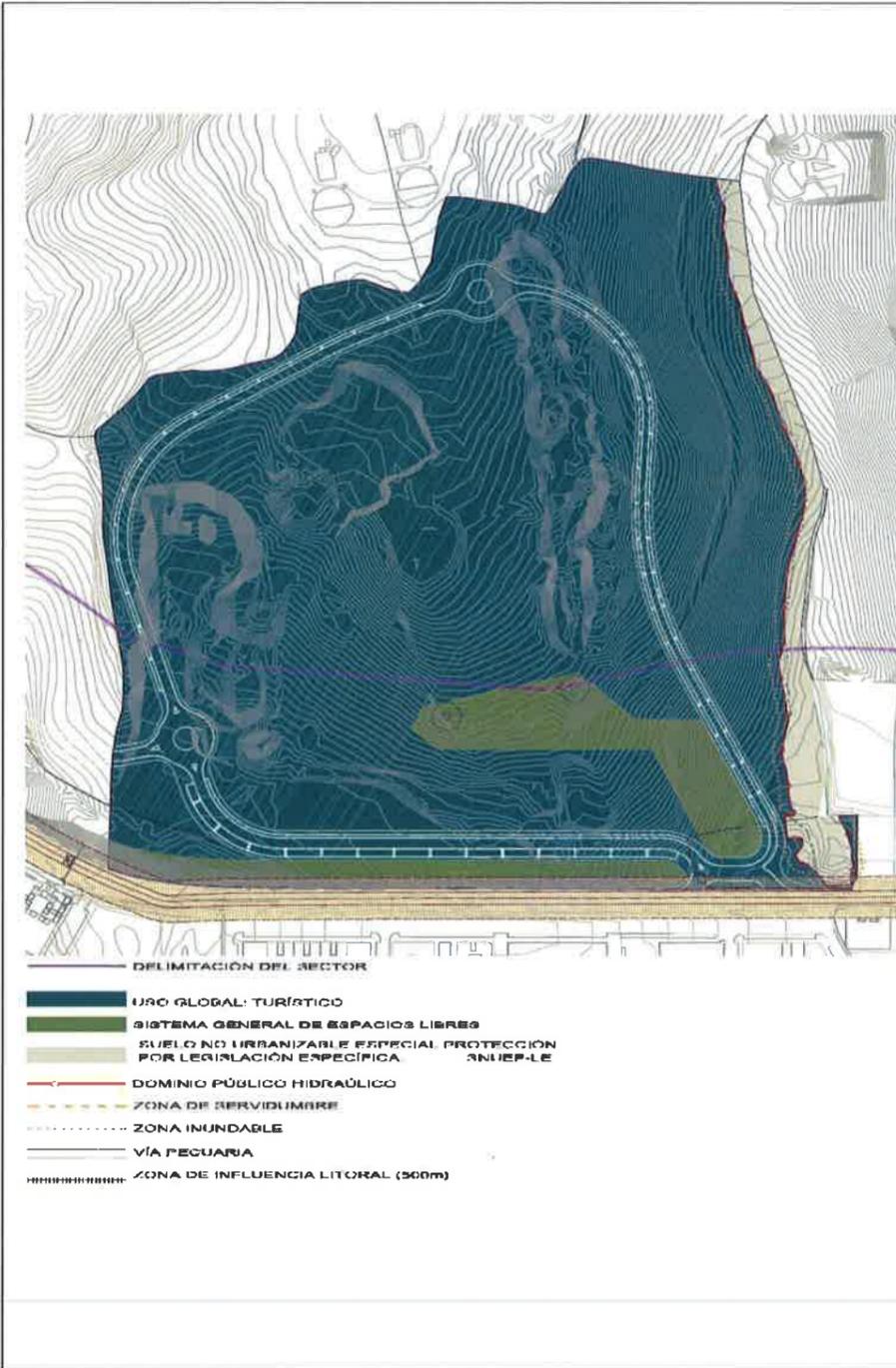
Los usos turísticos de carácter hotelero se instalarán en las cotas superiores, de mayor visibilidad sobre el litoral, complementando a estos, los servicios turísticos se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del viento de levante. El uso residencial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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

