



## A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- I. ANTECEDENTES, ÁMBITO DE ACTUACIÓN, ENCARGO Y OBJETO.
  0. ANTECEDENTES.
    1. AMBITO DE LA ACTUACIÓN.
    2. ENCARGO.
    3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
      - 3.1 La innovación en el planeamiento vigente
      - 3.2 Justificación y Objetivos de la Innovación
- II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
  1. AFECCIONES TERRITORIALES.
    - 1.1 Afección Territorial en relación al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar
    - 1.2 Afección Territorial en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
  2. AFECCIONES AMBIENTALES.
    - 2.1 Condiciones Ambientales del Sector
      - 2.1.1 Topografía
      - 2.1.2 Geología
      - 2.1.3 Geotecnia
      - 2.1.4 Hidrología
      - 2.1.5 Información hidrogeológica. Acuíferos
      - 2.1.6 Usos, edificaciones, obras, infraestructuras e instalaciones existentes
      - 2.1.7 Accesibilidad
      - 2.1.8 Vegetación existente
      - 2.1.9 Paisaje
    - 2.2 Protección y Mejora del Patrimonio Ambiental
    - 2.3 Objetivos y criterios ambientales
  3. AFECCIONES SECTORIALES.
    - 3.1 Ciclo del Agua
    - 3.2 Residuos y suelos contaminados.
    - 3.3 Contaminación acústica.
    - 3.4 Protección contra incendios.
    - 3.5 Protección Patrimonio Histórico.
    - 3.6 Protección Vegetación y Suelo.
    - 3.7 Medidas Generales
- III. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
  1. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
    - 1.1 Antecedentes
    - 1.2 Propuesta de Modificación
    - 1.3 Fines y Objetivos
    - 1.4 Objetivos de la Modificación
    - 1.5 Conveniencia y Oportunidad
    - 1.6 Desarrollo previsible de la Modificación.

### DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

- 2.1 Ordenación Estructural Propuesta
  - 2.1.1 Clases y Categorías de Suelo

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- 2.1.2 Sectorización
- 2.1.3 Aprovechamiento Urbanístico
- 2.1.4 Área de Reparto. Aprovechamiento Medio
- 2.2 Ordenación Pormenorizada
  - 2.2.1 Criterios y directrices
- 2.3 Previsiones de Programación y Gestión
- 2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
  - 3.1 Localización
  - 3.2 Dimensionamiento
- IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
  - 1. ALTERNATIVA 0.
  - 2. ALTERNATIVA 1.
  - 3. ALTERNATIVA 2.
- B. MEMORIA DE INFORMACIÓN
  - I.- SITUACIÓN, LOCALIZACIÓN, ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS Y SU ENTORNO.
    - 1. Situación
    - 2. Superficie
    - 3. Límites
    - 4. Topografía
    - 5. Geología
    - 6. Geotecnia
    - 7. Hidrología
    - 8. Hidrogeología. Acuíferos
    - 9. Accesibilidad
    - 10. Vegetación existente
    - 11. Paisaje
  - II.- ESTRUCTURA PARCELARIA DE LOS TERRENOS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
    - 1. Estructura Parcelaria
    - 2. Usos, edificaciones, obras, infraestructuras e instalaciones existentes
    - 3. Infraestructuras y Servicios Existentes.
      - 3.1. Red Viaria
      - 3.2. Red de Telecomunicaciones
      - 3.3. Red de Saneamiento
      - 3.4. Red de Abastecimiento
      - 3.5. Red Eléctrica
  - III.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
    - 1. Derivadas de la legislación de Carreteras.
    - 2. Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias.
    - 3. Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico.
    - 4. Derivadas de la legislación de la Legislación de Aguas.
- C. MEMORIA DE ORDENACIÓN
  - I. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
    - 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- II.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA**
1. Ordenación Estructural Propuesta
    - 1.1 Clases y Categorías de Suelo
    - 1.2 Sectorización
    - 1.3 Aprovechamiento Urbanístico
    - 1.4 Área de Reparto. Aprovechamiento Medio
  2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
    - 2.1 Criterios y Directrices
    - 2.2 Descripción de la Ordenación
  3. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN
  4. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA DISTINTOS ARTÍCULOS DE LA LOUA
    - 4.1 Respecto al Artículo 36.2
    - 4.2 Respecto al Artículo 9 respecto al Modelo de Ciudad
    - 4.3 Respecto al Artículo 17
    - 4.4 Respecto al Artículo 60 y 61
  5. Cumplimiento de Otras Disposiciones
    - 5.1 Justificación de los Estándares del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.
- III.- REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS.**
1. RED DE SANEAMIENTO.
  2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.
  3. RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO URBANO.
  4. RED DE TELEFONÍA.
  5. RED VIARIA, ACCESO.
  6. GESTIÓN DE RESIDUOS.

## D. ORDENANZAS REGULADORAS

### TITULO I. GENERALIDADES

- CAPITULO I. Ámbito de aplicación.  
CAPITULO II. Contenido de la Modificación.  
CAPITULO III. Alcance de la Modificación.

### TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- CAPITULO I. Caracterización urbanística.  
CAPÍTULO II.- Delimitación del área de reparto.  
CAPITULO III.- Desarrollo del sector.  
CAPÍTULO IV.- Ordenación Pormenorizada.  
CAPÍTULO V.- Condiciones Particulares De Cada Zona.

### TITULO III. AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

- CAPITULO I. Afecciones sectoriales.  
CAPÍTULO II.- Medidas protectoras y correctoras.

## E. PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS.
  - 1.1 CONTENIDO.
  - 1.2 SISTEMA DE ACTUACION.
2. DESARROLLO TEMPORAL.
  - 2.1 PLAZO TOTAL DE EJECUCION.
  - 2.2 PLAZOS DE LA DOCUMENTACION.
    - 2.2.1 FORMACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.
    - 2.2.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN
    - 2.2.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

## E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. ANTECEDENTES.
2. CARGA URBANÍSTICA.



3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## F. ANEXOS

1. Informe Sectorial del Servicio De Protección Ambiental. Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación de Cádiz.
2. Informe Sectorial del Servicio De Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas. Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación de Cádiz.
  - 2.1 Respecto al Dominio Público Hidráulico y las Zonas Inundables.
  - 2.2 Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos.
  - 2.3 Respecto a las Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua.
  - 2.4 Respecto al Estudio Económico Financiero.
3. Informe Sectorial del Servicio De Turismo. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Delegación de Cádiz.
4. Informe Compañía Suministradoras
5. Fichas Accesibilidad

## G. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - 011 SITUACIÓN
  - 021 TOPOGRÁFICO
  - 031 ESTRUCTURA CATASTRAL Y DE PROPIEDAD DEL SECTOR
  - 041 CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE (PLAN GENERAL)
  - 051 ESTRUCTURA GENERAL VIGENTE (PLAN GENERAL)
  - 061 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORIAS Y SISTEMAS GENERALES VIGENTES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
  - 071 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA, USOS GLOBALES VIGENTES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
  - 081 ZONAS DE SUELO URBANO VIGENTES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
  - 010 CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PLAN GENERAL)
  - 020 ESTRUCTURA GENERAL (PLAN GENERAL)
  - 030 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORIAS Y SISTEMAS GENERALES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
  - 040 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA, USOS GLOBALES VIGENTES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
  - 050 ZONAS DE SUELO URBANO VIGENTES (ADAPTACIÓN PARCIAL)
  - 060 TOPOGRÁFICO CON ORDENACIÓN
  - 070 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
  - 080 VIARIOS, ESPACIOS LIBRES
  - 090 SANEAMIENTO
  - 100 ABASTECIMIENTO
  - 110 ELECTRICIDAD
  - 120 ALUMBRADO PÚBLICO

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



## A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I. ANTECEDENTES, ÁMBITO DE ACTUACIÓN, ENCARGO Y OBJETO.

#### O. ANTECEDENTES.

Con fecha de 6 de junio de 2019 se presentó en la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURÍSTICO EN FACINAS, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto- Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Con fecha 24 de octubre de 2019 se presentó en dicha Delegación Territorial el borrador del plan y el Documento Ambiental Estratégico debidamente subsanados, tras requerimiento de fecha 13 de junio de 2019 al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico debe ser sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 4 de noviembre de 2019, la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz emitió Resolución por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se elaboró el Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

En base a dichos antecedentes se tramita el presente documento que contempla Modificación Parcial del PgoU de Tarifa (Cádiz) para la Creación de un Sector Urbanizable Ordenado con Uso Global Turístico.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 1. AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Aunque con fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su Disposición transitoria tercera "Planes e instrumentos en tramitación" indica que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

En nuestro caso el procedimiento se inició en base a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de diciembre y por lo tanto puede continuar su tramitación en base a dicha normativa.

Por lo tanto, el presente documento se redacta como Innovación, en los términos establecidos en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa para la creación de un Sector Urbanizable Ordenado con Uso Global Turístico. Es también de aplicación la ley GICA 7/2.007, en especial su artículo 40 que obliga a la Evaluación Ambiental Estratégica.

La Modificación propone la reclasificación como suelo urbanizable ordenado con de unos terrenos situados al sureste del núcleo urbano de Facinas, colindantes al mismo.

Actualmente los terrenos se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común.

El sector que se propone tiene una superficie de 1,59 Has. En concreto, como se detalla en la documentación gráfica, los terrenos que se proponen son parte o el total de las siguientes parcelas catastrales y una pequeña porción del viario existente:

REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES				
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO (M2)	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE DENTRO DE AMBITO (M2)
PARCELA 1	11035A02700070	102.957,00	102.294,05	10.192,80
PARCELA 2	7533705TF5073S	4.147,00	4.146,50	3.712,60
PARCELA 3	7533710TF5073S	1.091,00	1.090,60	1.090,60
PARCELA 4	7533708TF5073S	459,00	458,70	458,70
PARCELA 5	7533706TF5073S	165,00	165,00	165,00
PARCELA 6	7433704TF5073S	153,20	153,20	55,25
VIAL			292,08	292,08
AMBITO				15.967,03

### 2. ENCARGO.

Tratándose de una Modificación del Planeamiento General Municipal, su formulación corresponde al Ayuntamiento, siendo la redacción del documento por encargo de GOLDEN AULAGA S.L. (NIF B-41830860 y domicilio en Sevilla, calle Torneo 72-Bajo), siendo el arquitecto D. Juan Domínguez Ruiz el autor de la misma.

Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 11/10/2022  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La finalidad principal de la Modificación es la reclasificación de una bolsa de suelo para la creación de un nuevo Sector Urbanizable Ordenado con Uso Global Turístico que potencie el desarrollo del núcleo urbano de Facinas.

Dicho espacio turístico deberá atender a las prescripciones de prevención y calidad ambiental mínimas que establece la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y sus Reglamentos de desarrollo.

Por otro lado, se contempla lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, así como los reglamentos que la desarrollan.

En concreto según se indica en informe sectorial del Servicio de Turismo de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, "se presupone que el uso turístico previsto va a ser Hotelero, por lo que se debería especificar, en la modificación del PGOU para esa parcela, que el establecimiento que se pretenda construir en dichas parcelas antes mencionadas, estén sujetos al Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros o norma vigente que la sustituya".

Efectivamente el uso previsto es Hotelero y estará sujeto al Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros o norma vigente que las sustituya.

#### 3.1 La innovación en el planeamiento vigente

El presente documento se redacta como Innovación, en los términos establecidos en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa para la creación de un nuevo Sector Urbanizable Ordenado con Uso Global Turístico.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula en su artículo 36 las condiciones de la Innovación, regulándose en su artículo 37 la Revisión de los Instrumentos de Planeamiento y definiéndose en el artículo 38 la Modificación de los Instrumentos de Planeamiento, contemplándose ésta como "Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior". En el caso del presente documento estaríamos a lo dispuesto pues en el artículo 38.

Por tanto, debe hacerse por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento como marca el artículo 36 de la LOUA, en su apartado 1, siguiendo en nuestro caso las reglas sobre ordenación y documentación a que alude el apartado 2 del mismo. En cuanto al contenido documental, la Modificación se adapta a la exigencia del artículo 36.1.4ª b, tanto en el texto (de modo particular, las Normas Urbanísticas) como en la parte gráfica.

La Modificación propone la reclasificación como Suelo Urbanizable Ordenado con Uso Global Turístico de unos terrenos situados al sureste del núcleo urbano de Facinas, colindantes al mismo.

#### 3.2 Justificación y Objetivos de la Innovación

Se aporta una justificación ambiental y urbanística basada en el fomento de los preceptos de diversidad de usos urbanos y desarrollo de los equipamientos de alojamiento, en una coordinación de la normativa ambiental y la urbanística y en la necesidad del mantenimiento de las actividades rurales actuales.

La actuación supone mejoras para el desarrollo de la población, ya que plantea un uso turístico que atraerá la implantación de actividades económicas. Además, al plantear una

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN  
SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURISTICO  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

actuación de baja densidad, colindante con el borde urbano, la repercusión de las posibles molestias se minimiza.

La finalidad principal de la Modificación es la reclasificación de una bolsa de suelo para la creación de un nuevo apéndice de oferta turística mediante un suelo ordenado con dicho uso global que potencie el desarrollo del núcleo urbano de Facinas.

Actualmente, el turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico.

Este aspecto viene a casar con la posición geoestratégica de Facinas en término de oferta y demanda. La actuación va pretende satisfacer una demanda existente en la zona, que es la del turismo rural, para lo cual Facinas se considera situada en un lugar estratégico ya que está justo en el límite del Parque Natural de los Alcornocales, pero a su vez, en una posición privilegiada para acoger cualquier perfil visitante ya que se localiza a poca distancia de la costa.

La presente propuesta supone un complemento más acorde con las prerrogativas y directrices sobre un urbanismo equilibrado y equidistribuido entre la costa y el interior.

Mantener este importante papel turístico, residencial en el interior nos exige abordar numerosos retos presentes y futuros derivados de factores tan diversos como una creciente competencia a nivel internacional, la atención a un nuevo concepto de turista mucho más exigente y un nuevo escenario económico que engloba la actividad turística. Todo ello ha obligado a afrontar nuevas fórmulas ante los nuevos retos que plantea la actividad turística y de este modo desarrollar las claves que aprovechen al máximo las oportunidades que también hoy nos brinda este dinámico sector productivo.

El entorno económico y social y la realidad turística de Facinas y su comarca, 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 a la hora de diseñar sus viajes y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras motivan un cambio que siente las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad tal y como se pretende con esta actuación en Facinas.

En términos más generales y que afectan también a la filosofía con la que se hace esta propuesta de modificación, hay que aportar que Andalucía sigue ocupando una posición de privilegio en la lista de los destinos turísticos más demandados, y, para mantener esa posición, y en consonancia con los objetivos establecidos en la Comunicación de la Comisión Europea, de 30 de junio de 2010, con la que se pretende definir una política que ayude al sector turístico a adecuarse a los rápidos cambios provocados por la crisis económica de ámbito internacional, a la variación de comportamiento de los turistas, a los problemas provocados por el envejecimiento de la población y por la estacionalidad, se apuesta por la calidad y la innovación, aprovechando los valores diferenciales de la oferta turística, para que Andalucía sea un referente en sostenibilidad, creatividad y rentabilidad económica y social.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

### 1. AFECCIONES TERRITORIALES.

A efectos de afecciones territoriales, indicar que sobre el sector delimitado afectan:

- Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Pasamos a analizar las afecciones de ambos planes con detalle.

#### 1.1 Afección Territorial en relación al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

En relación con el Plan de Ordenación del Campo de Gibraltar es de aplicación el Título II "Determinaciones para la Ordenación y Compatibilización de Usos" y en especial el Capítulo I "Usos Urbanos".

La innovación sigue las directrices y recomendaciones del Plan en especial es de interés el artículo 56 "Determinaciones para la Ordenación de los Nuevos Crecimientos".

El nuevo planeamiento propuesto garantiza que el desarrollo de los suelos urbanizables ordenado se realiza de acuerdo con la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones, en especial se garantiza la disponibilidad de agua y la viabilidad energética.

Por su naturaleza la Innovación adopta como referencia estructural la morfología del territorio existente, adaptándose a la misma. Se reconocen los recursos, elementos naturales y culturales significativos y se integran en la ordenación, incorporando preexistencias naturales al sistema de espacios públicos.

Se destinan los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones, así como usos de interés económico y social.

Se mantiene la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los del núcleo urbano.

Se analiza la impronta de los crecimientos en el paisaje, se mantiene el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento y se introducen acciones para integrar paisajísticamente los crecimientos.

La innovación propuesta al plantear nuevos usos turísticos introduce criterios de sostenibilidad ambiental, mejorando los servicios de transporte, el ciclo del agua, la gestión de los residuos, etc.

Se procura la integración de suelos urbanos y periurbanos, creándose un límite claro delimitado por elementos físicos, terminándose en viales y espacios libres. Las reservas dotacionales articularán la estructura urbana.

El terreno tiene una pendiente media inferior al 50%, y las zonas donde esta pueda ser superior al 35 % se dejarán como espacios libres.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN  
SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURISTICO  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

También es de aplicación el artículo 62 "Determinaciones para Nuevos Usos Turísticos". En su apartado 1 indica que 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.

La innovación propuesta es adyacente al suelo urbano y el uso propuesto vincula las funciones centrales a los suelos urbanos.

- Se garantizará que las edificabilidades para usos turísticos sean al menos del 50% de la edificabilidad total.

Se garantiza Normativamente que la edificabilidad para usos turísticos es superior al 50%.

- Los alojamientos turísticos pueden adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación.

Se garantiza Normativamente que el Uso turístico sobre una parcela se llevará con los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación.

- Se garantiza la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.

La innovación garantiza la continuidad de las redes de comunicación e integración viaria.

- 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.

Se prevé destinar los escarpes topográficos a espacios libres, garantizando su permeabilidad.

- La ordenación pormenorizada de los usos de 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.

Se prevé la integración de las zonas forestales existentes y la creación de nuevas zonas.

Respecto al apartado 2 se indica que no computaran 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 con los siguientes criterios. La innovación planteada cumple con todos los criterios que detallamos:

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

En principio, no se proponía ninguna edificabilidad Residencial, sin embargo, se plantean actuaciones puntuales residenciales para dar

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



solución a dos viviendas preexistentes. En cualquier caso, se trata de una actuación puntual y en cualquier caso el techo residencial será por tanto muy inferior al 35%.

- 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.

Al solo contemplarse edificabilidad residencial a fin de legalizar las dos viviendas existentes en el sector, no puede ser superior al número de plazas de establecimientos turísticos.

- No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales, ni grandes superficies minoristas.

Se limitan Normativamente los Usos industriales y las grandes superficies minoristas.

