



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

PROMOTOR.
METROVACESA, S.A.

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



Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	93b358a68eae459b929fae8bb0b919b0001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. MEMORIA DE GESTIÓN

DOCUMENTO II. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. SITUACIÓN.
- I.02. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- I.03. TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- I.04. CATASTRO
- I.05. PROPIEDADES
- I.06. CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- I.07. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
- I.08. INFRAESTRUCTURAS
 - I.08.1 SANEAMIENTO
 - I.08.2 ABASTECIMIENTO
 - I.08.3 ELECTRICIDAD

DOCUMENTO III. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01. CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN
- O.02. RASANTES.
- O.03. ALINEACIONES
- O.04. RED VIARIA.
 - O.04.1. TRAZADO VIARIO
 - O.04.2. SECCIONES TIPO
 - O.04.3. PERFILES LONGITUDINALES
- O.05 INFRAESTRUTCTURAS
 - O.05.1. RED DE SANEAMIENTO
 - O.05.1.1. RED DE AGUAS PLUVIALES
 - O.05.1.2. RED DE AGUAS RESIDUALES
 - O.05.2. RED DE ABASTECIMIENTO



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 2

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

O.05.3. ELECTRICIDAD

O.05.3.1. RED DE MEDIA TENSIÓN

O.05.3.2. RED DE BAJA TENSIÓN

O.05.3.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

O.05.4. RED DE DRENAJE

O.05.5. RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

O.05.6. RED DE GAS

O.06. RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL.

O.07. PLAN DE ETAPAS.

O.08. UNIDAD DE EJECUCIÓN.

O.09. MOVILIDAD.

O.10. ACCESIBILIDAD.

O.11. PLANO DE IMAGEN. No vinculante.

DOCUMENTO IV. ORDENANZAS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

TÍTULO SEPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUS-TA-02

DOCUMENTO V. PLAN DE ETAPAS

5.1 CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

5.2 ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRA.

5.3 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

5.4 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

5.5 PLAZOS DE LA URBANIZACIÓN.

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD DE LAS FASES DE URBANIZACIÓN.

DOCUMENTO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.0. INTRODUCCIÓN

6.1. EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

DOCUMENTO VII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.0. INTRODUCCIÓN

7.1. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.0. OBJETO DEL DOCUMENTO

8.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

DOCUMENTO IX. RESUMEN EJECUTIVO

9.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

9.2 PROPIEDADES

9.3 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

9.4 ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

9.5 PLAN DE ETAPAS

9.6 PLANOS

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 4

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



DOCUMENTO I. MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 5

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DOCUMENTO I. MEMORIA

1.	ANTECEDENTES	9
1.1.	INTRODUCCIÓN	9
1.2.	EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.....	9
1.3.	OBJETO Y ENCARGANTE DEL DOCUMENTO	9
1.4.	LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	10
1.5.	DOCUMENTACIÓN UTILIZADA	11
1.6.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	11
1.7.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....	12
2.	MEMORIA DE INFORMACIÓN	14
2.1.	ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SUPERFICIE	14
2.2.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR	16
2.3.	DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	22
2.4.	ESTADO ACTUAL PREEXISTENCIAS	26
2.5.	PROPIEDADES	34
2.6.	AFECCIONES	36
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	40
3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	40
3.2.	CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN.	41
3.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	44
3.4.	MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	45
3.5.	ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	51
3.6.	RED VIARIA.	55
3.7.	SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	62
3.8.	FASES Y DESARROLLO EN EL TIEMPO	70

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 6

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.	MEMORIA DE GESTIÓN	74
4.1.	UNIDAD DE EJECUCIÓN	74
4.2.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	74
4.3.	CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	74
4.4.	PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR	74
4.5.	CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	76
4.6.	VIVIENDA PROTEGIDA	78
Anexo 1. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE FINCAS AFECTADAS		79
Anexo 2. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE FINCAS AFECTADAS		81
Anexo 3. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS		101
Anexo 4. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD		106
Anexo 5. FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009		107

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 7

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
Antonio Aragón Román	22/12/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



1. ANTECEDENTES

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 8

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación en cumplimiento con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece el artículo 19 de la LOUA, y con arreglo a las disposiciones específicas del planeamiento de rango superior que desarrolla. Por consiguiente se definen las determinaciones referentes a:

- Usos pormenorizados y tipología edificatoria.
- Sistemas correspondientes al equipamiento local.
- Conexión a las infraestructuras generales del municipio.
- Definición del trazado y características de la red viaria.
- Reserva de aparcamientos.
- Características básicas de las redes de servicio.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, así como la fundamentación de la viabilidad técnica y económica del Plan.
- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación
- Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Exige el artículo 19.1.a de la LOUA, entre el contenido documental de los instrumentos de Planeamiento la Memoria, que ha de incluir los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación.