F.4.Determinaciones de la Modificación Puntual



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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-TA-02 "ALBACERRADO"				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA				
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
SUPERFICIE DEL SECTOR	146.928 m ²				
USO GLOBAL	TURÍSTICO				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m ² /m ²				
EDIFICABILIDAD GLOBAL	44.078 m ²				
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
ÁREA DE REPARTO	Única				
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108	UA/m ²			
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,3600	ZONA	0,7	SECTOR	0,54 VP 0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.868	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.281	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.587
SISTEMAS GENERALES					
INSCRITO	ESPACIOS LIBRES (m ²)				7.540 m ²
ADSCRITO A EFECTOS DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	Vialio "Enlace Norte"				1.204 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES

- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado o la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.
- Se integrarán los fortines en el sistema general de espacios libres, además de planear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.
- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.
- No se permitirán usos residenciales en el ámbito del sector incluido en la Zona de Influencia Litoral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios libres.
- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.
- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OTRAS DETERMINACIONES

La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colado del Puente de la Vega a Majicas, integrándolo en el sistema de espacios libres del sector, dotándolo de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS					
	Edificabilidad (m ²)	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)
Alojamiento Turístico	24.243		0,96		8.760
Servicios Turísticos	6.612	0,7	0,91	0,54	2.265
Residencial libre	9.256		1,09		3.798
Residencial protegido	3.967		0,70		1.045
Usos incompatibles	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG				
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS					
	Espacios Libres (m ²)		Equipamientos (m ²)		Total dotaciones (m ²)
	29.386		14.693		44.079

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m ²	MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	24.243 m ²
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 viv/has	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	528 plazas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas		

GESTIÓN

Sistema Actuación	Programación				Proy. de Reparcelación	Proyecto de Edificación
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Instrumentos de Desarrollo			
Compensación	4 años	2 años	Plan Parcial	Proy. de Urbanización		
Vialio "Enlace Norte"	Cargo externo del sector, o obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución					

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

G.1. Objeto del documento.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3º del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

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

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

En este documento se analiza el impacto del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico SUS-TA-02 "ALBACERRADO", sobre la Hacienda Municipal de Tarifa, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

G.2. Cuantificación de la inversión pública Municipal

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

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

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

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

Sistema General de Espacios libres: 7.540 m²+ parte de la vía pecuaria incluida en el sistema general.

Sistema General Viario "Enlace Norte": 1.204 m²

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

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

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad global del sector (0,3 m²/m²s) y unos costes de construcción de 600 €/m².

$$\text{Equipamientos: } 14.693 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 600 \text{ €/m}^2 = 2.644.740 \text{ €}.$$

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

G.3. Evaluación del aumento patrimonial

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

$$\text{S. Equipamientos: } 14.693 \text{ m}^2\text{s}.$$

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

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



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Cesión: $10\% \times AM = 0,1 \times 15.868 \text{ UAs} = 1.587 \text{ UAs}$.

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

Superficie de viario: $23.324,37 \text{ m}^2$ s

Superficie Espacios libres (Sist. General + Sist. Local): 7.540 m^2 s + 29.386 m^2 s = 36.926 m^2 s.

Obra de urbanización: **6.385.961€**

G.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos liquidados del año 2013.

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



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

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

2. Desglose del Presupuesto de Gastos por Programas:

Clasificación por programas de gastos	€	€/Habitante
Denominación		
Seguridad y Orden Público	2.308.712,73	127,66
Ordenación del tráfico y estacionamiento	998,94	0,06
Protección civil	212.302,65	11,74
Servicio Extinción Incendios	44.025,38	2,43
Admon. Gral. Vivienda y Urbanismo	2.177.299,47	120,39
Urbanismo	1.982.126,96	109,60
Vivienda	0,00	0,00
Vías públicas	29.932,48	1,66
Recogida eliminación residuos	3.185,56	0,18
Saneamiento, abastecimiento y distribución de aguas	173.064,54	9,57
Limpieza viaria	158.534,43	8,77
Cementerio	28.557,30	1,58
Alumbrado público	775.931,24	42,90
Otros servicios de bienestar comunitario	24.747,20	1,37
Parques y jardines	12.777,70	0,71
Protección y mejora del Medio Ambiente	305.665,51	16,90
Otras actuaciones relacionadas medio ambiente	0,00	0,00
Admon. Gral. Servicios Sociales	22.685,24	1,25
Acción Social	633.620,79	35,04
Fomento del empleo	62,00	0,00
Acciones públicas relativos a la salud	2.400,00	0,13
Admon. Gral Educación	11.829,12	0,65
Educación preescolar y primaria	5.742,80	0,32
Servicios complementarios de Educación	575.451,02	31,82
Cultura	305.579,23	16,90
Bibliotecas y Archivos	338,80	0,02
Fiesta populares y festejos	189.802,32	10,50
Admon. Gral. Deportes	103.682,45	5,73
Promoción y fomento del Deporte	71.880,74	3,97
Instalaciones deportivas	249.971,80	13,82
Admon. Gral. De Agricultura, Ganadería y Pesca	3.484,96	0,19
Admon. Gral. De Comercio, Turismo	25.533,40	1,41
Comercio	764,58	0,04
Ordenación y promoción turística	112.714,91	6,23
Admon. Gral. Del Transporte	4.044,00	0,22
Caminos vecinales	47.925,67	2,65
Otras infraestructuras	66.331,44	3,67
Sociedad de la información	233.411,20	12,91
Organos de gobierno	294.762,71	16,30
Admon. Gral.	3.789.265,96	209,53
Política económica y fiscal	963.531,86	53,28
TOTAL	15.952.679,09	882,09