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

En nuestro caso los equipamientos que en nuestro caso se prevén incluyen parques y jardines, y equipamiento genérico, que son iguales o superiores al 30% de la superficie del sector, siendo parques y jardines iguales o superiores al 20%. También se prevé al menos 72 plazas de aparcamientos público, superior a 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>, de techo edificable (15.967,03 x 0,3 = 4.790,11)

## 1.2 Afección Territorial en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

En relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Este es de aplicación, en especial el artículo 45.4 a) que indica que:

La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

En nuestro caso al cumplir todos los parámetros que indica el Plan de Ordenación del territorio del Campo de Gibraltar en su artículo 62.2 no computarán a efectos de este artículo.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**2. AFECCIONES AMBIENTALES.**

**2.1 Condiciones Ambientales del Sector**

**2.1.1 Topografía**

Facinas tiene una altitud sobre el nivel del mar de 100 metros. Los terrenos incluidos en el ámbito descienden hacia el noroeste desde el camino de las Cabrerizas, salvando un desnivel de 30 m. Las pendientes oscilan alrededor del 18%, lo que favorece la actuación por la baja densidad y carácter aislado de la edificación.

**2.1.2 Geología**

El núcleo de Facinas (Tarifa) se encuadra en la provincia de Cádiz, en el extremo occidental de las Cordilleras Béticas, y más concretamente dentro del contexto estructural del Arco de Gibraltar.

Los materiales que en ella afloran han sido considerados como pertenecientes a las unidades alóctonas flyschoides de Campo de Gibraltar.

**2.1.3 Geotecnia**

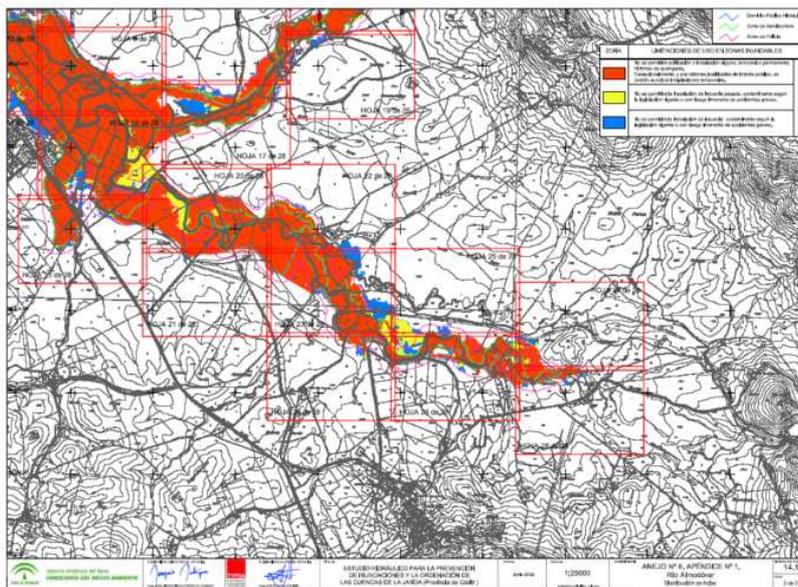
Según el mapa geotécnico de España a escala 1:200.000 de Algeciras, la zona sometida a estudio está clasificada como de Materiales detríticos sueltos. Ésta se caracteriza por tener una capacidad portante elevada o media, con asentamientos de una manera rápida. La estabilidad, en general, es mala, con deslizamientos de laderas bastante frecuentes a favor de la estratificación y en presencia de agua.

**2.1.4 Hidrología**

El núcleo de Facinas se encuadra en la cuenca hidrográfica del Río Guadalquivir y tiene el arroyo de Vico como superficie de agua más cercana.

Respecto a las Condiciones de Inundabilidad de los terrenos, de acuerdo en lo contemplado en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Janda (Cádiz) los terrenos objeto del presente documento no tienen riesgos de inundabilidad.

Se aporta planimetría del citado documento para su comprobación de la zona (Núcleo de Facinas).



Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.  
 11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**2.1.5 Información hidrogeológica. Acuíferos**

La zona de estudio se encuentra enmarcada dentro del Acuífero del Campo de Gibraltar. Este se sitúa al Este de la provincia de Cádiz y con una extensión de 1.512 Km<sup>2</sup> representa la quinta parte de la misma. Su altitud queda comprendida entre 0 y 840 m. sobre el nivel del mar, aunque el 90% se sitúa por debajo de la cota 400.

Los materiales con mayor interés hidrogeológico en el Campo de Gibraltar son las formaciones del Plioceno y Cuaternario. Se pueden diferenciar los siguientes acuíferos: Pliocuaternario de Guadarranque-Palmones, Plioceno de Sotogrande, Cuaternario de La Línea, Depósitos aluviales del Guadiaro y Hozgarganta y las areniscas del Algibe.

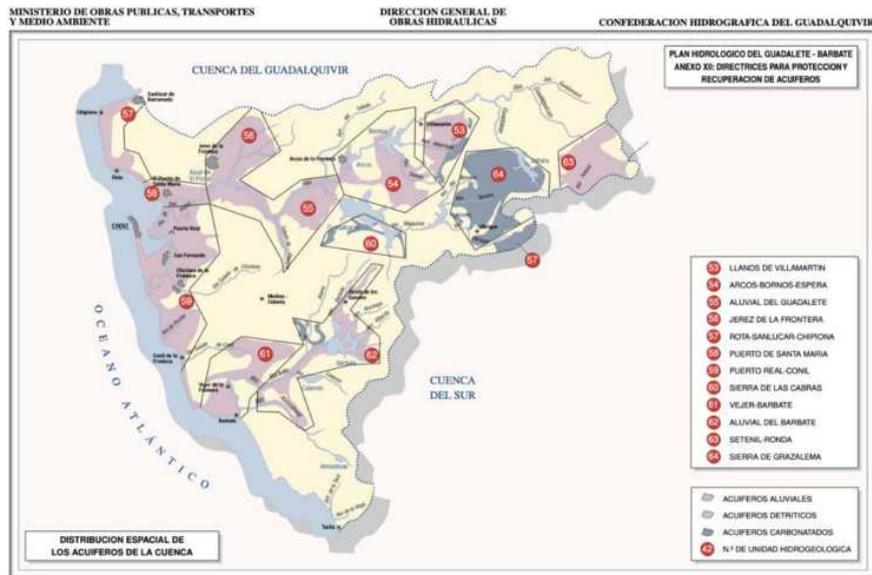
Los terrenos se encuentran sobre areniscas del Aljibe. Constituyen acuíferos de baja permeabilidad muy compartimentados. Su sustrato y límites impermeables los constituyen la propia serie de base de la Unidad de Algibe o materiales de las restantes unidades del Campo de Gibraltar.

Las "areniscas del Algibe" pueden considerarse materiales semipermeables, y son las que a continuación se desarrollará debido a que es el tipo de material que aparece en el área de estudio.

Constituyen acuíferos de baja permeabilidad muy compartimentados. Su sustrato y límites impermeables los constituyen la propia serie de base de la Unidad de Algibe o materiales de las restantes unidades del Campo de Gibraltar. No se puede hablar de una única superficie piezométrica sino de distintos niveles acuíferos superpuestos que dan lugar a numerosos puntos de surgencia a distintas cotas y con pequeños caudales. La unión natural de éstos da lugar a las conocidas "gargantas de verano", por las que llegan a circular en estiaje caudales de hasta 40-50 l/s.

Las descargas del acuífero se producen a través de manantiales. La calidad de las aguas es de facies cloruradas cálcicas, bicarbonatadas cálcicas y cloruradas sódicas. Son aguas poco mineralizadas con contenidos en materiales disueltos inferiores incluso a los 170 mg/l. Las aguas son pues de excelente calidad.

En concreto, bajo la parcela no se halla masa acuífera alguna, no obstante, siguiendo los materiales detríticos de los arroyos Almodóvar, Toriles y sus principales afluentes, se encuentra el sistema Acuífero Aluvial del Barbate perteneciente a la UH-562.



Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.  
 11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



La Unidad Hidrogeológica 05.62, Aluvial del Barbate, se enmarca en la comarca gaditana de La Janda, y tiene una superficie de 130 km<sup>3</sup>. Los núcleos de población ubicados dentro de la poligonal son Benalup de Sidonia, Alcalá de los Gazules y Facinas (Tarifa).

Geológicamente, la unidad se engloba dentro de las Béticas occidentales, en el ámbito de los mantos relacionados con la Unidad del Campo de Gibraltar, los cuales constituyen el substrato impermeable. Se distingue el Manto subbético (arcillas yesíferas de edad triásica) y el Manto del Aljibe (arcillas versicolores), con predominio de los materiales de este último manto.

Sobre estos materiales se depositó, con carácter discordante y autóctono, una serie de materiales, en los que se distinguen materiales del Mioceno superior-Plioceno (arcillas azules, alternancia de arcillas azules y calcarenitas, biocalcarenitas y arenas amarillas) y materiales del Cuaternario (depósitos aluviales).

La Unidad está constituida por materiales aluviales cuaternarios del río Barbate y sus afluentes. Se trata de limos arenosos y arcillas, principalmente, con un comportamiento hidrogeológico de acuitardo. También hay presentes arenas, materia orgánica asociada a ambiente lagunar y cantos.

Dentro de la poligonal afloran también materiales mio-pliocenos, asociados a los materiales acuíferos de la Unidad 05.61 Vejer-Barbate, y en el cerro del Mirador (La Mediana).

En definitiva, la Unidad engloba un acuífero detrítico permeable por porosidad intergranular, asociado principalmente a los depósitos aluviales del río Barbate y afluentes. Tales depósitos, de naturaleza arcillosa principalmente, tienen poca entidad hidrogeológica (comportamiento hidrogeológico como semipermeable). Son los afloramientos mio-pliocenos, prolongación de la Unidad 05.61, y de La Mediana, los que presentan unos mayores potenciales de almacenamiento y explotación de agua subterránea. Es por ello que, se propone en el Plan no considerarla con entidad propia e incorporar a la Unidad 05.61, Vejer-Barbate, a efectos de explotación, el área englobada en la poligonal de vértices que se define a continuación. En esta poligonal quedan incluidos los afloramientos mio-pliocenos con mayor potencialidad acuífera.

La explotación de aguas subterráneas en la Unidad está cifrada en 1,76 hm<sup>3</sup>/año y el uso con destino abastecimiento en 0,37 hm<sup>3</sup>, correspondiendo los 1,39 hm<sup>3</sup> restantes a riegos, lo que, respecto a una recarga estimada de 20 hm<sup>3</sup>, arroja un superávit global. Sin embargo, el sector del Cerro de la Mediana, se encuentra en una situación de práctico equilibrio entre entradas y salidas.

En cuanto a la calidad, se trata de aguas potables para abastecimiento y aptas para riego. Las aguas asociadas a los materiales mio-pliocenos presentan aguas de facies predominantemente bicarbonatada cálcica.

La Unidad presenta un riesgo previsible de contaminación de las aguas subterráneas de grado alto. Los focos de contaminación son los derivados de los asentamientos urbanos y de las prácticas agrícolas.

### 2.1.6 Usos, edificaciones, obras, infraestructuras e instalaciones existentes

Dentro de los terrenos objeto de la Modificación actualmente existen dos edificaciones, situadas en su límite occidental. El resto de están ocupados por un pastizal destinado al ganado vacuno con especies arbustivas aisladas y con elevada pedregosidad.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 2.1.7 Accesibilidad

Facinas está situada entre dos importantes vías de comunicación como son la N-340 Cádiz-Algeciras y la A-381 Jerez-Los Barrios. Desde estas dos vías se puede llegar a través de carreteras como la CA-2211 o la CA-221.

Por otra parte, no debemos olvidar los accesos a nivel internacional que son los puertos Cádiz, Algeciras y Gibraltar y aeropuertos de Jerez y Gibraltar.

### 2.1.8 Vegetación existente

La parcela de terreno del pueblo de Facinas, sobre la cual se está realizando el estudio, es en la actualidad un pastizal de gramíneas destinada al ganado vacuno. Es por ello que no existe dentro de ésta formaciones vegetales importantes, sino individuos aislados de diversas especies. Así, podemos encontrar *Erodium ssp*, cebolla albarrana (*Urginea maritima*), *Calicotome villosa*, y pies aislados de acebuche (*Olea europaea*).

En la zona oeste, y colindante con la zona de estudio, nos encontramos con la parcela de una vivienda, en cuyo límite se encuentra un seto muy bien desarrollado con gran diversidad de especies. Podemos encontrar: zarzamoras (*Rubus ulmifolius*), chumberas (*Opuntia ficus-indica*), tuyas (*thuya occidentalis*), siempreverde (*Myoporum laetum*) e incluso un olivo (*Olea europaea*).

Por la zona este y noroeste de la parcela puede apreciarse un pequeño bosque formado únicamente por eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*) el cual llega hasta nuestro borde oriental ya que se han observado pies cortados al límite de la parcela.

### 2.1.9 Paisaje

Desde el camino que bordea el sur del pueblo se llega al mirador de Cabrerizas. Este está orientado hacia el norte desde donde hay una gran perspectiva del paisaje, al estar en pendiente. Los terrenos objeto de la Modificación se sitúan justo debajo de este mirador. Al este, se ubica un pequeño bosque de eucalipto salpicado con algunas coníferas.

Hacia el norte, y visible desde el mirador de las Cabrerizas, se divisa una extensa llanura de terreno verde formado por los pastizales. En la zona noroeste se encuentran instalados varios parques eólicos que empobrecen mucho el paisaje del mirador. Detrás de los pastizales, más al norte, sobresale la Sierra Subbética y Penibética que ofrece unas características al paisaje muy atractiva para el observador.

## 2.2 Protección y Mejora del Patrimonio Ambiental

El planeamiento urbanístico se caracteriza por la potencialidad de sus determinaciones para generar impactos (positivos y/o negativos) debido a:

- Los cambios en el uso del suelo.
- Las variaciones en las emisiones al medio.
- La sobreexplotación de recursos.
- La alteración de parámetros culturales y de salud o confort de la población.

Tanto los elementos del propio planeamiento (viario, zonificación, redes, sistemas generales, etc...), como las acciones que conlleva (clasificación del suelo, asignación de usos, ordenanzas, movimiento de tierras, actividades, etc...) generan efectos ambientales inducidos a los que hay que añadir la problemática territorial que puede superponerse a éstos, ya sea por desequilibrio, descoordinación entre administraciones, etc.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En consecuencia, el presente documento va acompañado del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico donde se recojan y analicen toda la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales no sólo de las propias determinaciones urbanísticas sino de la derivada del desarrollo y posterior ejecución de la actuación proyectada.

La finalidad más importante del mismo es poner de manifiesto los posibles desequilibrios ambientales y sociales inducidos por la propuesta, evaluándolos en términos relativos y proponiendo, en su caso, medidas preventivas y/o correctoras para paliarlos.

Por referirse al planeamiento urbanístico considera la ocupación del suelo con los cambios producidos por la nueva clasificación, así como el modo en que se producirá aquella. Los posibles impactos sobrevendrán por la propia actuación, los recursos naturales que utilizará y la emisión de efluentes generados durante su urbanización y funcionamiento.

### 2.3 Objetivos y criterios ambientales

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, como cualquier figura de planeamiento, establece unos objetivos a alcanzar a través de los mecanismos de gestión e instrumentos urbanísticos para su desarrollo. No obstante, los objetivos ambientales han de insertarse en el núcleo de todos ellos. Se expone a continuación la definición de objetivos ambientales y la justificación e idoneidad de sus determinaciones.

Objetivo:

- Promover un desarrollo sostenible reclasificando suelo para la creación de un sector hotelero.

Objetivos ambientales subyacentes:

- Contemplar los enfoques supramunicipales en la ubicación del suelo.
- Coordinar proyectos de distintas administraciones de forma que aumente la eficacia de los mismos.
- Evitar la proliferación indiscriminada de espacios productivos.
- Evitar la ocupación no reglada del territorio.
- Garantizar la accesibilidad.
- Reducir al mínimo las repercusiones ambientales de la, por otro lado, necesaria actuación municipal.
- Obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio.

Criterios generales para la protección y mejora del patrimonio ambiental:

- Aplicar las medidas correctoras y protectoras del Estudio de Impacto en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.
- Potenciar la aplicación de la normativa ambiental y sectorial con incidencia en el ámbito que se ordena.
- Facilitar la aplicación de la normativa medioambiental vigente.
- Potenciar criterios ambientales en el diseño constructivo del área turística.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 3. AFECCIONES SECTORIALES.

#### 3.1 Ciclo del Agua

El documento incluye entre sus determinaciones, que las actuaciones que puedan llevarse a cabo en el ámbito de la presente modificación, se contemplan la solución adoptada sobre el abastecimiento de agua potable y el saneamiento de aguas residuales generadas.

#### 3.2 Residuos y suelos contaminados.

La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se contempla la recogida selectiva de los mismos.

Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3. a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

#### 3.3 Contaminación acústica.

El documento incorpora un Estudio Acústico cuyos requisitos y contenido mínimo vienen recogidos en los artículos 34 a 37 del Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Contaminación Acústica de Andalucía. Dicho estudio contendrá, en su caso, las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores límite que le sean de aplicación.

De acuerdo a los criterios y en los plazos establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, se establecerán áreas de transición entre zonas de distinta sensibilidad acústica, al objeto de asegurar la calidad acústica de la nueva zona de uso hotelero propuesta.

#### 3.4 Protección contra incendios.

Respecto a las medidas correctoras de protección de los incendios forestales se da cumplimiento a lo recogido en el artículo 86 del Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar que contempla:

- En el contorno exterior de las zonas forestales arboladas no estará permitida en una banda de al menos 100 metros la localización de nuevas viviendas u otras

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



edificaciones destinadas a uso público.

- Las viviendas y edificaciones existentes en zonas forestales y su contorno deberán contar con medidas específicas para la protección contra incendios.
- La clasificación de suelo urbanizable colindante a las zonas forestales arboladas deberá establecer una banda de al menos 100 metros en la que solo se permitirán los sistemas de espacio libres.
- Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación.

Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación presente un Plan de Autoprotección de, las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 o 15 metros.

En paralelo al presente documento se contempla la presentación, para su aprobación por el Ayuntamiento de Plan de Autoprotección contra Incendios según lo regulado en artículo 42 y siguientes de la Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Todo ellos siguiendo las especificaciones del Informe Sectorial emitido por la Delegación de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.

### 3.5 Protección Patrimonio Histórico.

Antes del comienzo de las obras deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, la cual deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz, debiendo seguirse sus indicaciones al respecto.

### 3.6 Protección Vegetación y Suelo.

Se contempla la protección de la vegetación autóctona de las inmediaciones, en este sentido se contemplan las consideraciones del Informe Sectorial emitido por la Delegación de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, donde se indica que "dada la proximidad de un Monte de Utilidad Pública, en las zonas verdes y ajardinadas, se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras. En este sentido se recomienda la inclusión de especies vegetales autóctonas en el estrato herbáceo, arbustivo y arbóreo de dichas zonas".