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc...

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2013
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81 €
TOTAL GASTOS	17.782.905,38 €
DIFERENCIA	4.381.480,43 €
AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	4.048.572,34 €
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	17.177.199,46 €
DIFERENCIA	3.680.347,85 €
AJUSTES POSITIVOS	8.049,85
AJUSTES NEGATIVOS	-3.069.779,95
ESTABILIDAD	618.617,75 €
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES	20.756.379,73 €
GASTOS CORRIENTES	15.673.952,23 €
DIFERENCIA	5.082.427,50 €
(-) ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	1.477.508,48 €
(+) OBLIGACIONES RECONOCIDAS Y FINANCIADAS	77.073,44 €
AHORRO	3.681.992,46 €
% de ahorro	17,74%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	88,33%



G.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

G.5.1. Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,715 hab/vivienda.

La nueva urbanización prevé la construcción de 220 nuevas viviendas más 528 plazas de alojamientos turísticos. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$$(220 \text{ viv} \times 2,715 \text{ hab/viv}) + 528 = 1.174 \text{ habitantes}$$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.174) de la nueva ordenación urbanística:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	1.017.530,00 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	639.126,93 €	62,81%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	189.470,45 €	18,62%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	188.932,62 €	18,57%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	1.017.530,00 €	100,00%	866,68 €/habitante

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

Existe la posibilidad de que se constituya por los propietarios de suelo, una vez recepcionadas las obras de urbanización, una **entidad urbanística de conservación** que se encargue del mantenimiento y conservación de toda la urbanización de la nueva ordenación, lo que supondría que los capítulos 1 y 2 de gastos corrientes para el Ayuntamiento fueran nulos.

G.5.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Tarifa entró en vigor en el año 2010.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2015): 0,68%.

Valor catastral del suelo:

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Zona	Superficie	Catastral	Operación	Industria	Vivienda	Comercio	Otros 1	Otros 2	Z. Verde	Equipos	VALOR UNITARIO Zonal	REPERCUSIÓN IBI	REPERCUSIÓN IBI
PR30A	800,00	800,00	800,00	600,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00	11,35		0,60
PR30B	800,00	800,00	800,00	600,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00	10,54		0,60
PR35	550,00	550,00	550,00	412,50	550,00	82,50	228,00		55,00	412,50	10,54		0,60
R30	800,00	800,00	800,00	600,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00		0,40	0,60
R34	600,00	600,00	600,00	450,00	600,00	90,00	240,00		60,00	450,00		0,40	0,60
R35	550,00	550,00	550,00	412,50	550,00	82,50	228,00		55,00	412,50		0,40	0,60
R35A	550,00	800,00	800,00	412,50	550,00	82,50	228,00		55,00	412,50		0,40	0,60
R36	500,00	500,00	500,00	375,00	500,00	75,00	200,00		50,00	375,00		0,40	0,60
R37	450,00	450,00	450,00	337,50	450,00	67,50	180,00		45,00	337,50		0,40	0,60
R41	343,00	343,00	343,00	257,25	343,00	51,45	137,20		34,30	257,25		0,40	0,60
R44	263,00	263,00	263,00	197,25	263,00	40,00	105,20		26,30	197,25		0,40	0,60

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Actualmente el suelo es no urbanizable por lo que no está incluido en ninguna zona de valor. Determinamos como referencia la zona R35 por su proximidad. Valores de repercusión:

- Uso Turístico: 550 €/m².
- Uso Residencial Libre: 550 €/m².
- Uso Residencial Protegido: 550 €/m².
- Uso Servicios Turísticos: 550 €/m².