Respecto a la posible erosión del suelo, se contemplan las Medidas Correctoras del Informe Sectorial emitido por la Delegación de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, donde se indica que "la pendiente del terreno, las características del suelo y su exposición, hacen que se deban tener en consideración una serie de medidas correctoras que eviten la pérdida de suelo. Dichas medidas de corrección hidrológica incluirán revegetaciones de zonas desnudas, terrazas, bancales, recogida de pluviales, cunetas y pasos de aguas. Todo ello para evitar que la transformación del terreno provoque o incremente la erosión o pérdida de suelo en las zonas forestales aledañas"

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 3.7 Medidas Generales

Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

Deben establecerse medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, el Proyecto de Urbanización debe analizar y contemplar la utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas deben incorporarse con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### III. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

#### 1. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

##### 1.1 Antecedentes

Tarifa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), cuyo Texto Refundido de la adaptación y revisión del mismo fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990. El documento correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995. El articulado de las Normas Urbanísticas del Plan fue publicado en el BOP de Cádiz número 107, de fecha 11.05.2002.

##### 1.2 Propuesta de Modificación

La Modificación propone la reclasificación como Suelo Urbanizable Ordenado de unos terrenos situados al sureste del núcleo urbano de Facinas, colindantes al mismo. Actualmente los terrenos se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable Común.

El sector que se propone tiene una superficie aproximada de 1,59 Has.

El uso global asignado a los terrenos que se incorporan al suelo urbanizable es el Turístico, con la regulación contemplada en el PGOU.

La situación de los terrenos se grafía con detalle en la documentación gráfica.

##### 1.3 Fines y Objetivos

La finalidad principal de la Modificación es la reclasificación de una bolsa de suelo para la creación de un nuevo sector urbanizable ordenado con uso global turístico que potencie el desarrollo del núcleo urbano de Facinas.

Dicho espacio turístico deberá atender a las prescripciones de prevención y calidad ambiental mínimas que establece la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y sus Reglamentos de desarrollo. El documento a redactar atiende las citadas prescripciones, al objeto de generar un futuro espacio turístico con una adecuada calidad ambiental.

Por otro lado, la ordenación detallada también deberá atender a lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, así como los reglamentos que la desarrollan.

##### 1.4 Objetivos de la Modificación

El nuevo suelo urbanizable ordenado de uso global turístico pretende dar soporte a los siguientes objetivos generales:

- a. Un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



mejora el medio ambiente, y proporcionado a un consumo sostenible de los recursos básicos.

- b. Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando su acceso a este tipo de equipamiento y al medio natural.
- c. La conservación y protección del empleo de base local.
- d. La defensa de los espacios abiertos del municipio frente a cualquier utilización que pudiera alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.
- e. La mejora de la calidad ambiental de los espacios urbanos.

Para conseguir lo anterior, se definen los siguientes objetivos parciales:

- La preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales que potencien la redefinición del núcleo urbano de Facinas.
- Una propuesta espacial del borde urbano que lo equilibre, mediante la mejora de su red de comunicaciones y de los nuevos equipamientos que aún sean necesarios, que garanticen una relación más fluida y homogénea entre las diversas zonas rurales.
- El cuidado del paisaje, tanto urbano como rural.
- Una definición del sur del núcleo de Facinas que, en base a sus valores ambientales agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deban ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciendo las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.
- La concepción de una malla de contacto entre lo urbano y lo rural de interés ambiental y paisajística que mejore los itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del interior tarifeño, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral.
- Una racional utilización de los recursos (agua, energía, residuos, etc.), fomentando el ahorro y, en su caso, el reciclaje.
- El potenciamiento de los equipamientos de naturaleza frente a otro tipo de alojamientos (apartamentos y viviendas) aún turísticos, si los mismos pudieran competir con aquellos.
- Posibilitar la instalación de usos complementarios de la oferta turística que favorezcan el mantenimiento de ésta y la des-estacionalización de la demanda.
- Una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, abogando por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

### 1.5 Conveniencia y Oportunidad

La actuación supone mejoras para el desarrollo de la población, ya que plantea un uso turístico que atraerá la implantación de actividades económicas, máxime cuando dicho uso turístico está previsto en el Avance. Además, al plantear una actuación de baja densidad, colindante con el borde urbano, la repercusión de las posibles molestias se minimiza.

Por otro lado, la actuación va a satisfacer una demanda existente en la zona, que es la

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



del turismo rural, para lo cual Facinas se considera situada en un lugar estratégico ya que está muy cercana al Parque Natural de los Alcornocales.

Tampoco podemos olvidar los criterios de sostenibilidad que presiden la actuación, así como los elevados estándares dotacionales resultantes en cuanto a espacios libres se refiere por tratarse del uso turístico.

### 1.6 Desarrollo previsible de la Modificación.

La innovación propuesta, de Uso Global Turístico prevemos que generará una tendencia positiva para cada uno de los elementos y rasgos que forman el tejido ambiental, socioeconómico y cultural, tanto del núcleo en el núcleo urbano de Facinas, como del municipio de Tarifa en su conjunto.

Por ello, con el objeto de aportar concreción al desarrollo de la modificación, es necesario establecer el desarrollo previsible de la actuación desarrollada en apartados posteriores.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

### 2.1 Ordenación Estructural Propuesta

#### 2.1.1 Clases y Categorías de Suelo

Según se ha indicado, la presente Modificación del planeamiento general vigente en Facinas pretende la clasificación como suelo urbanizable ordenado de 1,59 Has., actualmente clasificadas como suelo no urbanizable común por el instrumento de la ordenación urbanística municipal.

#### 2.1.2 Sectorización

Para el suelo urbanizable ordenado propuesto la Modificación delimita un solo sector.

La delimitación se lleva a cabo de modo que los terrenos incluidos dentro del sector tengan características homogéneas y su perímetro responda básicamente a situaciones urbanísticas existentes, como es el límite del suelo urbano o el camino de las Caballerizas, o elementos naturales, como la topografía más abrupta del borde oriental.

Asimismo, el sector reúne las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones.

#### 2.1.3 Aprovechamiento Urbanístico

El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos: uso, tipología edificatoria e intensidad de uso o edificabilidad. Dentro de la ordenación

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estructural la Modificación establece las siguientes determinaciones para dichos elementos:

CONCEPTO	DETERMINACION	
Superficie del Sector	15.967,03 m <sup>2</sup>	
Sistema de Actuación	Compensación	
Uso Global	Turístico	≥ 50% Edificabilidad del Sector
Característica Uso Turístico	Uso Exclusivo por Parcela	Unidad de Explotación por Parcela
Uso Incompatible	Actividades Industriales	Grandes Superficies Minoristas
Número Máx. de Ud. de Alojamiento	111 Ud.	
Nivel Dotacional	≥ 30% Superficie del Sector	
Parques y Jardines	≥ 20% Superficie del Sector	
Plazas de Aparcamiento Público	≥ 72 Plazas	

#### 2.1.4 Área de Reparto. Aprovechamiento Medio

Para la totalidad del suelo urbanizable, dentro de la ordenación estructural, la Modificación delimita un área de reparto, comprensiva de un sector completo.

Según indica el artículo 61 de la LOUA se deben fijan los coeficientes contemplados en la Adaptación Parcial.

Al no contemplarse estos, "se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

Al tratarse de un sector pequeño y tener un solo Uso Global Turístico, y ser los usos residenciales residuales (respetar las dos viviendas existentes dentro del ámbito) entendemos que es adecuado establecer un coeficiente de uso o de ponderación de valor 1,00, tanto para el uso hotelero, como para el residencial.

Siguiendo el artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio del área de reparto se obtiene en el suelo urbanizable que nos ocupa dividiendo el aprovechamiento lucrativo total -expresado en metros cuadrados construibles del uso característico- entre la superficie total de la misma.

$$A. \text{ Medio} = \frac{\text{Edif Hotelera} \times \text{Coef Uso} + \text{Edif Residencial} \times \text{Coef de Uso}}{15.967,03\text{m}^2}$$

$$A. \text{ Medio} = \frac{4552,21 \text{ m}^2 \times 1 + 366,00 \text{ m}^2 \times 1}{15.967,03\text{m}^2} = 0,30\text{m}^2/\text{m}^2$$

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 2.2 Ordenación Pormenorizada

### 2.2.1 Criterios y directrices

En el suelo urbanizable ordenado, la ordenación detallada del sector correspondiente tiene en cuenta los siguientes criterios y directrices, además de respetar las afecciones de la legislación sectorial.

- Sitúa el sistema de Espacios Libres del sector teniendo en cuenta las directrices del Avance, de manera que haya una continuidad entre éste y el Parque Mirador previsto en el borde oriental del núcleo urbano.
- La ordenación detallada del sector respeta, en la medida de lo posible, la topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras que la alteren significativamente, previéndose que los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres. También se prevé, tanto la integración de las zonas forestales, como la creación de nuevas zonas.
- La Edificabilidad de los Usos turísticos es superior al 50% y por parcela será preceptivo el Uso Exclusivo y la Unidad de Explotación.
- Solo se contempla la edificabilidad residencial, para respetar las dos viviendas existentes dentro del ámbito, por tanto, será igual o inferior al 35% de la edificabilidad lucrativa total del sector. Se limita el número máximo de viviendas a las dos existentes (resituando una de ellas a fin de tener una ordenación adecuada).
- No están permitidos los Usos Industriales ni las grandes superficies minoristas y en cualquier caso se cumplirán las determinaciones del informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes, en virtud de la Ley 3/2009 por la que se modifica la Ley de Comercio Interior.
- Respecto a los equipamientos, se prevén los niveles más altos de dotaciones locales que se resume en que los equipamientos (parques y jardines y equipamiento) serán iguales o superiores al 30% de la superficie del sector., siendo los parques y jardines iguales o superiores al 20%. Respecto a las plazas de aparcamiento público, serán superiores 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>, de techo edificable, lo que en nuestro caso nos obliga a 72 plazas.

### 2.3 Previsiones de Programación y Gestión

El proyecto de equidistribución se tramitará en el plazo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

El proyecto de urbanización se presentará a aprobación durante los doce primeros meses de vigencia de la Modificación Ordenada.

Para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 3. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La delimitación del suelo urbanizable que se propone, está integrada por los terrenos suficientes y más idóneos para los que la Modificación plantea la reclasificación con el objeto de absorber los crecimientos previsibles sin perjuicio de futuras ampliaciones. Se justifica a continuación en lo que a emplazamiento y extensión se refiere, completándose la justificación del resto de sus determinaciones en otros apartados.

#### 3.1 Localización

Los terrenos objeto de la Modificación son propicios para el crecimiento del núcleo urbano, ya que son colindantes al mismo. Sin embargo, debido a su topografía, con pendientes bastante acentuadas, no parece el emplazamiento adecuado para un uso residencial con una densidad elevada. Por esta razón se puede entender que es el lugar adecuado para una actuación turística de baja densidad que aproveche las condiciones paisajísticas que la parcela ofrece.

Si tenemos en cuenta la distribución que de los usos hace el Avance en el núcleo de Facinas, también podemos entender que este es el mejor emplazamiento posible, ya que se aleja lo máximo posible de la localización del uso Industrial previsto en el mismo.

Por otro lado, el emplazamiento propuesto tiene buena accesibilidad tanto a nivel provincial, a través de la carretera N-340, como a nivel urbano, a través del viario perimetral contemplado en el Avance.

Por último, lado su cercanía con el Parque Natural de Los Alcornocales favorece la implantación de usos turísticos de carácter rural.

#### 3.2 Dimensionamiento

La actuación propuesta tiene una extensión superficial acorde con el núcleo de población en el que se asienta.

Sin embargo, a pesar de su reducida superficie (1,59 Has), se pueden materializar las reservas y cesiones previstas en el art. 17 LOUA, así como el 10% de aprovechamiento municipal, aunque este está previsto monetarizarlo.

Por otro lado, su ámbito reducido también facilita la gestión.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



#### IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

En el presente apartado se llevará a cabo un estudio de las alternativas propuestas, así como los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida. Se han considerado una serie de alternativas, con relación al desarrollo urbanístico del suelo.

La principal dificultad a la hora de enfrentarse al análisis de alternativas se ha encontrado en el amplio abanico de posibilidades existentes para la definición de opciones. Se ha considerado, no obstante, que esta amplia variedad de posibilidades podría limitar la utilidad del análisis y demorar en exceso la comparativa necesaria para llevar a cabo una selección final, por lo que se ha optado por ceñirse a un número limitado de alternativas que permite un mejor análisis.

De esta forma, se ha optado por una alternativa adicional a la planteada hasta el momento y una alternativa 0, consistente en no desarrollar el Plan de Sectorización propuesto.

Por lo tanto, las alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final de la elección de la ordenación y localización propuesta serán las siguientes:

Alternativa 0:  
No actuación.

Alternativa 1:  
Propuesta de situación del sector en otra zona del núcleo de Facinas, concretamente en la zona baja próximo al acceso del municipio.

Alternativa 2:  
Propuesta situada en la zona superior del núcleo de Facinas, concretamente en parte o el total de las siguientes parcelas catastrales y una pequeña porción del viario existente:

REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES				
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO (M2)	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE DENTRO DE AMBITO (M2)
PARCELA 1	11035A02700070	102.957,00	102.294,05	10.192,80
PARCELA 2	7533705TF5073S	4.147,00	4.146,50	3.712,60
PARCELA 3	7533710TF5073S	1.091,00	1.090,60	1.090,60
PARCELA 4	7533708TF5073S	459,00	458,70	458,70
PARCELA 5	7533706TF5073S	165,00	165,00	165,00
PARCELA 6	7433704TF5073S	153,20	153,20	55,25
VIAL			292,08	292,08
AMBITO				15.967,03

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

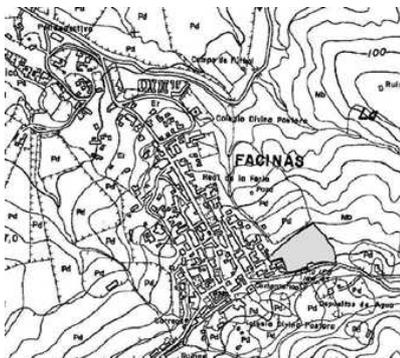
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 1. ALTERNATIVA 0.

Consistiría en la No actuación sobre los terrenos y la No implantación de nuevos usos turísticos sobre la localidad de Facinas.



#### Ventajas

- Al no producirse actuaciones no produce ningún tipo de impacto sobre el sector, ni sobre el municipio.
- No se modifica la ordenación vigente.

#### Inconvenientes

- No se desarrolla ninguna actuación turística de entidad sobre el núcleo de Facinas, manteniéndose el marco socioeconómico actual.
- No se crea un polo de atracción, que favorece la dinamización económica de la zona.
- No se fomentan las potencialidades que presenta un núcleo al borde de un Parque Natural y muy cercano a distintas playas.

#### Conclusión

La Alternativa 0 no responde a las necesidades socioeconómicas de la zona y no fomenta las potencialidades naturales que presenta el territorio.

### 2. ALTERNATIVA 1.

Consistiría en situar la actuación turística propuesta en otra zona del núcleo de Facinas, concretamente en la zona baja del municipio, en las inmediaciones del acceso desde la N 340 y la CA 221.



Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 11/10/2022  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### Ventajas

- El acceso a la zona es más sencillo.
- El uso turístico genera un polo de atracción, que favorece la dinamización económica de la zona.
- Se fomentan las potencialidades que presenta Facinas, como núcleo al borde del Parque Natural de los Alcornocales y muy cercano a distintas playas.

### Inconvenientes

- La zona no tiene las mismas potencialidades turísticas que la zona superior del municipio.
- En la zona se desarrollan las actividades semi- industriales, estando previsto la futura localización de usos industriales.
- Carece de las vistas paisajísticas de la zona propuesta y está más alejado del núcleo original de Facinas y del acceso a senderos del Parque Natural de los Alcornocales.

### Conclusión

La Alternativa 1 favorecería la potencialidad turística de Facinas pero no parece esta zona el lugar más adecuado para implantar usos turísticos.

### 3. ALTERNATIVA 2.

Consistiría en situar la actuación turística propuesta en la zona alta del municipio, concretamente en las parcelas contempladas.



### Ventajas

- El uso turístico genera un polo de atracción, que favorece la dinamización económica de la zona.
- Se fomentan las potencialidades que presenta Facinas, como núcleo al borde del Parque Natural de los Alcornocales y muy cercano a distintas playas.
- El sector tiene grandes potencialidades turísticas, posee grandes vistas paisajísticas.
- Al tener una gran pendiente no es adecuada para usos residenciales.
- Es muy cercano al núcleo original de Facinas y al acceso a senderos del Parque Natural de los Alcornocales.

### Inconvenientes

- El acceso a la zona es algo más complejo que a la zona baja del municipio.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### Conclusión

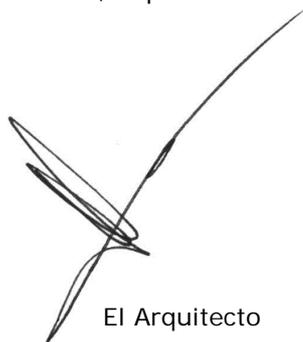
La Alternativa 2 favorecería la potencialidad turística de Facinas y esta zona parece el lugar más adecuado para implantar usos turísticos.

### Criterios de Selección

Se consideran criterios de selección los a continuación expuestos

- Favorecer la potencialidad turística que posee el núcleo de Facinas, que, aun siendo interior, se encuentra adyacente al Parque Natural de los Alcornocales y está muy próximo a varias playas.
- Fomentar la dinamización económica de la zona.
- Generar Usos Turísticos en el interior, manteniendo el carácter de la zona.

Sevilla, Septiembre de 2.022



El Arquitecto

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## B. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### I.- SITUACIÓN, LOCALIZACIÓN, ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS Y SU ENTORNO.

#### 1. Situación

Los terrenos objeto del presente documento se sitúan al sureste del núcleo urbano de Facinas, colindantes al mismo.

El sector que se propone tiene una superficie de 1,59 Has. En concreto, como se detalla en la documentación gráfica, los terrenos que se proponen son parte o el total de las siguientes parcelas catastrales y una pequeña porción del viario existente:

REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES				
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO (M2)	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE DENTRO DE ÁMBITO (M2)
PARCELA 1	11035A02700070	102.957,00	102.294,05	10.192,80
PARCELA 2	7533705TF5073S	4.147,00	4.146,50	3.712,60
PARCELA 3	7533710TF5073S	1.091,00	1.090,60	1.090,60
PARCELA 4	7533708TF5073S	459,00	458,70	458,70
PARCELA 5	7533706TF5073S	165,00	165,00	165,00
PARCELA 6	7433704TF5073S	153,20	153,20	55,25
VIAL			292,08	292,08
ÁMBITO				15.967,03

#### 2. Superficie

La superficie incluida total de la Modificación del P.G.O.U. es de 15.967,03 m<sup>2</sup>.

#### 3. Límites

Los límites del Sector quedan definidos en la documentación gráfica adjunta.

#### 4. Topografía

Facinas tiene una altitud sobre el nivel del mar de 100 metros. Los terrenos incluidos en el ámbito descienden hacia el noroeste desde el camino de las Cabrerizas, salvando un desnivel de 30 m. Las pendientes oscilan alrededor del 18%, lo que favorece la actuación por la baja densidad y carácter aislado de la edificación.

#### 5. Geología

El núcleo de Facinas (Tarifa) se encuadra en la provincia de Cádiz, en el extremo occidental de las Cordilleras Béticas, y más concretamente dentro del contexto estructural del Arco de Gibraltar.

Los materiales que en ella afloran han sido considerados como pertenecientes a las unidades alóctonas flyschoides de Campo de Gibraltar.

#### 6. Geotecnia

Según el mapa geotécnico de España a escala 1:200.000 de Algeciras, la zona sometida a estudio está clasificada como de Materiales detríticos sueltos.

Esta se caracteriza por tener una capacidad portante elevada o media, con asientos

Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 11/10/2022  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



medios de una manera rápida. La estabilidad, en general, es mala, con deslizamientos de laderas bastante frecuentes a favor de la estratificación y en presencia de agua.

## 7. Hidrología

El núcleo de Facinas se encuadra en la cuenca hidrográfica del Río Guadalquivir y tiene el arroyo de Vico como superficie de agua más cercana.

Respecto a las Condiciones de Inundabilidad de los terrenos, de acuerdo en lo contemplado en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Janda (Cádiz) los terrenos objeto del presente documento no tienen riesgos de inundabilidad.

## 8. Hidrogeología. Acuíferos

Los terrenos se encuentran sobre areniscas del Aljibe. Las "areniscas del Aljibe" pueden considerarse materiales semipermeables, y son las que a continuación se desarrollará debido a que es el tipo de material que aparece en el área de estudio.

Constituyen acuíferos de baja permeabilidad muy compartimentados. Su sustrato y límites impermeables los constituyen la propia serie de base de la Unidad de Aljibe o materiales de las restantes unidades del Campo de Gibraltar. No se puede hablar de una única superficie piezométrica sino de distintos niveles acuíferos superpuestos que dan lugar a numerosos puntos de surgencia a distintas cotas y con pequeños caudales. La unión natural de éstos da lugar a las conocidas "gargantas de verano", por las que llegan a circular en estiaje caudales de hasta 40-50 l/s.

Las descargas del acuífero se producen a través de manantiales. La calidad de las aguas es de facies cloruradas cálcicas, bicarbonatadas cálcicas y cloruradas sódicas. Son aguas poco mineralizadas con contenidos en materiales disueltos inferiores incluso a los 170 mg/l. Las aguas son pues de excelente calidad.

En concreto, bajo la parcela no se halla masa acuífera alguna, no obstante, siguiendo los materiales detríticos de los arroyos Almodóvar, Toriles y sus principales afluentes, se encuentra el sistema Acuífero Aluvial del Barbate perteneciente a la UH-562.

La Unidad está constituida por materiales aluviales cuaternarios del río Barbate y sus afluentes. Se trata de limos arenosos y arcillas, principalmente, con un comportamiento hidrogeológico de acuitardo. También hay presentes arenas, materia orgánica asociada a ambiente lagunar y cantos.

Dentro de la poligonal afloran también materiales mio-pliocenos, asociados a los materiales acuíferos de la Unidad 05.61 Vejer-Barbate, y en el cerro del Mirador (La Mediana).

En definitiva, la Unidad engloba un acuífero detrítico permeable por porosidad intergranular, asociado principalmente a los depósitos aluviales del río Barbate y afluentes. Tales depósitos, de naturaleza arcillosa principalmente, tienen poca entidad hidrogeológica (comportamiento hidrogeológico como semipermeable). Son los afloramientos mio-pliocenos, prolongación de la Unidad 05.61, y de La Mediana, los que presentan unos mayores potenciales de almacenamiento y explotación de agua subterránea. Es por ello que, se propone en el Plan no considerarla con entidad propia e incorporar a la Unidad 05.61, Vejer-Barbate, a efectos de explotación, el área englobada en la poligonal de vértices que se define a continuación. En esta poligonal quedan incluidos los afloramientos mio-pliocenos con mayor potencialidad acuífera.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La explotación de aguas subterráneas en la Unidad está cifrada en 1,76 hm<sup>3</sup>/año y el uso con destino abastecimiento en 0,37 hm<sup>3</sup>, correspondiendo los 1,39 hm<sup>3</sup> restantes a riegos, lo que, respecto a una recarga estimada de 20 hm<sup>3</sup>, arroja un superávit global. Sin embargo, el sector del Cerro de la Mediana, se encuentra en una situación de práctico equilibrio entre entradas y salidas.

En cuanto a la calidad, se trata de aguas potables para abastecimiento y aptas para riego. Las aguas asociadas a los materiales mio-pliocenos presentan aguas de facies predominantemente bicarbonatada cálcica.

## 9. Accesibilidad

Facinas está situada entre dos importantes vías de comunicación como son la N-340 Cádiz-Algeciras y la A-381 Jerez-Los Barrios. Desde estas dos vías se puede llegar a través de carreteras como la CA-2211 o la CA-221.

Por otra parte, no debemos olvidar los accesos a nivel internacional que son los puertos Cádiz, Algeciras y Gibraltar y aeropuertos de Jerez y Gibraltar.

Respecto de la accesibilidad, una vez en el interior de Núcleo de Facinas, se produce a través de las distintas calles de éste. En concreto las calles Bonanza y la Rosa, que a través de la calle Doctor Fleming conecta con la vía principal, calle Divina Pastora (antigua carretera).

Indicar que el Documento de Avance se prevé un viario perimetral que lo conectaría directamente con el acceso de municipio.

## 10. Vegetación existente

La parcela de terreno del pueblo de Facinas, es en la actualidad un pastizal de gramíneas destinada al ganado vacuno. Es por ello que no existe dentro de ésta formaciones vegetales importantes, sino individuos aislados de diversas especies. Así, podemos encontrar *Erodium ssp*, cebolla albarrana (*Urginea maritima*), *Calicotome villosa*, y pies aislados de acebuche (*Olea europaea*).

En la zona oeste, y colindante con la zona de estudio, nos encontramos con la parcela de una vivienda, en cuyo límite se encuentra un seto muy bien desarrollado con gran diversidad de especies. Podemos encontrar: zarzamoras (*Rubus ulmifolius*), chumberas (*Opuntia ficus-indica*), tuyas (*thuya occidentalis*), siempreverde (*Myoporum laetum*) e incluso un olivo (*Olea europaea*).

Por la zona este y noroeste de la parcela puede apreciarse un pequeño bosque formado únicamente por eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*) el cual llega hasta nuestro borde oriental ya que se han observado pies cortados al límite de la parcela.

## 11. Paisaje

Desde el camino que bordea el sur del pueblo se llega al mirador de Cabrerizas. Este está orientado hacia el norte desde donde hay una gran perspectiva del paisaje, al estar en pendiente. Los terrenos objeto de la Modificación se sitúan justo debajo de este mirador. Al este, se ubica un pequeño bosque de eucalipto salpicado con algunas coníferas.

Hacia el norte, y visible desde el mirador de las Cabrerizas, se divisa una extensa llanura de terreno verde formado por los pastizales. En la zona noroeste se encuentran instalados varios parques eólicos que empobrecen mucho el paisaje del mirador. Detrás de los pastizales, más al norte, sobresale la Sierra Subbética y Penibética que ofrece unas características al paisaje muy atractiva para el observador.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## II.- ESTRUCTURA PARCELARIA DE LOS TERRENOS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

### 1. Estructura Parcelaria

La estructura parcelaria del Ámbito se conforma según el siguiente cuadro, siendo la entidad GOLDEN AULAGA S.L., promotora del presente encargo, propietaria de la parcela 2:

REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES				
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO (M2)	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE DENTRO DE ÁMBITO (M2)
PARCELA 1	11035A02700070	102.957,00	102.294,05	10.192,80
PARCELA 2	7533705TF5073S	4.147,00	4.146,50	3.712,60
PARCELA 3	7533710TF5073S	1.091,00	1.090,60	1.090,60
PARCELA 4	7533708TF5073S	459,00	458,70	458,70
PARCELA 5	7533706TF5073S	165,00	165,00	165,00
PARCELA 6	7433704TF5073S	153,20	153,20	55,25
VIAL			292,08	292,08
ÁMBITO				15.967,03

### 2. Usos, edificaciones, obras, infraestructuras e instalaciones existentes

Dentro de los terrenos objeto de la Modificación actualmente existen dos edificaciones destinadas a vivienda correspondiente a las referencias catastrales 7533708TF5073S (parcela 4) y 7533706TF5073S (parcela 5).

También existe una parcela sin edificar, en parte dentro del ámbito y que además le afectaría el vial de acceso al sector 7433704TF5073S (parcela 6).

Se contempla el mantenimiento de la vivienda existente sobre la parcela 7533708TF5073S y el desplazamiento cercano de la vivienda existente sobre la parcela 7533706TF5073S, situándola en el lugar previsto en la ordenación del sector.

El resto del sector esta ocupados por un pastizal destinado al ganado vacuno con especies arbustivas aisladas y con elevada pedregosidad.

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### 3. Infraestructuras y Servicios Existentes.

#### 3.1. Red Viaria

La red viaria existente es de reducidas dimensiones. El enlace es mediante la prolongación de la calle Bonanza que enlaza con la calle La Rosa desde la cual se accede al resto del municipio.

El borde sur del sector se corresponde con la prolongación de la calle Algeciras que da acceso al mirador de Las Caballerizas.

La conexión con el resto del municipio se realiza mediante la red viaria existente se corresponde calles del municipio.

El ámbito no es atravesado por ninguna carretera.

#### 3.2. Red de Telecomunicaciones

La zona objeto del documento, limita al Oeste con el resto del municipio, entendemos que cuenta con canalizaciones suficientes para su ampliación y dar abastecimiento a este nuevo Sector, debido a su escasa dimensión.

#### 3.3. Red de Saneamiento

En la esquina de la calle Bonanza con la calle La Rosa, punto de acceso del ámbito con el resto del municipio, existe colector de saneamiento conectado a la Red General. Coincide que dicho punto es el punto más bajo de la red viaria.

#### 3.4. Red de Abastecimiento

Se ha solicitado informe a la empresa de abastecimiento de agua, FCC Acualia a efectos de garantizar el suministro y de ver el punto de conexión (se aporta dicho informe). Dicho suministro se garantiza con las obras ya proyectadas (no indicándose específicamente el punto de conexión). Entendemos que este se produce en las inmediaciones del Depósito que suministra a la localidad situado en las inmediaciones de la actuación. Se contempla en la documentación gráfica.

#### 3.5. Red Eléctrica

Se ha solicitado informe a Endesa a efectos de ver el punto de conexión (se aporta dicho informe). Se prevé punto de conexión en el punto UTM 30, 257045.0 4003120.99. En principio se contempla red subterránea en media tensión hasta Centro de Transformación situado en la zona verde, en las inmediaciones de la zona hotelera. Se contempla en la documentación gráfica.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### III.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Actualmente el Planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), cuyo Texto Refundido de la adaptación y revisión del mismo fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990. El documento correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995. El articulado de las Normas Urbanísticas del Plan fue publicado en el BOP de Cádiz número 107, de fecha 11.05.2002.

En dichos documentos los terrenos pertenecientes al ámbito de nuestro objeto se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común.

### IV.- AFECCIONES POR NORMATIVAS SECTORIALES.

#### 1. Derivadas de la legislación de Carreteras.

No atraviesa ninguna carretera cerca de los terrenos objeto de modificación. En todo caso se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente.

#### 2. Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias.

No atraviesa ninguna vía pecuaria la zona objeto de modificación. En todo caso se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente.

#### 3. Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico.

Los terrenos objeto de modificación no son atravesados por ninguna línea aérea de media o alta tensión. En todo caso se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente.

Para la conexión de las infraestructuras con la Red General se estará en lo dispuesto en la Ley 54/1997, el Real Decreto 1995/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución y comercialización y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y la Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

#### 4. Derivadas de la legislación de la Legislación de Aguas.

No existen corrientes o acequias de agua en la zona. No obstante, se tendrá en cuenta las consideraciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 30 de marzo de 2020.

Sevilla, Septiembre de 2022



El Arquitecto

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## C. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### I. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

#### 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Además de los objetivos amparados en el marco legal y determinados en el punto 3 de la Memoria Justificativa para lograr la transformación a Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Global Turístico, se busca posibilitar el orden y desarrollo de las iniciativas conducentes a la consolidación de los distintos espacios conforme a los siguientes criterios:

- Desarrollo del término municipal de Tarifa, y en concreto el Núcleo de Facinas, posibilitando un limitado crecimiento en dirección Sur-Este (zona de mayor altitud de la población), estableciendo, en la medida de lo posible una continuidad de infraestructura general y de tipologías de las zonas colindantes, creando una instalación hotelera inexistente en este núcleo del municipio.
- Poner en el mercado un limitado, Suelo, física y jurídicamente apto para la construcción de un Uso hotelero, con grandes beneficios para la zona y que de otro modo sería de difícil implantación. Salvaguardar las viviendas existentes, relocalizando las no es posible mantener para garantizar los viarios.

### II.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

#### 1. Ordenación Estructural Propuesta

##### 1.1 Clases y Categorías de Suelo

Según se ha indicado, la presente Modificación del planeamiento general vigente en Facinas pretende la clasificación como suelo urbanizable ordenado de 1,59 Has., actualmente clasificadas como suelo no urbanizable común por el instrumento de la ordenación urbanística municipal.

##### 1.2 Sectorización

Para el suelo urbanizable ordenado propuesto la Modificación delimita un solo sector.

La delimitación se lleva a cabo de modo que los terrenos incluidos dentro del sector tengan características homogéneas y su perímetro responda básicamente a situaciones urbanísticas existentes, como es el límite del suelo urbano o el camino de las Caballerizas, o elementos naturales, como la topografía más abrupta del borde oriental.

Asimismo, el sector reúne las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones.

##### 1.3 Aprovechamiento Urbanístico

El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos: uso, tipología edificatoria e intensidad de uso o edificabilidad. Dentro de la ordenación estructural la Modificación establece las siguientes determinaciones para dichos elementos:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
11/10/2022	
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONCEPTO	DETERMINACION	
Superficie del Sector	15.967,03 m <sup>2</sup>	
Sistema de Actuación	Compensación	
Uso Global	Turístico	≥ 50% Edificabilidad del Sector
Característica Uso Turístico	Uso Exclusivo por Parcela	Unidad de Explotación por Parcela
Uso Incompatible	Actividades Industriales	Grandes Superficies Minoristas
Número Máx. de Ud. de Alojamiento	111 Ud.	
Nivel Dotacional	≥ 30% Superficie del Sector	
Parques y Jardines	≥ 20% Superficie del Sector	
Plazas de Aparcamiento Público	≥ 72 Plazas	

#### 1.4 Área de Reparto. Aprovechamiento Medio

Para la totalidad del suelo urbanizable, dentro de la ordenación estructural, la Modificación delimita un área de reparto, comprensiva de un sector completo.

En aplicación de lo exigido en el artículo 61 de la LOUA se deben fijar los coeficientes contemplados en la Adaptación Parcial.

Al no contemplarse estos, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

En nuestro caso, al tratarse de un sector pequeño y tener un solo Uso Global Turístico, y ser los usos residenciales residuales (respetar las dos viviendas existentes dentro del ámbito) entendemos que es adecuado establecer un coeficiente de uso o de ponderación de valor 1,00, tanto para el uso hotelero, como para el residencial.

Siguiendo el artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio del área de reparto se obtiene en el suelo urbanizable que nos ocupa dividiendo el aprovechamiento lucrativo total (expresado en metros cuadrados construibles del uso característico) entre la superficie total de la misma.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



$$A. Medio = \frac{\text{Edif Hotelera} \times \text{Coef Uso} + \text{Edif Residencial} \times \text{Coef de Uso}}{15.967,03\text{m}^2}$$

$$A. Medio = \frac{4552,21 \text{ m}^2 \times 1 + 366,00 \text{ m}^2 \times 1}{15.967,03\text{m}^2} = 0,30\text{m}^2/\text{m}^2$$

## 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 2.1 Criterios y Directrices

En el suelo urbanizable ordenado, la ordenación detallada del sector correspondiente tiene en cuenta los siguientes criterios y directrices, además de respetar las afecciones de la legislación sectorial.

Se sitúa el sistema de Espacios Libres del sector teniendo en cuenta las directrices del Avance, de manera que haya una continuidad entre éste y el Parque Mirador previsto en el borde sur del núcleo urbano. Esta continuidad se produce a través el camino de las Caballerizas ya que, aunque el Parque Mirador es adyacente al sector, no es adecuado situar las piezas en el límite oeste ya que generaría un borde indefinido y una implantación confusa.

La ordenación detallada del sector respeta, en la medida de lo posible, la topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras que la alteren significativamente, previéndose que los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres. También se prevé, tanto la integración de las zonas forestales, como la creación de nuevas zonas.

La Edificabilidad de los Usos turísticos es superior al 50% y por parcela será preceptivo el Uso Exclusivo y la Unidad de Explotación. De hecho, prácticamente es el 100%, siendo la edificabilidad residencial puramente residual, solo para mantener las edificabilidades existentes dentro del ámbito.

Solo se contempla la edificabilidad residencial, para respetar las dos viviendas existentes dentro del ámbito, por tanto, será igual o inferior al 35% de la edificabilidad lucrativa total del sector. Se limita el número máximo de viviendas a las dos existentes (resituando una de ellas a fin de tener una ordenación adecuada).

No están permitidos los Usos Industriales ni las grandes superficies minoristas y en cualquier caso se cumplirán las determinaciones del informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes, en virtud de la Ley 3/2009 por la que se modifica la Ley de Comercio Interior.

Respecto a los equipamientos, se prevén los niveles más altos de dotaciones locales que se resume en que los equipamientos (parques y jardines y equipamiento) serán iguales o superiores al 30% de la superficie del sector., siendo los parques y jardines iguales o superiores al 20%. Respecto a las plazas de aparcamiento público, serán superiores 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>, de techo edificable, lo que en nuestro caso nos obliga a 72 plazas.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 2.2 Descripción de la Ordenación

La ordenación propuesta se deduce del examen de la documentación gráfica, en los planos de clasificación, ordenación pormenorizada, estructura viaria e infraestructura de servicios. Se resume en los siguientes parámetros:

Superficie del Sector:	15.967,03 m <sup>2</sup>
Situación:	Suroeste del Municipio
Clasificación:	Suelo Urbanizable Ordenado
Uso Global:	Turístico
Figuras de Planeamiento Contempladas:	Estudio de Detalles
Edificabilidad máxima:	15.967,03 m <sup>2</sup> x 0,30 = 4.790,11 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Residencial:	366,00 m <sup>2</sup> (existente)
Edificabilidad Hotelera:	4.790,11 – 366,00 = 4.424,11 m <sup>2</sup>
Unidades de Alojamiento	111 Ud

La modificación presente pretende la reclasificación como SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL HOTELERO de unos terrenos que se encuentran clasificados como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, para la creación de un Sector Hotelero, aprovechando la privilegiada situación de la zona y las necesidades de impulsar la construcción de Establecimiento Hotelero del que la zona carece. Todo esto impulsará una mejora de la estructura socio económico local.