Valor catastral: Vv x GB x RM.

Vv: Valor de venta = Repercusión (€/m²) x Superf construida (m²):

- Uso Turístico: 550 €/m² x 24.243 m² = 13.333.650 €.
- Uso Residencial Libre: 550 €/m² x 9.256 m² = 5.090.800 €.
- Uso Residencial Protegido: 550 €/m² x 3.967 m² = 2.181.850 €.
- Uso Servicios Turísticos: 550 €/m² x 6.612 m² = 3.636.600 €.

TOTAL: 24.242.900 €

GB: 1,40

RM: 0,50

Valor catastral suelo: 24.242.900 € x 1,40 x 0,50 = 16.970.030 €

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 650 €/m². Coeficientes uso y tipología:

- Turístico (7.1.2.4): 2,05 → 1.332,50 €/m².
- Residencial libre (1.1.1.4): 1,05 → 682,50 €/m².
- Residencial protegido (1.1.1.5): 0,95 → 617,50 €/m².
- Servicios Turísticos (4.2.1.4): 1,60 → 1.040,00 €/m².

Valor construcciones:

- Uso Turístico: 1.332,50 €/m² x 24.243 m² = 32.303.797,50 €.
- Uso Residencial libre: 682,50 €/m² x 9.256 m² = 6.317.220 €.
- Residencial protegido: 617,50 €/m² x 3.967 m² = 2.449.622,50 €.
- Uso Servicios Turísticos: 1.040,00 €/m² x 6.612 m² = 6.876.480 €.

TOTAL: 47.947.120 €

Valor catastral construcciones: 47.947.120 € x 1,40 x 0,50 = 33.562.984 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = 16.970.030 € + 33.562.984 € = 50.533.014 €.

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: 50.533.014 € x 0,68% = 343.624,50 €.

Reducción VPO: 50%.

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	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

CUOTA: 332.601,59 €.

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de "ALBACERRADO" tenían la consideración de No Urbanizables según el planeamiento, por lo que el suelo tributaba como suelo rústico con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Consideramos despreciable el IBI anterior a la modificación del PGOU al ser los valores catastrales de las fincas rústicas muy bajos en comparación con los de naturaleza urbana.

G.5.2.1. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos los valores de las construcciones obtenido en el cálculo del IBI anterior como de contrata, por lo que para obtener el PEM disminuimos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

PEM: 47.947.120 €/1,19 = 40.291.697,48 €

Tipo de gravamen: 4%.

Bonificaciones: 0

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO					
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM		Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI		ti	C = BI x ti	C (1-B)
Turístico	1.119,75		4,00%	1.085.841,93 €	1.085.841,93 €
Residencial libre	573,53		4,00%	212.343,53 €	212.343,53 €
Residencial Protegida	518,91		4,00%	82.340,25 €	82.340,25 €
Comercial	873,95		4,00%	231.142,18 €	231.142,18 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m ²)	0,00		4,00%	0,00 €	0,00 €
TOTAL				1.611.667,90 €	1.611.667,90 €

G.5.2.2. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Tarifa y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,70%
Hasta 10 años	3,50%
Hasta 15 años	3,20%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,70% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (60\% \times 16.970.030 \text{ €}) \times 3,70\%/año \times 5 \text{ años} = 565.102\text{€}$$

Cuota tributaria según la siguiente tabla:



INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
565.102,00 €	30,00%	60% del Valor estimado
VT	16.970.030,00 €	
IVa	3,7% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total 60% terrenos		
CT	565.102,00 €	

G.5.2.3. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimara sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	46.313,90 €
IVTM	42.984,78 €
Tasas y otros ingresos	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	117.996,74 €

G.6. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizara estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal:

- Escenario estable: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Estable			
Producción residencial anual	6	viviendas/1000/año	109 viv/año
Número de habitantes/año	16	hab/1000/año	295 habitantes/año
Número de vehículos	6		107 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	7	años	
Porcentaje de producción anual s/total	14,17%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.174		
Año de recepción de la urbanización	2024		

Esto es, en una situación económica estable, el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 109 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 295 nuevos habitantes y 107 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 7 años, de mantenerse el ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" y se receptiona por el Ayuntamiento de Tarifa. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculara el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

TA: PR + TLR + 5% adicional.