El emplazamiento parece adecuado a los usos contemplados y marca el borde, así como la imagen de la zona superior del núcleo desde la nacional 340.

Los terrenos tienen una accesibilidad al suelo urbano consolidado y su situación de borde parece adecuada para la implantación del Uso Hotelero.

La propuesta de ordenación se define sencillamente mediante un viario de acceso a través de la prolongación de la calle Bonanza, calle que tiene vocación de futuro límite Este y entendemos que podría ser un nuevo acceso adecuado sector. Este viario genera básicamente dos parcelas de grandes dimensiones una para el uso hotelero y otra como equipamiento, quedando las viviendas en su posición o muy cercana a su posición original. Los espacios libres se sitúan en el borde Este, en conexión mediante el camino de las Caballerizas (calle Algeciras) con el Parque Mirador previsto en el borde sur del núcleo urbano, como punto de transición con la naturaleza circundante.

En los planos de ordenación se establecen los distintos viarios, así como la conexión viaria con las infraestructuras existentes. Se contempla un viario de menor dimensión al contemplado en el borrador para contemplar una escala similar a la del resto de Núcleo.

Respecto al uso hotelero se plantea un volumen disperso en diversas terrazas, con predominio del espacio ajardinado, caracterizado por una muy baja edificabilidad. En el presente documento sólo se contempla la definición de su edificabilidad máxima, las unidades de uso y el número de plantas que se limita a tres. El resto de parámetros urbanísticos se definirán mediante la redacción de un Estudio de Detalles.

Respecto a la tipología residencial se ha adoptado la tipología de las zonas adyacentes pertenecientes al suelo urbano consolidado denominada "vivienda unifamiliar cerrada".

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Solo se pretende ordenar viviendas construidas sin sujeción a la normativa existentes en el ámbito. Respecto a dicha normativa, se limita a PB+1 el número de plantas permitidas y se le asigna una edificabilidad, con los criterios de la tipología adoptada, similar a la que actualmente poseen. Se contempla el desplazamiento de una de las viviendas al situarse en el acceso del sector. Al contemplarse solo dos viviendas existentes el número máximo de viviendas, estaríamos hablando de una densidad de 1,25 viviendas/hectárea (ambas existentes).

Respecto al equipamiento se deja a los criterios del Ayuntamiento, y se proponen soluciones similares a las contempladas para el uso hotelero, respecto a edificabilidades, altura de la edificación y predominio del espacio ajardinado.

Respecto a la localización del 10% de cesión atribuible al Ayuntamientos se propone su monetarización.

### 3. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

La estructura urbana resultante de la ordenación detallada, tiene como objeto principal la obtención de una parcela de dimensiones suficientes para la implantación de un uso hotelero, inexistente en el Núcleo de Facinas.

- El primer aspecto a analizar sería la organización parcelaria. Las parcelas obtenidas, aunque de dimensiones muy superiores al resto de colindantes (necesarias para el uso contemplado), estando prevista su disolución visual mediante la asignación de una muy baja edificabilidad y de una altura similar al resto de viviendas existentes en las inmediaciones, así como una obligación a un análisis paisajístico.

Se plantea una solución mediante distintas terrazas que nos remitan a la imagen que ya posee el Núcleo de Facinas. Que, aunque se contemple una unidad de explotación, cree una imagen similar a la existente, no generando pastillas de grandes dimensiones y creando unos espacios donde predominen los espacios ajardinados con especies autóctonas.

En base a esto, en el presente documento nos hemos limitado a definir las características dimensionales y superficiales básicas de la tipología Hotelera y tomando la tipología de Residencial Cerrada predominante en la zona para las viviendas existentes.

- Respecto un segundo aspecto, se contempla un único viario rodado que se plantea busca conexión con el resto del municipio desde la mínima pendiente dejando a un lado la parcela hotelera, al otro el equipamiento y al fondo el espacio verde.

El viario se plantea con circulación en doble sentido y no pretendiendo estar conectado interiormente, ya que con las diferencias de cotas existentes dificultan el trazado de otros viarios rodados.

En anteriores documentos se contemplaba doble carril y un aparcamiento que aprovechaba la diferencia de cota existente, pero analizando el resto de viario del municipio, no parece adecuado un viario rodado de tan amplias dimensiones. Se han reorganizado las plazas de aparcamiento.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
		11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En principio se contempla que los dos carriles no se encuentren en la misma cota, aunque en este aspecto se da libertad para su definición completa a los siguientes documentos. (Proyecto de Urbanización).

- El tercer aspecto estructurante de cualquier ordenación urbana y que ejerce una influencia notable en la configuración física de la misma es, sin lugar a dudas, el Sistema de Espacios Libres que se propone, y su relación con otros aspectos estructurantes de la ordenación, especialmente con el sistema viario y el dotacional.

El papel que desempeñan las piezas de Espacios Libres en los espacios urbanos ha de ser entendido en relación a su funcionalidad urbana. La de servir de soporte espacial para el recreo, reposo y relación de las personas. Ello, unido a la importancia que tienen en la definición y caracterización de la escena urbana al constituirse en piezas referenciales de la misma, introduce un valor añadido a las decisiones de localización de estos elementos urbanos.

La solución que se adopta en la ordenación propuesta, se caracteriza por la inserción de la reserva obligatoria de Espacios Libres en posiciones en contacto con la naturaleza circundante constituyendo un espacio con entidad suficiente para un sistema general. Como se ha comentado anteriormente, se han previsto los Espacios Libres del sector teniendo en cuenta las directrices del Avance, de manera que haya una continuidad entre éste y el Parque Mirador previsto en el borde sur del núcleo urbano. Esta continuidad se ha contemplado a través el camino de las Caballerizas (camino terrizo que da acceso a rutas de senderismo) ya que, aunque el Parque Mirador es adyacente al sector, como se ha comentado, no es adecuado situar las piezas en el límite oeste ya que generaría un borde indefinido y una implantación confusa.

- El último aspecto a relacionar a la hora de analizar la estructura urbana de cualquier ordenación es el sistema dotacional, su significación y localización en la misma.

En todo caso, y como criterio general, la ordenación deberá situar sus reservas dotacionales, de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta.

La LOUA, con buen criterio, no establece los usos de las dotaciones sino tan solo su cuantificación, dejando que sean las necesidades municipales las que determinen en última instancia su uso concreto. Sin embargo, debido a la falta de desarrollo reglamentario se ha de cumplir con el reglamento de planeamiento que establece usos obligatorios que a veces no son concordantes con las necesidades municipales lo que lleva a que estos solares permanezcan durante largo tiempo en desuso y creando islas desérticas, cuando no abandonadas, en medio de la trama urbana.

Por ello, en previsión de un posible cambio de uso de los espacios destinados a dotaciones se han agrupado todas las reservas de suelo para actividades dotacionales. Así se contribuye a la configuración y concentración de los elementos de vida urbana dentro de las áreas residenciales.

- Respecto a las Cargas del Sector, éste deberá gestionar y sufragar los gastos correspondientes a la urbanización del Sector. Así como los las conexiones, tanto viarias como de servicios exteriores a la Unidad.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Respecto a los Sistemas Generales, se justifica, que, dado el mínimo incremento de habitantes planteado al reconocer las dos viviendas existentes, es tan solo de 4,8 personas, lo que manteniendo los 14,28 m<sup>2</sup> por habitante que posee el municipio, daría un sistema general de espacios libres de 68,54 m<sup>2</sup>, superficie que no tiene entidad como Sistema General de Espacios Libre. Teniendo en cuenta que la Ordenación prevista dispone las cesiones de equipamientos y espacios verdes locales en su horquilla máxima y que reducir la superficie destinada a la zona hotelera no parece razonable, estaríamos en el caso contemplado en el artículo 36.2.a.6 *“En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)“*. Se contempla su equivalente en dinero.

#### 4. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA DISTINTOS ARTÍCULOS DE LA LOUA

##### 4.1 Respecto al Artículo 10.1.A.b

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

Aunque la propuesta planteada solo contempla usos residenciales para la legalización de dos viviendas existentes que no estaban contempladas por el Plan, sobre el suelo actualmente no urbanizable común. Al legalizar dichas viviendas sería de aplicación este artículo.

Parece del todo imposible dar cumplimiento a este aspecto, entendemos que debe ser de aplicación lo contemplado en el párrafo 5 de dicho artículo *“el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas“*. Como es nuestro caso.

En concreto *“en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención“*

Cuantificando la superficie que debería ser destinada a vivienda protegida, esta debe ser el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. Sería el 30% de 366 m<sup>2</sup> (edificabilidad asignada al uso residencial), es decir 109,8 m<sup>2</sup> la edificabilidad correspondiente a vivienda protegida.

El Plan General de Tarifa de 1.990, no aporta coeficientes por uso y tipología de usos lucrativos, la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 2010 introduce el coeficiente de 0,7 para viviendas con algún tipo de protección pública.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Entendemos que el coeficiente de homogenización de la vivienda libre debe considerarse 1,00 y de la vivienda protegida 0,70.

Luego la compensación debe ser por  $0,30 \times 109,8 \text{ m}^2$ , es decir  $32,94 \text{ m}^2$  a añadir al 10% del aprovechamiento. Al contemplarse los coeficientes de homogeneidad dentro del sector para los distintos usos como 1,00, la edificabilidad correspondiente al 10% es de  $479,01 \text{ m}$ , a los que habría que sumar los  $32,94 \text{ m}$ , es decir  $511,95 \text{ m}^2$ , lo que equivale al 10,68%.

#### 4.1 Respeto al Artículo 36.2

En cumplimiento de los artículos 36.2.a.2ª *“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 éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”*

La modificación propuesta contempla un Uso Global Turístico y en apartados anteriores se ha contemplado las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

Respecto del artículo 36.2.a.5ª de la LOUA *“Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para destino de uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande”*

La propuesta planteada prácticamente no contempla usos residenciales, ya que solo se contempla la legalización de dos viviendas existentes, aunque no contempladas por el Plan, sobre el suelo actualmente no urbanizable común, de cualquier modo se ha contemplado las medidas compensatorias para la mejora de los sistemas generales.

#### 4.2 Respeto al Artículo 9 respecto al Modelo de Ciudad

En relación al Artículo 9 de la LOUA, decir que la ordenación prevista en la modificación cumple con los fines y objetivos recogidos en dicho artículo, respecto al punto “A”, se opta por un modelo que asegura que el sector se convierte en polo de desarrollo de la zona.

Se contempla específicamente los puntos concretos del referido artículo:

- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).

- e. La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- f. La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

Lógicamente este punto no es de aplicación.

- g. La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Indicar que el Núcleo de Facinas se conforma mediante básicamente dos o tres calles paralelas a la antigua CA-7201 que recorre el municipio desde el enlace con la nacional 340 hasta el antiguo núcleo de la entidad, siguiendo la máxima pendiente y distintas calles perpendiculares a aquella, de topografía prácticamente horizontal. Salvo las citadas calles, no existen viales de gran intensidad, siendo una trama casi homogénea.

La propuesta se sitúa en el borde Sur-Este del municipio, algo alejado del resto del caserío a fin de no competir ya que las parcelas propuestas son necesariamente de otra escala de las existentes en el resto del municipio.

A efectos de acceso se ha contemplado un viario algo mayor del existente en la zona través de la calle Bonanza, que esta calle tiene vocación de futuro límite Este y entendemos que podría ser un nuevo acceso adecuado sector.

El planteamiento de una Unidad Hotelera propicia por sí mismo una la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente ya que genera una actividad necesaria y su ubicación en el punto más alto del borde Sur-Este del municipio, con visibilidad desde la nacional 340 parece adecuada ya que se crean inmuebles y equipamientos significativos. Esto complementada con un adecuado encaje paisajístico (que contempla esta innovación) de dichos inmuebles garantiza una adecuada implantación.

También se cumplimenta el punto "B" del artículo 9, dado que se mantienen las tipologías edificatorias, en este caso adyacentes.

La parte sustancial de la implantación es Hotelera, uso actualmente inexistente en el Núcleo de Facinas, con lo que se da cumplimiento al punto "C", (atender otros usos de interés público).

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La implantación residencial es totalmente limitada, solo se contemplan las viviendas que ya existían dentro del ámbito. Respecto a este aspecto nos remitimos a lo justificado anteriormente.

Se contempla la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones (punto "D"). Teniendo en cuenta que en realidad no se generan nuevas viviendas, como se ha comentado anteriormente se incrementarán los sistemas generales.

Se ha procurado la coherencia entre las dotaciones y equipamientos, implantándose los nuevos edificios con las características adecuadas (punto "E").

Se propicia la mejora de la red de tráfico y aparcamiento, estado contemplado además de los aparcamientos propuestos en superficie que garantizan los estándares, el uso de aparcamientos en el sótano de la implantación hotelera (punto F).

Se plantea un Uso Hotelero, aunque existen usos Residenciales para evitar procesos de especialización de usos (punto G).

Respecto al cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, dada la escasa entidad residencial de la modificación, cumple sobradamente con los parámetros del POT.

#### 4.3 Respecto al Artículo 17

Según el artículo 17 .1 *"En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:*

1.<sup>a</sup> *La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico (...). Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*

2.<sup>a</sup> *Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares: (...)*

c) *En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines y, además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable."*

Al ser un uso característico turístico se ha contemplado una edificabilidad de 0,30 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Lo que arroja un techo edificable de 4.790,11 m<sup>2</sup>, de los que se contempla asignar a las viviendas existentes una edificabilidad de 366,00 m<sup>2</sup>, similar a la existente actualmente. Quedarían para uso turístico 4.424,11 m<sup>2</sup>.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Respecto a las cesiones de equipamiento, se ha contemplado ha destinado a dotaciones un total de 4790,11, m<sup>2</sup> en planta, lo que representa un 30,00% de la superficie total del Sector, de las que el 20,0137% (3.195,60) se destinan a parques y jardines.

Respecto de las plazas de aparcamiento se han previsto en superficie 72 plazas, lo que supone 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, independientemente de las contempladas interiormente dentro de la instalación hotelera.

Es importante señalar que el diseño de las reservas necesarias se ha visto acompañado de un análisis cualitativo de las demandas del Núcleo de Facinas, básicamente de la importancia de contar con un establecimiento hotelero de la capacidad planteada, inexistente actualmente.

#### 4.4 Respecto al Artículo 60 y 61

Lo prescrito en los artículos 60 y 61 se ha contemplado en el apartado 1.2.1.4 Área de Reparto y Aprovechamiento Medio. En concreto para la totalidad del suelo urbanizable, dentro de la ordenación estructural, la Modificación delimita un área de reparto, comprensiva de un sector completo.

En aplicación de lo exigido en el artículo 61 de la LOUA se deben fijan los coeficientes contemplados en la Adaptación Parcial.

*Al no contemplarse estos, "se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.*

*El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.*

*No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.*

*El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad."*

En nuestro caso, al tratarse de un sector pequeño y tener un solo Uso Global Turístico, y ser los usos residenciales residuales (respetar las dos viviendas existentes dentro del ámbito) entendemos que es adecuado establecer un coeficiente de uso o de ponderación de valor 1,00, tanto para el uso hotelero, como para el residencial.

Siguiendo el artículo 60 de la LOUA, *el aprovechamiento medio del área de reparto se obtiene en el suelo urbanizable que nos ocupa dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total de la misma.*

$$A. \text{ Medio} = \frac{0,30\text{m}^2/\text{m}^2 \cdot 15.967,03\text{m}^2}{15.967,03\text{m}^2} = 0,30\text{m}^2_t/\text{m}^2_s$$

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 5. Cumplimiento de Otras Disposiciones

### 5.1 Justificación de los Estándares del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.

En los aspectos no contemplados por la LOUA sería de aplicación supletoria el Reglamento de Planeamiento, concretamente el anexo "Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales".

Según el artículo 1 estaríamos en el caso "Dotaciones Necesarias en Suelos destinados a Usos Terciarios", concretamente sería de aplicación en punto 3.1ª del Artículo 2 ya que entendemos que se trata de un sector exclusivamente turístico (debe considerarse terciario, la implantación residencial, dos viviendas existentes, es totalmente residual).

Se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

Según el artículo 3 dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

- Jardines.
- Áreas peatonales.

Que se definen en el artículo 4, podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones, apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Respecto a las Zonas Verdes contempladas, cumple con las condiciones de "Jardines", arroja una superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, es posible inscribir un círculo de 30 metros de diámetro, dispone de condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizada un adecuado soleamiento. No se contemplan áreas peatonales específicas distintas de las zonas verdes.

Respecto a la cesión de suelos para Servicios de Interés Público y Social, según la tabla del artículo 12 sería necesario reservar un 4% del Suelo Ordenado, que en nuestro caso sería un 4% de 15.967,03 m<sup>2</sup>, lo que arroja una cantidad de 638,68 m<sup>2</sup>. Se contempla la cesión de suelo para Equipamiento de 1.594,50 m<sup>2</sup>. Respecto a la cesión de aparcamiento, se contemplan 72 plazas, superior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación contemplada.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### III.- REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS.

#### 1. RED DE SANEAMIENTO.

Se establece una red de saneamiento en sistema separativo que discurre aproximadamente por los ejes de las calles, previéndose la implantación de un pozo de registro y sus sumideros en los cruces de todas las calles y en cada calle entre intersecciones. La distancia media entre pozos de registro debe ser menor de 50m. El trazado se realiza de tal modo que, como se puede apreciar por las curvas de nivel, siempre la canalización se realiza en el sentido de la pendiente natural del terreno.

Con respecto a la acometida final ésta se produce en el punto más bajo del sector y por la zona de conexión, discurrirá hasta encontrarse con la futura canalización, donde verterán las aguas.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en la conexión con la red.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 metros.
- Las conducciones irán bajo zona de calzada o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, quien supervisará el diseño y la construcción

En el proyecto de urbanización correspondiente se realizará el cálculo y dimensionado, de acuerdo con las directrices del Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa y las Ordenanzas del presente documento.

#### 2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

Se diseña una red de abastecimiento en una malla general con una acometida. La acometida general se podrá realizar a la red existente, en los puntos señalado en la documentación gráfica.

En el proyecto de urbanización correspondiente se realizará el cálculo y dimensionado, de acuerdo con las directrices del Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa, compañía suministradora y las Ordenanzas del presente documento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua, en principio serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 20 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Se contempla una previsión de abastecimiento según lo contemplado en la Orden de 23 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Guadalete y Barbate, aprobado por el Real

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Decreto 11/2016, de 8 de enero. Concretamente en su ANEXO 6.3. "Dotaciones de agua para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua", indica que en el caso de que además de los usos domésticos incluya usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 metros cúbicos anuales, entendiendo como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos, se establecen las siguientes dotaciones brutas máximas de agua

Para municipios menores de 50.000 habitantes se establece 250 litros de agua por habitante, más los habitantes equivalentes de la población en eventual, día.

Como criterio para cada vivienda tomamos 2,4 habitantes y para la superficie hotelera estimamos 2,2 habitantes por cada unidad de alojamiento y una ocupación media estimada del 70%.

Siguiendo dichos criterios:

Viviendas	2 x 2,4 x 250	=	1.200 litros/día
Hotelero	111 x 2,2 x 250 x 0,70	=	<u>42.753 litros/día</u>
<b>Total</b>			<b>43.953 litros/día</b>

### 3. RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO URBANO.

La red de electricidad se realiza conforme a trazado genérico indicado en documentación gráfica. Asimismo, se ha proyectado la distribución de centros de transformación a partir de la estimación de la demanda total de la urbanización.

En el proyecto de urbanización correspondiente se realizará el cálculo y dimensionado, de acuerdo con las directrices del Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa y las Ordenanzas del presente documento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes.

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación el grado de electrificación elevado y considerar el consumo del Hotelero y el Equipamiento. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Compañía Distribuidora.
- Las redes de alta y baja tensión serán subterráneas.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

Respecto de los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

Firma 1 de 1

Antonio Aragón Román

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 9 metros según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán elegidas en atención al consumo mínimo
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y/o apagando una lámpara sí y otra no mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI- BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera y siempre sin invadir el recorrido peatonal accesible

Se contempla una previsión de potencia según los siguientes criterios:

<b>PREVISIÓN POTENCIA ELECTRICA</b>		
ZONA	CRITERIO	VATIOS
HOTELERO	100 w por m <sup>2</sup> construido (4.552,21 m <sup>2</sup> )	455.221,00 w
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	50 w por la superficie de parcela	81.272,50 w
VIVIENDAS	9.200 w por vivienda	18.400,00 w
ALUMBRADO VIARIO PÚBLICO	3 w por la superficie total (incluye viales, acerados y aparcamientos)	11.605,44 w
ALUMBRADO ZONA VERDE	1 w por la superficie total	3.195,60 w
<b>TOTAL</b>		<b>569.694,54 w</b>

#### 4. RED DE TELEFONÍA.

Se ha trazado el esquema correspondiente, que deberá ser desarrollado en el proyecto de urbanización correspondiente donde se realizará el cálculo y dimensionado de acuerdo con las directrices del Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa, compañía suministradora y las Ordenanzas del presente documento.

#### 5. RED VIARIA, ACCESOS.

El acceso a la urbanización proyectada queda resulta a través de las calles Bonanza y La Rosa.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

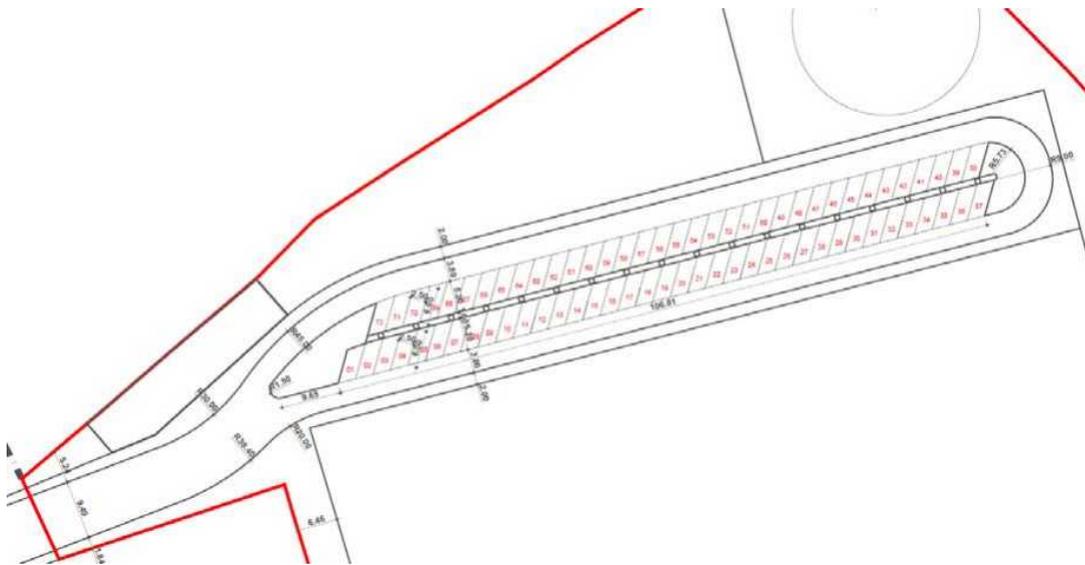
Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se contemplan carriles de al menos 3,80 metros en cada sentido y Acerados de al menos 2 metros.



Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles, pudiéndose realizar mediante solado con baldosas de granito (similar a otras zonas de Facinas); los bordillos serán de hormigón o granito; las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica.

En su diseño se cumplirá la Orden del Ministerio de Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y las condiciones de urbanización del PGOU de Tarifa.

Aunque se contempla su definición en documentos posteriores (Proyecto de Urbanización) se ha previsto los dos carriles no se encuentren en la misma rasante. (aspecto orientativo, no normativo).

Respecto a los aparcamientos en superficie contemplados, se permite la sustitución de un 15% para situarlos en el interior de las distintas parcelas.

## 6. GESTIÓN DE RESIDUOS.

Respecto a la Gestión de Residuos que generarán las obras de urbanización, se contempla según la ficha elaboradas por la Fundación para el Desarrollo de la

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN  
SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURISTICO  
MEMORIA INFORMATIVA

Arquitectura en base al Decreto 105/2008 de 1 de febrero, codificados con arreglo al Listado Europeo de Residuos LER.

Para las obras de urbanización se contemplan los siguientes volúmenes y pesos de los residuos:

Tipo de obra	Superficie urbanizada (m <sup>2</sup> )	Coefficiente (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) (2)	Volumen total RCDs (m <sup>3</sup> )	Peso Total RCDs (t) (3)
Urbanización	<b>15967,03</b>	0,05	<b>798,3515</b>	<b>638,6812</b>
Total			<b>798,3515</b>	<b>638,6812</b>

Para las obras de edificación (se prevé la demolición de una de las viviendas existentes) se contemplan los siguientes volúmenes y pesos de los residuos:

Tipo de obra	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Coefficiente (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) (2)	Volumen total RCDs (m <sup>3</sup> )	Peso Total RCDs (t) (3)
Nueva construcción	<b>4693,21</b>	0,12	<b>563,1852</b>	<b>450,54816</b>
Demolición	<b>141</b>	0,85	<b>119,85</b>	<b>95,88</b>
Reforma		0,12	<b>0</b>	<b>0</b>
Total			<b>683,0352</b>	<b>546,42816</b>

Que, según las Fichas comentadas, respecto a la urbanización generarán los siguientes tipos de residuos según códigos LER:

Introducir		Peso Total de RCDs (t) de la tabla anterior	638,6812
RESIDUOS NO PELIGROSOS			
Código LER	Tipo de RCD	Porcentaje sobre totales (5)	Peso (t) (6)
17 01 01	Hormigón	0,500	<b>319,3406</b>
17 01 02; 17 01 03	Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	0,160	<b>102,188992</b>
17 02 01	Madera	0,160	<b>102,188992</b>
17 02 02	Vidrio	0,010	<b>6,386812</b>
17 02 03	Plástico	0,060	<b>38,320872</b>
17 04 07	Metales mezclados	0,070	<b>44,707684</b>
17 08 02	Materiales de construcción a base de yeso no contaminados con sustancias peligrosas	0,010	<b>6,386812</b>
20 01 01	Papel y cartón	0,010	<b>6,386812</b>
17 09 04	Otros RCDs mezclados que no contengan mercurio, PCB o sustancias peligrosas	0,020	<b>12,773624</b>

Y respecto a las obras de edificación:

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN  
SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURISTICO  
MEMORIA INFORMATIVA

Introducir <b>Peso Total de RCDs (t) de la tabla anterior</b>		543,42816	
RESIDUOS NO PELIGROSOS			
Código LER	Tipo de RCD	Porcentaje sobre totales (5)	Peso (t) (6)
17 01 01	Hormigón	0,120	<b>65,2113792</b>
17 01 02; 17 01 03	Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	0,540	<b>293,4512064</b>
17 02 01	Madera	0,040	<b>21,7371264</b>
17 02 02	Vidrio	0,050	<b>27,171408</b>
17 02 03	Plástico	0,015	<b>8,1514224</b>
17 04 07	Metales mezclados	0,025	<b>13,585704</b>
17 08 02	Materiales de construcción a base de yeso no contaminados con sustancias peligrosas	0,020	<b>10,8685632</b>
20 01 01	Papel y cartón	0,030	<b>16,3028448</b>
17 09 04	Otros RCDs mezclados que no contengan mercurio, PCB o sustancias peligrosas	0,160	<b>86,9485056</b>

Sevilla, Septiembre de 2,022



El Arquitecto

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.	11/10/2022
--------------	----------------------	--	------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## D. ORDENANZAS REGULADORAS

### TITULO I.- GENERALIDADES

- CAPITULO I.-       Ámbito de aplicación.  
CAPITULO II.-     Contenido de la Modificación.  
CAPITULO III.-    Alcance de la Modificación.

### TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- CAPITULO I.-     Caracterización urbanística.  
CAPÍTULO II.-    Delimitación del área de reparto.  
CAPITULO III.-   Desarrollo del sector.  
CAPÍTULO IV.-    Ordenación Pormenorizada.  
CAPÍTULO V.-     Condiciones Particulares De Cada Zona.

### TITULO III.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

- CAPITULO I.-     Afecciones sectoriales.  
CAPÍTULO II.-    Medidas protectoras y correctoras.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



## **TITULO I.- GENERALIDADES.**

### **CAPÍTULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **Artículo 1.- Ámbito.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado que recoge el plano 03-I Estructura Catastral y de Propiedad del Sector.

#### **Artículo 2.- Vigencia y Modificaciones.**

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/02 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

### **CAPÍTULO II.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

#### **Artículo 3.- Contenido.**

1. La Modificación se estructura, en virtud del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la siguiente manera:

- Memoria Justificativa.
- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Programación y Plan de Etapas.
- Estudio Económico y Financiero.
- Anexos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

2. Para lo no contemplado por estas Normas regirá lo dispuesto por el PGOU de Tarifa.

### **CAPÍTULO III.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

#### **Artículo 4.- Alcance.**

El alcance de la presente Modificación es establecer las determinaciones estructurales y pormenorizadas necesarias para el posterior desarrollo, en virtud del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### **CAPÍTULO I.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 5.- Clasificación y categorización.**

Los terrenos que recoge el plano 03I Estructura Catastral y Propiedades adquieren la clasificación de suelo urbanizable ordenado en virtud de la presente Modificación. Dicha clasificación permite la creación de una zona turística al sureste del núcleo de Facinas.

#### **Artículo 6.- Uso global.**

El uso global del nuevo suelo urbanizable sectorizado es *Turístico*.

#### **Artículo 7.- Niveles de intensidad.**

Asignamos al sector una edificabilidad global de 0,30 m<sup>2</sup><sub>t</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

### **CAPÍTULO II.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO**

#### **Artículo 8.- Área de reparto.**

1. La totalidad de los terrenos objeto de la Modificación constituye en sí mismo un área de reparto, con una superficie de 15.967,03 m<sup>2</sup>. El área de reparto es coincidente con el sector.
2. El aprovechamiento medio de dicha área de reparto es 0,30 metros cuadrados del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.

### **CAPÍTULO III.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN**

#### **Artículo 9.- Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística.**

1. Al tratarse de una Modificación de un Sector Ordenado, está incluye la ordenación pormenorizada.
2. La ejecución de dicho instrumento de planeamiento se llevará a cabo por el sistema de compensación.
3. El proyecto de equidistribución correspondiente recogerá las reservas y demás suelos dotacionales. Indicar que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada correspondiente a la cesión a la Ayuntamiento está prevista monetarizarla.

#### **Artículo 10.- Proyecto de Urbanización.**

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este documento en lo que a obras de urbanización se refiere.

Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del Sector, las conexiones a las redes de servicio generales del Municipio.

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

### 1. Red Viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito; las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica.

En su diseño se cumplirá la Orden del Ministerio de Vivienda VIV/561/2010, de 1 de Febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y las condiciones de urbanización del PGOU de Tarifa.

### 2. Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado, que será separativa, serán:

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en la conexión con la red.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 metros.
- Las conducciones irán bajo zona de calzada o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, quien supervisará el diseño y la construcción

### 3. Red de Abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 20 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua base para el cálculo es de 250 litros/habitante/día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, quien supervisará el diseño y la construcción.

### 4. Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes.

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación el grado de electrificación elevado y considerar el consumo del Hotelero y el Equipamiento. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Compañía Distribuidora.
- Las redes de alta y baja tensión serán subterránea.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

#### 5. Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 9 metros según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán elegidas en atención al consumo mínimo
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y/o apagando una lámpara sí y otra no mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI- BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera y siempre sin invadir el recorrido peatonal accesible

#### Artículo 11.- Ejecución de las obras de Urbanización.

La Ejecución Material de las obras de Urbanización correrá a cargo de la propiedad de los terrenos de la Unidad de Ejecución definida en el Sector.

#### Artículo 12.- Plazos para la Ejecución.

1. El proyecto de equidistribución se tramitará en el plazo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.
2. El correspondiente proyecto de urbanización se presentará a aprobación durante los dieciocho meses siguientes a la aprobación definitiva de la presente Modificación.
3. Las obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, debiendo quedar ejecutadas antes de los cuatro años siguientes a dicha aprobación.

#### CAPÍTULO IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### Artículo 13.- Clasificación del Suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos y tipologías pormenorizadas:

- Residencial. Vivienda Unifamiliar Cerrada
- Hotelero
- Equipamiento. Preferentemente Deportivo
- Espacios Libre. Jardines

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Artículo 14.-Limitaciones de los Usos.**

Dentro del sector se prohíben los usos industriales y las grandes superficies minoristas.

**Artículo 15.-Condiciones Generales de los Usos.**

A excepción de lo contemplado en el artículo anterior, no se modifican ninguna de las condiciones generales de los usos contemplados en el PGOU de Tarifa.

**Artículo 16.-Coeficiente de Ponderación de Usos dentro del Sector.**

Se asigna un valor 1,00 al coeficiente de ponderación de todos los usos previstos, hotelero y residencial de las viviendas existentes.

**Artículo 17.-Condiciones Generales de la Edificación.**

No se modifican ninguna de las condiciones generales de la edificación en el PGOU de Tarifa

**CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.**

**Artículo 18.-Condiciones Particulares Residencial. Vivienda Unifamiliar Cerrada.**

Son de aplicación las condiciones de vivienda unifamiliar cerrada contempladas en el PGOU de Tarifa en el punto 2.3.2, excepto el número de plantas que se limita a 2 (baja + una) y la edificabilidad máxima de la parcela que se limita a 0,50 m<sup>2</sup> de techo sobre 1,00 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta.

**Artículo 19.-Condiciones Particulares de Hotelero.**

Respecto a la edificabilidad, se plantea un volumen disperso en diversas terrazas, con predominio del espacio ajardinado, caracterizado por una baja ocupación y edificabilidad, limitándose la edificabilidad a 4.424,11 m<sup>2</sup>, sobre una parcela de 6.670,05 m<sup>2</sup>, lo que implica una edificabilidad sobre parcela neta de 0,653 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Respecto a la altura, se contempla una altura máxima de tres plantas (baja + dos) a organizar libremente.

Se le asignan un total 111 unidades de alojamiento, debiendo tener Unidad de Explotación.

Respecto a las zonas ajardinadas se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras, debiendo ser especies vegetales autóctonas tanto en el estrato herbáceo, arbustivo como arbóreo de dichas zonas.

Respecto a la organización interior, se contempla su implantación mediante la redacción de un Estudio de Detalles que defina las alineaciones, rasantes y el viario interior secundario, se deben incluir en dicho documento la condiciones y edificabilidad del bajo rasante.

**Artículo 20.-Condiciones Particulares del Equipamiento**

Son de aplicación las condiciones definidas en el PGOU de Tarifa contempladas en el punto 2.3.11

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Artículo 21.-Condiciones Particulares de la Zona Verde y los Espacios Ajardinados**

Se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Se recomienda la inclusión de especies vegetales autóctonas en el estrato herbáceo, arbustivo y arbóreo de dichas zonas.

Respecto al resto de condiciones, son de aplicación las condiciones definidas en el PGOU de Tarifa contempladas en el punto 2.3.14.

**TÍTULO III.-AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES.**

**CAPÍTULO I.- AFECCIONES SECTORIALES.**

**Artículo 22.- Dominio público hidráulico.**

Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio) y, en su caso, cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).
2. Obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7.000 m<sup>3</sup> anuales, autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de usuarios que le afecte, en caso de existir, o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.
3. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).
4. En las Zonas Inundables, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual, y de acuerdo con el Art 28-2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

**Artículo 23.- Patrimonio Histórico. Medidas cautelares.**

1. Se contempla procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto se recuerda la obligación de comunicar dicha aparición a la Consejería de

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- De acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con ocasión de las obras de urbanización, se llevará a cabo el control arqueológico de movimientos de tierra.

## CAPÍTULO II.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

### Artículo 24.- Medidas correctoras sobre la atmósfera y el clima.

- Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.
- Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
- Con objeto de minimizar el ruido, la sobreemisión de gases y las vibraciones en la fase de construcción y funcionamiento, todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo capaces de producir ruido y vibraciones y especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular, o con el motor en marcha no exceda los límites marcados por el Reglamento de calidad del aire en más de 2 dB(A). En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
- Asimismo se debe cumplir el R.D 245/1989, de 27 de febrero sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra para construcción y cortadoras de césped (Modificado por la Orden 29 de marzo de 1996 por el que modifica el Anexo I del R.D. 245/1989 y el R.D. 71/1992, de 31 de enero por el que se amplía el ámbito de aplicación del R.D. 245/1989).
- Se recoge en la normativa lo establecido en el citado Reglamento de calidad del aire. En concreto, los niveles de ruidos y vibraciones no deberán superar los siguientes límites:

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### Límites de Emisión Sonora (ruidos)

Situación de la actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7-23	Día 7-23
Zona con actividades comerciales	70	60
Zonas con residencia, servicios, terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios, patios y zonas verdes comunes	65	55

### Límites de Inmisión por vibraciones

Estándares limitadores para la transmisión de vibraciones		
Uso del recinto afectado	Periodo	Curva base
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4

### Niveles límite de ruido ambiental en fachadas de edificaciones.

Área de Sensibilidad Acústica	Niveles Límite (dBA)	
	DÍA (7-23h)	NOCHE (23-7h)
Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Tipo III (Área Toleradamente Ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Tipo V (Área Especialmente Ruidosa)	75	65

6. En cualquier caso, las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.



**Artículo 25.- Medidas correctoras sobre el suelo y geomorfología.**

1. Quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de señalizaciones lo suficientemente llamativas (cintas de plástico), la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria. Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres.
2. Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.
3. Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:
  - Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar, se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar, se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.
  - En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros 30 cm de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior.
  - En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a 1,5 m. con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.
4. Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres o en procesos de regeneración de canteras, vertederos u otras áreas.