- PR: Prima de Riesgo = 12%.
- TLR: Tasa Libre de Riesgo → Rentabilidad de la deuda pública entre 2 – 6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario planteado, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de Tarifa que, en términos de Valor Actual de 2024, para una tasa de Actualización del 17,828%, representa un importe de **494.343,02 euros**.

En consecuencia, resulta aconsejable y recomendable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

G.7. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

G.7.1. Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que durante casi todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, existiendo únicamente dos años con incidencia negativa que tendrían que ser compensados con la estabilidad presupuestaria de cada uno de esos años, arrojando la nueva ordenación un saldo final positivo.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
INGRESOS									
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	449.264,60 €	225.873,67 €	280.028,01 €	211.161,96 €	255.316,30 €	299.470,64 €	343.624,98 €	387.779,33 €	420.033,40 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,16 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
Total Operaciones Corrientes	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Salares disponibles	100,00%	85,83%	71,67%	57,50%	43,34%	29,17%	15,01%	0,84%	0,00%
Edificación realizada	0,00%	14,17%	28,33%	42,50%	56,66%	70,83%	84,99%	99,16%	100,00%
Edificación en marcha	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	0,84%	0,00%
IBI salares	110.203,40 €	110.203,40 €	94.592,21 €	78.981,02 €	63.369,83 €	47.758,64 €	32.147,45 €	16.536,26 €	925,08 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	47.115,66 €	94.231,33 €	141.346,99 €	188.462,66 €	235.578,32 €	282.693,98 €	329.609,65 €
IVTM	0,00 €	6.089,14 €	12.178,27 €	18.267,41 €	24.356,54 €	30.445,68 €	36.534,81 €	42.623,95 €	42.984,78 €
IVTNU	339.061,20 €	113.020,40 €	113.020,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
IAE	0,00 €	6.560,73 €	13.121,47 €	19.682,20 €	26.342,93 €	32.903,66 €	39.464,40 €	45.925,13 €	46.313,90 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,16 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
TOTAL	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes y por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo el 60% restante con la edificación terminada al ser dependientes del incremento de población.

El capítulo 4 se estima año a año en función de los capítulos 1 y 2.

G.7.2. Ingresos - Gastos no financieros de capital.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

1. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.
2. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro (3.681.992,46 € en el último presupuesto liquidado), bien por la utilización de bienes patrimoniales. Esta primera opción es la prevista para la cobertura del importe de los costes de las infraestructuras a pagar por el Ayto. si existieran.
3. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los

equipamientos (dentro de los equipamiento públicos locales), y por eso se recoge el crédito de 2.644.740 €, en el capítulo seis de gastos de los presupuestos de 2019, 2020 y 2021.

G.8. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2031, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

G.8.1. Equilibrio general del presupuesto.

En ningún ejercicio el presupuesto agregado arroje un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

	Liquidación presupuesto 2013	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2024	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2025	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2026	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2027
SITUACION ECONOMICA	2013	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81	677.570,19	21.626.759,34	551.401,39	21.500.590,54	1.564.825,23	22.514.014,38	1.564.825,23	22.514.014,38
TOTAL GASTOS	17.782.905,38	407.012,00	19.815.174,01	493.496,74	19.901.658,75	1.461.561,47	20.869.723,48	1.461.561,47	20.869.723,48
DIFERENCIA	4.381.480,43	270.558,19	1.811.585,33	57.904,65	1.598.931,79	103.263,76	1.644.290,90	103.263,76	1.644.290,90

	Presupuesto Agregado 2023	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2028	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2029	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2030	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2031
2027	2027	2028	2028	2029	2029	30	2030	2031	2031
1.583.414,99	22.532.604,14	1.715.025,14	22.664.214,29	965.055,30	21.914.244,45	1.096.665,45	22.045.854,60	1.013.498,78	21.962.687,93
1.548.046,21	21.054.161,55	1.634.530,94	21.238.599,62	839.435,70	20.541.457,71	925.920,43	20.627.942,44	1.012.405,15	20.714.427,16
35.368,78	1.478.442,59	80.494,20	1.425.614,67	125.619,60	1.372.786,74	170.745,02	1.417.912,16	1.093,63	1.248.260,77

G.8.2. Estabilidad presupuestaria.

Tampoco se incumple con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

	Liquidación presupuesto 2013	Presupuesto inicial 2024	Presupuesto Agregado 2024	Presupuesto inicial 2025	Presupuesto Agregado 2025	Presupuesto inicial 2026	Presupuesto Agregado 2026
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA							
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31	20.857.547,31	21.535.117,50	20.857.547,31	21.408.948,70	20.857.547,31	21.540.792,54
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	17.177.199,46	17.177.199,46	17.584.211,46	17.177.199,46	17.670.696,20	17.177.199,46	18.638.760,93
DIFERENCIA	3.680.347,85	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61
AJUSTES	-3.061.730,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTABILIDAD	618.617,75	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61

Presupuesto inicial 2027	Presupuesto Agregado 2027	Presupuesto inicial 2028	Presupuesto Agregado 2028	Presupuesto inicial 2029	Presupuesto Agregado 2029	Presupuesto inicial 2030	Presupuesto Agregado 2030	Presupuesto inicial 2031	Presupuesto Agregado 2031
20.857.547,31	21.559.382,30	20.857.547,31	21.690.992,45	20.857.547,31	21.822.602,61	20.857.547,31	21.954.212,76	20.857.547,31	21.871.046,09
17.177.199,46	18.725.245,67	17.177.199,46	18.811.730,40	17.177.199,46	18.016.635,16	17.177.199,46	18.103.119,89	17.177.199,46	18.189.604,61
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48

G.8.3. Ahorro neto.

Este parámetro también es positivo todos los años estudiados y se aprecia como el nivel de endeudamiento va disminuyendo de forma considerable año tras año.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/12/2020
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	9f10770c69a44164888af7f522724779001		
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

SITUACION ECONOMICA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	20.756.379,73	21.433.949,92	21.307.781,12	21.459.624,96	21.458.214,72	21.589.824,87	21.721.435,03	21.853.045,18
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	15.673.952,23	16.080.964,23	16.167.448,97	16.253.933,70	16.340.418,44	16.426.903,17	16.513.387,93	16.599.872,66
DIFERENCIA	5.082.427,50	5.352.985,69	5.140.332,15	5.185.691,26	5.117.796,28	5.162.921,70	5.208.047,10	5.253.172,52
AJUSTES	2.488.369,47	2.488.369,47	2.593.928,31	2.699.487,13	2.805.045,99	2.661.018,83	316.676,53	316.676,53
AHORRO (Sobre liquidación ejer.)	2.594.058,03	2.864.616,22	2.546.403,84	2.486.204,11	2.312.750,29	2.501.902,87	4.891.370,57	4.936.495,99
% de Ahorro	12,50%	13,36%	11,95%	11,60%	10,78%	11,59%	22,52%	22,59%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	79,16%	66,51%	60,83%	53,96%	46,98%	35,25%	23,67%	12,23%

G.9. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en el Real Decreto legislativo 7/2015. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios y turísticos.

El nuevo sector de suelo urbanizable propuesto en la Modificación Puntual del PGOU es de uso global Turístico y tiene una edificabilidad total de 44.078 m²t de los cuales propone 24.243 m²t para alojamientos turísticos y 6.612 m²t para uso de servicios turísticos, el resto de la edificabilidad del sector es de uso residencial.

El sector por tanto tiene 30.855 m²t dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% de la edificabilidad total del sector.

Tratándose de un municipio en el que el turismo constituye una de sus principales fuentes de ingreso, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo sector orientado a dicho uso y que entendemos daría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cinco (5) plazas hoteleras y un trabajador por cada 50 m² de comercio, según datos del sector, además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo podría generar en torno a trescientos (238) puestos de trabajo en el municipio.

G.10. Conclusión.

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a).3º de la LOUA y el 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal.
2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado “saldo fiscal”, que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en los citados artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 865.158,03 €.

b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 494.343,02 €.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.

b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.

c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros, utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que el mismo comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurren.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

financiación de nuevas inversiones, una parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

Además, existe la posibilidad de, una vez recepcionadas las obras de urbanización, los propietarios de suelo constituyan una Entidad Urbanística de Conservación que se encargue del mantenimiento de toda la urbanización, por lo que los gastos de los capítulos 1 y 2 serían nulos, siendo el impacto de la nueva ordenación más beneficioso para el municipio.

El sector tendría 30.855 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% de la edificabilidad total del sector.

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a trescientos (238) puestos de trabajo en el municipio.



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	9f10770c69a44164888af7f522724779001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	