**Artículo 26.- Medidas correctoras sobre las aguas.**

1. Durante las fases de urbanización y construcción se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías disponiéndose en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.
2. Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos al terreno o cauce público sin depuración previa. Asimismo, queda totalmente prohibido el vertido no

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



autorizado de cualquier tipo de residuos a la red de residuales. Queda asimismo prohibido la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

**Artículo 27.- Medidas correctoras sobre la vegetación.**

1. Durante las fases de urbanización y construcción la plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano, así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación.
2. Durante la fase de explotación se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales.

**Artículo 28.- Medidas correctoras sobre la fauna.**

Se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos nidificando se retrasará el inicio de la obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en los nidos.

**Artículo 29.- Medidas correctoras sobre el paisaje.**

1. Durante la urbanización y la construcción de edificaciones se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.
2. Se contempla unas condiciones de edificación y estética para las edificaciones que se ubiquen en la zona tendentes a garantizar la calidad en su diseño y respeto al entorno. Asimismo, se debe respetar el paisaje en su conjunto no introduciendo elementos perturbadores.
3. En este sentido, se debe prestar especial atención al diseño y color de las edificaciones ya existentes en el pueblo con el fin de asemejarlas lo máximo posible.
4. Quedará recogida en dichas Ordenanzas una regularización sobre la publicidad estática de las instalaciones y actividades allí instaladas, quedando la misma sometida a licencia urbanística.
5. Durante la fase de explotación los propietarios de terrenos, edificaciones y cartelería deben mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus propiedades.

**Artículo 30.- Medidas correctoras sobre el medio socioeconómico.**

Durante la urbanización y la construcción se potenciará la contratación de mano de obra y empresas locales.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
11/10/2022	
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Artículo 31.- Medidas correctoras sobre las infraestructuras.**

1. Previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de aguas acreditando la capacidad de las redes para suministrar el caudal de agua necesario para la zona hotelera proyectada.
2. Las aguas residuales se conducirán a un colector general de saneamiento que irá conectado a la depuradora de aguas residuales del municipio.
3. Se contemplará que los nuevos crecimientos que se contemplan en la modificación deberán disponer previo al otorgamiento de Licencia de Ocupación de conexión a la Red Municipal en todo lo relacionado con el ciclo integral del agua en correcto funcionamiento.
4. Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de energía eléctrica acreditando la capacidad de las redes para suministrar la potencia necesaria a la nueva área turística.
5. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.

**Artículo 32.- Medidas correctoras sobre el patrimonio.**

1. Durante las fases de urbanización y construcción en caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato, en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz o del Ayuntamiento, en aplicación del Art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. De acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con ocasión de las obras de urbanización, se llevará a cabo el control arqueológico de movimientos de tierra.

**Artículo 33.- Medidas correctoras sobre la generación de residuos.**

1. Los residuos producidos (peligrosos y urbanos) deberán estar debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:
  - Los Contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras. (Art. 10 R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. En cuanto a los residuos urbanos e inertes:
- Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas,...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.
  - Los residuos de tierras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización o edificación, estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.
  - Se deben mantener los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista. Se debe evitar, por tanto:
    - La presencia de basuras y desperdicios en los alrededores de contenedores y compactadoras.
    - La presencia de líquidos de lixiviados en contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.
    - Se realizará la recogida selectiva de residuos (obligación establecida en el Art. 20.3 de la Ley 10/98 de residuos), disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.
3. En cuanto a los residuos peligrosos:
- En cualquier caso, estará prohibido el vertido de cualquier residuo peligroso a la red de alcantarillado, a los viales, Acerados o a cauce público.
  - En caso de ser necesarios en la obra, cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, estos se efectuarán sobre una superficie impermeable.
4. En cuanto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos, en general:
- -No eliminar los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No mezclar las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.
  - -Almacenar aparte siguiendo las pautas siguientes:
    - Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del R.D. 833/88 (modificado por R.D. 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante R.D. 833/1988, de 20 de julio). El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho Anexo.
    - Etiquetar los envases de Residuos Peligrosos correctamente para

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
		11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos:

- código de identificación del residuo contenido en el envase;
  - nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos;
  - fecha de envasado;
  - naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.
5. Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase.
  6. Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses. Esta zona o zonas de almacenamiento se han de representar en los planos y deben estar señalizadas y alejadas de cualquier fuente que pueda aumentar la peligrosidad de los mismos: calor, llamas, etc.
5. Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.
  6. Se debe registrar, además, la siguiente documentación:
    - Registro de los Residuos Peligrosos producidos (Art. 16 y 17, R.D. 833/88)
    - Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos. (Art.20 y 34 R.D. 833/88)
    - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos. (Art. 36 R.D. 833/88. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del R.D. 833/88 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos).
    - Notificación de traslado. (Art. 41 R.D. 833/88).
    - Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados (Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989, por el que se regula la gestión de aceites usados y Orden de 13 de junio de 1990 por el que se modifica la orden anterior).
    - Registro de Aceites Usados (sí se generan más de 500 l/año) (Art. 13 O. 28-02-89).
    - Declaración anual (caso de ser considerados grandes productores de Residuos Peligrosos) (Art. 18 R.D. 833/88).
  7. Además, como Productor de Residuos Peligrosos, se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores (Art. 22 R.D. 833/88 y Cap. II del D. 283/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza).
  8. Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos (Art.21.2 R.D. 833/88).

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Artículo 34.- Medidas correctoras sobre protección de incendios forestales**

1. Respecto a las medidas correctoras de protección de los incendios forestales se da cumplimiento a lo recogido en el artículo 86 del Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar que contempla:
  - En el contorno exterior de las zonas forestales arboladas no estará permitida en una banda de al menos 100 metros la localización de nuevas viviendas u otras edificaciones destinadas a uso público.
  - Las viviendas y edificaciones existentes en zonas forestales y su contorno deberán contar con medidas específicas para la protección contra incendios.
  - La clasificación de suelo urbanizable colindante a las zonas forestales arboladas deberá establecer una banda de al menos 100 metros en la que solo se permitirán los sistemas de espacio libres.
  - Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación.

**Artículo 35.- Medidas generales de protección**

1. En caso de requerir material de préstamos, estos procederán de cantera autorizada. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.
3. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios. En todo caso, serán de aplicación las medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y correspondientes proyectos urbanísticos indicadas por el Documento de Alcance y el Estudio Ambiental Estratégico.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## E. PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

### 1. PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas determina la ejecución de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes previsiones de la ordenación, en especial el desarrollo de la edificación prevista y de los elementos que componen las distintas redes de servicios. El mismo establece la coordinación de la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta a disposición de las reservas del suelo, buscando alcanzar los niveles exigibles a la infraestructura a medida que se desarrolle el proceso de urbanización, con la opción de simultanear la acción de edificación sobre los terrenos.

Dada la pequeña entidad de la actuación se ha previsto una única etapa para la consecución del total desarrollo de la Modificación.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer, no obstante, fases diferenciadas en la ejecución de las obras.

#### 1.1 CONTENIDO.

El contenido de este documento se adapta a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de este tipo de documento de planeamiento.

Se determina fundamentalmente:

- El sistema de actuación
- El programa temporal de la ejecución de esta Modificación.

#### 1.2 SISTEMA DE ACTUACION.

1. Para la ejecución de la presente Modificación se delimita un única Unidades de Ejecución, y se ejecutará por el sistema de compensación.
2. El sistema de Actuación previsto es el de Compensación. La elección del sistema es la procedente de acuerdo con los propios criterios establecidos por la legislación vigente y sus desarrollos reglamentarios. Se sustenta, además en las siguientes motivaciones:
  - La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.
  - El área de planeamiento tiene entidad suficiente para su gestión y promoción con márgenes de rentabilidad aceptables, no siendo una superficie excesiva cuyos riesgos fueran difíciles de asumir.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 2.- DESARROLLO TEMPORAL

### 2.1 PLAZO TOTAL DE EJECUCION

La actuación prevista se desarrollará en su totalidad en un plazo máximo de 3 años a contar desde la aprobación definitiva de la presente Modificación se prevé una etapa para el sector completo.

Por otra parte, se podrán establecer en los proyectos de urbanización, fases de ejecución para distintas áreas o servicios. Es posible contemplar, como permite la LOUA la ejecución conjunta de las obras de Urbanización y Ejecución.

### 2.2 PLAZOS DE LA DOCUMENTACION

#### 2.2.1 FORMACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Dentro de la Unidad existen varios propietarios, el plazo para la presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, será el establecido en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 2.2.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El plazo máximo para la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva será de 12 meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la presente Modificación.

#### 2.2.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El plazo máximo para la presentación del proyecto de urbanización, será de 18 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de la Modificación.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1. ANTECEDENTES.

Según el artículo 19 de la LOUA, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, se precisa de un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, a la vista de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su desarrollo y ejecución.

La transformación física y jurídica de los terrenos en dicho ámbito conllevaría los gastos de urbanización con el alcance recogido en el artículo 113 de la LOUA y, de modo particular, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la misma, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, al igual que los conceptos asumidos expresamente en posibles convenios urbanísticos.

En el caso que nos ocupa ya que el nuevo sector es colindante con el suelo urbano, y además se trata de una actuación de pequeña entidad, el coste de las conexiones exteriores, así como del posible reforzamiento de las infraestructuras existentes, serán las determinadas por el posterior proyecto de urbanización. En todo caso es evidente que la carga urbanística resultante se ajustará a las ratios normales en actuaciones similares.

### 2. CARGA URBANÍSTICA

Por las razones expuestas, la estimación de la carga urbanística puede llevarse a cabo aplicando el módulo de 56 €/m<sup>2</sup> que recoge el Método para el cálculo simplificado de los Presupuestos estimativos de ejecución Material de los distintos tipos de obra, lo que supondría un montante de 894.153,68 Euros, partida que habría de ampliar con los honorarios profesionales derivados del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de ejecución (urbanización y equidistribución) y, en su caso, de algún proyecto de obras ordinarias de urbanización como consecuencia de alguna conexión de infraestructuras.

Dicha partida podría estimarse en el 5 % del PEM, en el que se incluirían las tasas y aranceles correspondientes a la actuación de transformación urbanística. Dentro de esta partida se contemplan las inversiones necesarias para la concentración de vertidos, aguas pluviales y la depuración.

### 3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

De cara a la fundamentación técnica y económica de la actuación ya se ha indicado que, tanto por su reducida extensión como por el hecho de tratarse de una implantación en suelo colindante con el casco urbano del pueblo, las acometidas de suministros y servicios resultan más fáciles y menos costosas de ejecución.

Por otro lado, al tratarse de una instalación hotelera, la infraestructura viaria (y con ella el resto de canalizaciones) será de escasa importancia.

En cualquier caso, las razones expuestas en el apartado A Memoria Justificativa sobre la localización de la propuesta, garantizan la viabilidad de la misma.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



#### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 4.1. Objeto del documento.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en concreto del apartado 1.a.3ª del artículo.

*"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".*

También es de aplicación del Reglamento General de Valoraciones, artículo 3.1 y la el Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, concretamente el artículo 22.4.

Se pretende que 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. La actuación implanta nuevos usos productivos muy beneficiosos y legaliza dos viviendas existentes.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

##### 4.2 Impacto de la Actuación Sobre los Ingresos y Patrimonio Municipales

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de seis variables: el excedente de aprovechamiento municipal, la obtención del suelo para equipamientos, obtención de suelos urbanizados, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles y muebles.

1. Excedente de aprovechamiento municipal.  
Según la legislación urbanística el excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento es del 10% del aprovechamiento (en nuestro caso el 10,68% que además está previsto monetizarlo). Esto significa que al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, el valor en una edificabilidad de 511,58 m<sup>2</sup>. Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal.
2. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. Equipamientos: 1.594,50 m<sup>2</sup>

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Obtención de los suelos 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:	1.184,33 m <sup>2</sup> s
Superficie de Acerados:	1.559,95 m <sup>2</sup> s
Superficie de aparcamientos:	1.0121,00 m <sup>2</sup> s
Superficie Zona Verde:	3.195 m <sup>2</sup> s

4. Tasas por licencias e impuestos de construcción.  
La Actuación tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente de las siguientes exacciones:
- Tasas de tramitación de planeamiento
  - Tasas de Licencia de obras, tanto del complejo hotelero como de la vivienda que se traslada.
  - Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
5. Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI) del Hotel (las viviendas existentes ya pagan dicho impuesto).
6. Otras posibles fuentes de ingresos  
Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación.

#### 4.3. Impacto de la Actuación sobre los Gastos Municipales

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal 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.

Espacios Libres 3.195,60 m<sup>2</sup>

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes de los 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 de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad máxima prevista por el PGOU de Tarifa es de (2,40 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s), sin embargo se considera que en base a las necesidades se construirá, al menos en un primer momento (0,5 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, un edificio de unos 800 m<sup>2</sup>) y unos costes de construcción aproximada de 700 €/ m<sup>2</sup>t.

Equipamientos: 1.594,50 m<sup>2</sup>s x 0,5 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s x 700 €/ m<sup>2</sup>t = 558.075 €.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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

La totalidad de los gastos que generará la ejecución de la actuación se realizarán con cargo a los propietarios, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo. A excepción lógicamente de la construcción del equipamiento comunitario que lógicamente le corresponde al Ayuntamiento y quedará bajo su patrimonio-

Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos. Lógicamente, también será responsable del mantenimiento de los edificios que pase a patrimonio municipal.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

#### 4.4 Conclusiones

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- La actuación no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo la Innovación al Plan General significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- Finalmente cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que supone el aprovechamiento para la realización de fines sociales.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica de la actuación, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales. Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que nos hemos referido, vendrán determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## F. ANEXOS

Como anexo al presente documento, se justifican los Informes sectoriales contemplados en el Documento de Alcance

### 1. Informe Sectorial del Servicio De Protección Ambiental. Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación de Cádiz.

El citado informe indica que parte de los terrenos objeto de la Modificación provienen de la Desclasificación del Catálogo de Montes de Utilidad Pública del "Monte de Facinas" que fueron desclasificados con fecha 06/06/2016.

Así mismo indica que:

- Se encuentra excluida del Catálogo de Montes de Utilidad Pública.
- Se trata de una parcela de 15.967 m<sup>2</sup> colindante con el casco urbano de Facinas dentro de la zona que el deslinde de 1913 define como área destinada a la "aldea de Facinas",
- No existen en los terrenos afectados especies animales ni vegetales incluidas en el Catálogo Español de Especies amenazadas ni en cualquier otra normativa de conservación, protección, vigentes en este sentido,
- Se trata de una zona poblada principalmente por especies herbáceas, presentando un matorral ralo compuesto por héguenes (Calicotome villosa) y algunos pies aislados de eucalipto.
- El aprovechamiento actual de estos terrenos es prácticamente nulo, no existiendo cultivos agrícolas, siendo pastos de mala calidad y siendo dichos terrenos parte de la zona de seguridad del coto de caza municipal.
- Dentro de los límites no existen cursos de agua permanentes ni estables.
- No se encuentra dentro de los límites de Espacio Natural Protegido.

Indicando que las características de la parcela afectada por la modificación del PGOU de Tarifa no han variado substancialmente respecto a lo contenido en los documentos anteriores.

Dentro de sus conclusiones, se informa favorablemente a la modificación pretendida siempre que se cumpla el siguiente CONDICIONADO:

- La presencia de un centro turístico dentro de zona de influencia forestal constituye una situación de potencial riesgo que hace necesaria la elaboración y aprobación de un plan de autoprotección contra incendios cuyas características y contenidos vienen regulados en el artículo 42 y siguientes de la Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Dada la proximidad a un monte de utilidad pública, en las zonas verdes y ajardinadas se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. En este sentido se recomienda la inclusión de especies vegetales autóctonas en el estrato herbáceo, arbustivo y arbóreo de dichas zonas.
- La pendiente del terreno, las características del suelo y su exposición, hacen que se deban tener en consideración una serie de medidas correctoras que eviten la pérdida de suelo. Dichas medidas de corrección hidrológica incluirán revegetaciones de zonas desnudas, terrazas, bancales, recogida de pluviales, cunetas y pasos de agua. Todo ello para

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



evitar que la transformación del terreno provoque o incremente la erosión o pérdida de suelo en las zonas forestales aledañas.

Indicar que el Documento hace suyas estas consideraciones, contemplándose conjuntamente con el presente documento la redacción y aprobación de Plan de Autoprotección Contra Incendios según artículo 42 y siguientes de la Ley 5/1999.

Se contempla la prohibición de plantación de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Se incluyen medidas de corrección hidrológica que incluirán revegetaciones de zonas desnudas, terrazas, bancales, recogida de pluviales, cunetas y pasos de agua. Todo ello para evitar que la transformación del terreno provoque o incremente la erosión o pérdida de suelo en las zonas forestales aledañas.

## 2. Informe Sectorial del Servicio De Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas. Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación de Cádiz.

### 2.1 Respeto al Dominio Público Hidráulico y las Zonas Inundables

El citado informe indica respecto al Dominio Público Hidráulico y las Zonas Inundables que El Sector no presenta afecciones a las aguas superficiales del Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía. Conforme al Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Janda, el ámbito de actuación tampoco presenta afección a las zonas inundables.

*"En relación a la posible afección a las aguas subterráneas, el ámbito de actuación se encuentra dentro del Acuífero del Campo de Gibraltar. El instrumento de planeamiento debe incorporar un Plano de Información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector.*

*Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Deberá aparecer en el texto la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas."*

El Estudio Ambiental Estratégico incorpora planimetría de los acuíferos de la zona e indica su estado cuantitativo y cualitativo.

Se indica específicamente, que dentro del ámbito de actuación no existen acuíferos. Los técnicos redactores después de informarse por parte de las propiedades de las parcelas, no tienen conocimiento de la existencia de pozos ni captaciones de agua. Entendemos pues, que no existe ninguna zona de captación de agua para consumo humano, por lo tanto, no sería necesario un perímetro de protección en el desarrollo propuesto.

El presente documento contempla prohibición expresa que cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de aguas subterráneas.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 2.2 Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos

El citado informe indica respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos que dichos recursos hídricos que abastecen al municipio de Tarifa proceden del sistema de abastecimiento que abarca desde recursos regulados procedentes del Pantano de Almodóvar a los procedentes de diferentes manantiales existentes en el municipio. En concreto los recursos que abastecen al núcleo urbano de Facinas proceden directamente del Embalse de Almodóvar por su cercanía al mismo.

*Indica que toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales. La demanda total que se genere en el planeamiento y cualquier suficiencia de recursos hídricos que se aporte por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de Tarifa, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico Guadalete-Barbate vigente.*

*Debe incorporarse en el documento de la Modificación los recursos hídricos necesarios para el desarrollo del ámbito de actuación según los usos y dotaciones establecidos en el Plan Hidrológico vigente.*

*Se debe aportar cumplimentada la tabla adjunta en relación a los recursos hídricos que abastecen el municipio de Tarifa incluyendo las pedanías del municipio.*

*En cualquier caso, será necesario informe de disponibilidad de recursos hídricos en los siguientes supuestos:*

- *Cuando no esté garantizada la disponibilidad de recursos hídricos.*
- *Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
- *En núcleos en los que se prevea crecimientos iguales o superiores al 10% de su población, siempre que suponga un incremento de más de 25 habitantes.*
- *En cualquier caso, cuando los crecimientos previstos superen los 500 habitantes.*
- *Para aquellos otros usos que supongan una demanda de agua expresada en habitantes equivalentes similar a las contempladas en este punto.*

Conjuntamente con el presente documento se aporta Informe de la empresa de abastecimiento y saneamiento (FCC Acualia) donde abordan estos puntos requeridos.

También deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

- Se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
- En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
		11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El documento incorpora medidas para el ahorro y la gestión del ciclo integral del agua, y se establecen medidas encaminadas a la estabilización de consumos.

Respecto la existencia de pozos, el redactor del presente documento, después de informarse por parte de las propiedades de las parcelas no conoce de la existencia de éstos.

### 2.3 Respecto a las Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua

El citado informe indica respecto a las Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua que la solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá justificarse (Artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

*Los Instrumentos de Planeamiento incorporaran planos en planta donde se represente la conexión a la red municipal de abastecimiento y saneamiento, además de las redes interiores.*

*Se han de incorporar los certificados de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua.*

Se aporta planimetría de abastecimiento y saneamiento, así como Informe de la Empresa suministradora que asegure la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua.

*Se indica que la red de saneamiento que se proyecte será separativa y si existiera alguna fosa séptica en los terrenos donde se va a producir el crecimiento, debe eliminarse previamente al desarrollo del sector.*

Indicar que a criterio del Técnico que suscribe realizar una red separativa para un Ámbito de tan reducidas dimensiones que se conectará a una zona donde no está contemplada este tipo de red carece de sentido, aunque lógicamente lo somete a superior criterio por parte otros técnicos.

Por otro lado, se contempla la eliminación de cualquier fosa séptica existente.

En relación a la red de saneamiento:

- El dimensionamiento de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá especificar la estación depuradora donde verterán las aguas residuales generadas en el nuevo ámbito a desarrollar.
- En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



de las cuencas aportadoras (Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio).

- Se tendrán en cuenta los criterios establecidos en relación al desbordamiento de los sistemas de saneamiento urbanos en episodios de lluvia recogidos en el art. 259.ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, 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, según establece el art. único.1 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero BOE-A-2008-755.
- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido del municipio.
- La solicitud de informe de planeamiento urbanístico debe ir acompañado de Certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Se aporta Informe de la Empresa gestora del saneamiento y la depuración donde se incluye estos aspectos, así mismo el Documento de Modificación también los contempla.

#### 2.4 Respetto al Estudio Económico Financiero

*“Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico- financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del desarrollo, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.*

*Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.*

*En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos, aguas pluviales y la depuración. Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.”*

El estudio económico-financiero contempla estos aspectos en su formulación.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
		11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**3. Informe Sectorial del Servicio De Turismo. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Delegación de Cádiz.**

El citado informe indica *"que se presupone que el uso turístico previsto va a ser Hotelero, por lo que se debería especificar, en la modificación del PGOU para esa parcela, que el establecimiento que se pretenda construir en dichas parcelas antes mencionadas, estén sujeto al Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros ó norma vigente que la sustituya."*

Indicar que el documento de Modificación contempla Uso Hotelero y Unidad de Explotación, por lo tanto, cualquier actuación sobre dicha parcela estará sujeta al Decreto 47/2004 de establecimientos Hoteleros o la norma vigente que la pueda sustituir.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
		11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ) PARA LA CREACIÓN DE UN SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURÍSTICO, FACINAS	
ACTUACIÓN	
MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ) PARA LA CREACIÓN DE UN SECTOR URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURÍSTICO, FACINAS	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	NO PROCEDE
Número de asientos	NO PROCEDE
Superficie	15967,03 m <sup>2</sup>
Accesos	NO PROCEDE
Ascensores	NO PROCEDE
Rampas	NO PROCEDE
Alojamientos	NO PROCEDE
Núcleos de aseos	NO PROCEDE
Aseos aislados	NO PROCEDE
Núcleos de duchas	NO PROCEDE
Duchas aisladas	NO PROCEDE
Núcleos de vestuarios	NO PROCEDE
Vestuarios aislados	NO PROCEDE
Probadores	NO PROCEDE
Plazas de aparcamientos	NO PROCEDE
Plantas	NO PROCEDE
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	NO PROCEDE
LOCALIZACIÓN	
PARTE DE LAS PARCELAS CATASTRALES 11035A02700070, 7533705TF5073S, 7533710TF5073S, 7533708TF5073S, 7533706TF5073S Y 7433704TF5073S	
TITULARIDAD	
GOLDEN AULAGA, S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
GOLDEN AULAGA, S.L.	
PROYECTISTA/S	
JUAN DOMÍNGUEZ RUIZ	

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO</b>

En. Sevilla, a Septiembre de 2022

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
Antonio Aragón Román	11/10/2022

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u>  Material: Baldosa Hidráulica  Color: Gis  Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u>  Material:  Color:  Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u>  Material:  Color:  Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u>  Material:  Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------------------------------	------------	--

Ficha I-1-

	<b>Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:</b>		
	<b>Código Seguro de Validación</b>	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001	
	<b>Url de validación</b>	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	<b>Metadatos</b>	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		2,00 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		Ø ≤ 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		Ø ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 8,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≤ 8,00 %
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		= 0,60 m
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≤ 2,00 %
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	= Hasta línea fachada
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		≥ 1,50 m
Espacio libre		---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	= 0,40 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	= 0,80 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	= 0,60 m

Ficha I-2-

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



<b>PUNTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---		
	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---		
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	---		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
<b>RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Fanja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I-4-

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m	
	Altura		---	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	---	
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 de cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		

Ficha I-5-

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	
	Altura		≤ 0,85 m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	
		Fondo	≥ 0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	

Ficha I-6-

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m			
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	---	

Ficha I-7-

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

11/10/2022

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Ficha I-8-

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

#### 4. INFORMES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

Como anexo al presente documento, se aporta informes de las compañías suministradoras

##### 4.1 Informe Suministro Eléctrico.

Se aporta informe redactado por EDistribución S.L. (Endesa) en relación con suministro eléctrico de la actuación.

##### 4.2 Informe Abastecimiento de Agua y Sanamiento.

Se aporta Informe de Idoneidad de Abastecimiento facilitado por FCC Aqualia en relación con Abastecimiento y Saneamiento.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Ref. Solicitud: ACAD001 0000490198-1

JAVIER FERNANDEZ BENITO

Tipo Solicitud: SUMINISTRO  
NUEVO SUMINISTRO

**ASUNTO:** propuesta previa de acceso y conexión

Muy Sres. Nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **NUEVO SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de 569,7 kW en **CL BONANZA 12, ., 11391, FACINAS, TARIFA, CADIZ**, con objeto de comunicarle que una vez evaluada, existe capacidad de acceso, siendo las siguientes condiciones las que hacen viable la propuesta previa:

- Punto de conexión: \ATLANTER\20\JANDA
- Coordenadas UTM del punto de conexión: 30, 257045.0, 4003120.99
- Capacidad de acceso propuesta (kW): 569,7
- Tensión nominal (V): 20.000
- Potencia de cortocircuito máxima de diseño (MVA): 650
- Potencia de cortocircuito mínima (MVA): 215
- *Restricciones temporales* del derecho de acceso:
  - De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por situaciones que puedan derivarse de condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red.

Estas indicaciones técnicas se facilitan para atender su solicitud, sin que puedan ser aplicadas para condiciones distintas a las consideradas (potencia, ubicación, etc.).

Además, conforme a lo establecido en la legislación vigente acompañamos la siguiente documentación:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender su solicitud, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio o planificada y los que se requieren para la extensión de red desde el punto existente y el punto frontera de la nueva instalación.
- **Presupuesto** detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio.

1/8 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

SPRPAYCM

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



De acuerdo a la legislación vigente, todas las instalaciones detalladas en el Pliego de Condiciones Técnicas deben ser ejecutadas a cargo del solicitante.

La medida de energía deberá cumplirse con lo establecido en el RD 1110/2007 por el que se aprueba el Reglamento unificado de Puntos de Medida del Sistema Eléctrico, referente a medida, seguridad y calidad industrial para permitir y garantizar la correcta medida de la energía eléctrica.

**Conforme prevé el RD 1183/2020, le informamos que dispone de un plazo máximo de 30 días hábiles para comunicarnos la aceptación de la propuesta previa.**

Para que esta propuesta previa pueda considerarse aceptada y procedamos a remitir los permisos de acceso y conexión será requisito imprescindible, el pago, en este mismo plazo, de las infraestructuras incluidas en el pliego de condiciones técnicas, a través de los medios recogidos en esta misma comunicación. Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación por su parte, se considerará no aceptada la propuesta previa, lo que supondrá la desestimación de la solicitud de los permisos de acceso y conexión.

Le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas al solicitante que usted representa.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC ([www.cnmc.es](http://www.cnmc.es), apdo. Energía/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme a la potencia y tarifa contratada, así como los derechos de enganche que correspondan según la legislación vigente.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **900 920 959**, o a través del correo electrónico [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com). Así mismo, en nuestra página web [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com), podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

**EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.**

*Operaciones Comerciales*  
*Conexiones*



3 de junio de 2022

2/8 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

SPRPAYCM

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

• **Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio**

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Refuerzos, adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:
  - Instalación arquetas A2 donde realizar empalmes
  - Mano de obra tendido LSMT al interior de las arquetas A2
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, será a cargo del cliente.

• **Trabajos extensión para la conexión desde el punto frontera hasta el punto de conexión con la red de distribución.**

Los trabajos incluidos en este apartado, al no suponer actuaciones sobre instalaciones en servicio, podrán ser realizados, a decisión del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora:

- Nueva LSMT anillada desde el CT hasta el P.C.
- Nuevo CT por la potencia solicitada.
- Nuevas redes BT para la electrificación del Sector.

De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas instalaciones necesarias desde el punto de conexión con la red existente hasta el punto frontera con la instalación particular que vayan a formar parte de la red de distribución, y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, quien se responsabilizará de su operación y mantenimiento.

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento:

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
11/10/2022  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**PRESUPUESTO**

**1. Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.**

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

- Derechos de Supervisión:	812,18 €
- Entronque: sólo material (mano de obra a cargo de la distribuidora)	392,14 €
- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	2.704,89 €
<b>- Suma parcial:</b>	<b>3.909,21 €</b>
- I.V.A. en vigor <sup>1</sup> :	820,93 €
<b>- Total importe abonar SOLICITANTE:</b>	<b>4.730,14 €</b>

(\* Licencia de Obra del Ayuntamiento competente para las instalaciones a realizar.

(\* El cliente deberá dejar preparado el nuevo centro de seccionamiento y entrega/medida con la parte particular instalada y preparada para la instalación de las celdas de línea de entrada, salida y salida a cliente a instalar por esta compañía.

(\* Informarle que, para la contratación, deberá aportar licencia de primera utilización, licencia de obras o autorización municipal que justifique la legalidad del futuro suministro según establece el Art. 175 de la LOUA del 17/12/02.

(\* No se incluye la obtención de los permisos particulares necesarios para la ejecución de todos los trabajos, corriendo estos en cualquier caso a cuenta del cliente. Dicha documentación deberá aportarse previo a la puesta en servicio de la instalación.

(\* El Cliente previo a los trabajos deberá aportar proyecto de la extensión a realizar por él solicitando la conformidad de dicho proyecto a esta compañía.

(\* Las nuevas instalaciones, deben quedar garantizado el acceso libre desde el vial público.

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

Por las circunstancias especiales de estos trabajos, el plazo estimado de ejecución, cuya responsabilidad es de esta distribuidora, expresado en días hábiles será aproximadamente de: 80 días hábiles. En su cómputo no se tendrá en cuenta los necesarios para la obtención de los permisos y autorizaciones administrativas necesarias, así como cualquier otro no imputable a la Distribuidora como es la necesaria confirmación de la disponibilidad de sus instalaciones receptoras (Caja General de Protección) para su conexión a la red.

<sup>1</sup> Importe total calculado con el impuesto vigente a fecha de emisión de estas condiciones económicas. En caso de producirse una variación del mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto aplicable a la fecha del pago según corresponda a persona receptora física o jurídica.

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Puede proceder a su aceptación haciendo efectivo el importe mencionado. Para su comodidad, puede realizarlo mediante alguna de las siguientes opciones:

- Accediendo a la URL

<https://zonaprivada.edistribucion.com/solicitudesconexion?lang=es&cod=a2f2o000006zSat>

con lo que podrá proceder a realizar el abono del importe indicado vía pasarela de pago.

- Accediendo al portal privado de la web [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com) y desde el detalle de la solicitud proceder al pago mediante pasarela de pago o aportando el justificante de transferencia, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud nº 0000490198-1.

- A través de nuestro Servicio de Asistencia Técnica, por medio de correo electrónico a [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com), haciendo constar la referencia de la solicitud nº 0000490198-1 y aportando el justificante de transferencia realizada a la cuenta bancaria. ES20-0049-1173-01-2110139750.

Caso de que la factura deba emitirse a nombre de una persona (física o jurídica) distinta del solicitante que formuló la petición, será preciso que nos indique el NIF o CIF de aquélla en la misma comunicación, aportando la correspondiente autorización de pago a favor de este tercero, si es de su interés dispone de un modelo en [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com). Si considera que el impuesto aplicable debe modificarse rogamos contacte con [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com).

5/8 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

SPRPAYCM

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	11/10/2022	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**ANEXO I DESGLOSE PRESUPUESTO**

**CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE**

Entronque: sólo material. (mano de obra a cargo de la distribuidora).

Udes.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
6	65,36 €	EMPALME MONOB FRIO 18/30KV 150 A 240MM2	I	392,14 €
		<b>TOTAL</b>		<b>392,14 €</b>

**CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE**

Trabajos de adecuación de instalaciones existentes

Udes.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
2	298,81 €	TAPA DE FUNDICIÓN MODELO A2 Y MARCO	I	597,62 €
2	551,15 €	ARQUETA A2 PREFABRICADA	I	1.102,30 €
1	69,99 €	CATA DE TENDIDO	I	69,99 €
1	123,64 €	DEMOLICION Y REPOSICION ASFALTO > 8 M2	I	123,64 €
2	76,91 €	CANALIZ TIPO A	I	153,82 €
6	6,50 €	TENDIDO BAJO TUBO MT	I	39,01 €
1	70,84 €	IDENTIFICACION Y CORTE CABLE MT	I	70,84 €
302,16	1,00 €	TASA ADMINISTRATIVA INDUSTRIA	I	302,16 €
245,51	1,00 €	LICENCIA DE OBRAS	I	245,51 €
		<b>TOTAL</b>		<b>2.704,89 €</b>

6/8 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

SPRPAYCM

SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.  
 11/10/2022  
 Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

**CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE**

**DSIC**

Udes.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
1	0,00 €	Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	I	812,18 €
		<b>TOTAL</b>		<b>812,18 €</b>

**CARGOS NO IMPUTABLES AL CLIENTE**

Entronque: sólo material. (mano de obra a cargo de la distribuidora).

Udes.	Descripción	Cargo*
1	PLANO "AS BUILT" RED SUB MT/BT 100<L<15M	N
1	ACTA PREVIA PLANIFICACIÓN TRJ RED MT-BT	N
1	COLOC CARTELERIA (AVISOS) TRABAJO PROGR	N
1	MANIOBRA Y CREACION Z.P. MT, 1 PAREJA	N
2	EMPALME C SUB MT (SIN CAMBIO TECNOLOGÍA)	N

**NOTA: TODAS LAS CANTIDADES FIGURAN EN EUROS Y SIN IMPUESTOS VIGENTES.  
LA VALIDEZ DE ESTAS CONDICIONES: 30 DÍAS**

7/8 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

SPRPAYCM

Firma 1 de 1  
 Antonio Aragón Román  
 SECRETARIO GENERAL.-  
 DILIGENCIA.- Aprobado  
 inicialmente por acuerdo de  
 Pleno de fecha 11.10.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**ANEXO II TRAMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE EXTENSIÓN POR EL SOLICITANTE Y CESIÓN :**

Antes del comienzo de los trabajos se realizará una reunión con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.

En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas e-distribución FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.

Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:

- Dos copias del Proyecto.
- Autorización administrativa del Proyecto.
- Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
- Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea)
- Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
- Documentación definida en la mencionada reunión.

Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.

La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.

La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.- Aprobado  
inicialmente por acuerdo de  
Pleno de fecha 11.10.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





La información suministrada es propiedad de Endesa.  
Queda prohibido el uso, copia y distribución de la  
misma sin autorización expresa.


**TRABAJO EDE:**

- Instalación arquetas A2 donde realizar empalmes
- Mano de obra tendido LSMT al interior de las arquetas A2

**TRABAJO CLIENTE:**

- Nueva LSMT amillada desde el CT hasta el P.C.
- Nuevo CT por la potencia solicitada
- Nuevas redes BT para la electrificación del Sector

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Calle Numancia, 10  
11380 Tarifa (Cádiz). España  
Tel: +34 95 668 15 41 / Fax: +34 95 668 41 72  
www.aqualia.es

**Golden Aulaga S.L**  
**Calle Torneo 69**  
**41002 Sevilla**

Tarifa, 9 de Junio de 2022

**ASUNTO:**

**INFORME IDONEIDAD DE ABASTECIMIENTO**

Datos de la finca:

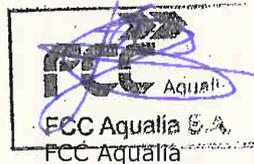
GOLDEN AULAGA S.L  
Polígono 27 de Calle Algeciras Facinas ( Tarifa)

Muy señor mío:

Atendiendo a su solicitud presentada en nuestra oficina el pasado 07 de marzo de 2022 con registro de entrada 22/0030 en la que nos solicita la posibilidad de los recursos hídricos para la actuación urbanística que promueve GOLDEN AULAGA SL para la implantación de instalación turístico/hotelero, indicamos que se podrá garantizar el suministro cuando se dispongan de las infraestructuras hídricas necesarias para ello tal y como se informó el pasado 11 de marzo. Una vez redactado el futuro proyecto de refuerzo del sistema de abastecimiento actual en el cual se prevé un mayor volumen de agua suministrada, informamos que a fecha de hoy se podría garantizar el recurso hídrico para la demanda de caudal presentada de 52.324,06 litros /día una vez ejecutado el mismo.

En resumen, para poder garantizar el abastecimiento pleno, tendrá que ejecutarse las nuevas infraestructuras del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana cuyo proyecto se ha redactado. Una vez se ejecuten dichas actuaciones se podrá garantizar el suministro en el sector, estudiando posteriormente otras actuaciones complementarias de instalación de nuevas infraestructuras a cargo de la empresa promotora, para que sea viable técnicamente y poder satisfacer la demanda hídrica indicada en su solicitud.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo



Francisco Jose Perez Olea  
Jefe de Servicio

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA - Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 11.10.2022.
	11/10/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación efb848c0671f4301b58ca0b08fad2f52001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