1.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por FACTOR (IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas nº26, portal 2, 1ºA, oficina 3, 41001, Sevilla y representado por D. MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRÍGUEZ, con DNI nº ***7392**, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN, con DNI nº ***1926**, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba.

El resto de arquitectos miembros del equipo redactor han sido Dña. Mª Rocío Vázquez Romero, Dña. Rosa Estrada López y D. Cristóbal Gómez Pérez.

1.3. OBJETO Y ENCARGANTE DEL DOCUMENTO

La finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el SUS-TA-02 "ALBACERRADO". Se desarrollan las determinaciones que para este ámbito fija la Modificación Puntual del PGOU Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerado", Tarifa, en los términos establecidos por el artículo 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y por los artículos 1.3.3.3 Y 1.3.3.4. de las Normas Urbanísticas.

La tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición de la sociedad mercantil METROVACESA S.A, domiciliada en Madrid, calle Quintanavides número 13, con C.I.F: nº A-87.471.264 como promotora del presente documento, en consonancia con las directrices municipales.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 9

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.4. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

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

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



Localización al norte del núcleo histórico de Tarifa

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 10

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.5. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Para la realización del presente documento, se ha manejado la siguiente documentación:

- Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23.03.2010, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cariz nº 205, . del 27 de octubre de 2010.
- Modificación Puntual del PGOU Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", Tarifa.
- Información básica sobre las redes de infraestructuras existentes en el entorno, obtenida de la consulta con las distintas Compañías suministradoras.
- Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.
- Criterios de ordenación marcados en distintas reuniones mantenidas tanto con Metrovacesa, S.A., como con técnicos responsables de desarrollo de planeamiento pertenecientes al Ayuntamiento de Tarifa.
- Consideraciones recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y la sociedad mercantil Metrovacesa S.A. promotora de la iniciativa particular del presente documento.
- Estipulaciones recogidas en el contrato para la redacción de Planes Parciales, contrato entre Factor(IA) Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. y Metrovacesa, S.A.

1.6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como ya se ha mencionado anteriormente el ámbito de actuación se encuentra estratégicamente situado al norte del núcleo histórico de Tarifa, generando la zona de crecimiento natural, es por ello, que ya en el Avance de la Revisión del PGOU de Tarifa de 2004 se incorporaban los suelos al denominado Crecimiento Norte.

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

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" clasifica estos terrenos como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 11

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El presente Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones reflejadas en el documento la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", con aprobación definitiva, sobre el SUS-TA-02 "ALBACERRADO", estableciendo la ordenación detallada y completa de este suelo. Su desarrollo tiene como objetivo la regulación pormenorizada de usos y condiciones de urbanización y edificación del mismo.

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 12

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 13

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SUPERFICIE

2.1.1. Lógicas continentales.

El municipio de Tarifa, situado en el Estrecho de Gibraltar, ocupa el punto más meridional de España que sirve de divisoria de las aguas del Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico. Su línea de costa forma la orilla norte del Estrecho de Gibraltar, estando separada de la costa de Marruecos por 17km, lo que la convierte en la ciudad europea más cercana al continente africano.



Esta circunstancia convierte a Tarifa en Puerta de Europa, espacio de paso entre los dos continentes (Europa y África) y entre los dos mares (mar Mediterráneo y el océano Atlántico).

2.1.2. Localización en la ciudad de Tarifa

El sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO", objeto del presente documento, se encuentra ubicado al norte del casco histórico de la ciudad de Tarifa. El sector de forma irregular, se inserta en la ciudad de Tarifa atendiendo a los siguientes límites físicos y geográficos:

Al Oeste, con la calle Batalla del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.

Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial

Al Este, con suelo no urbanizable.

Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 14

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Localización al norte del núcleo histórico de Tarifa

2.1.3. Superficie

El sector de Suelo Urbanizable Sectorizado tiene una superficie bruta total de 146.928 metros cuadrados, según indica la delimitación de la Modificación Puntual.

En concreto, se corresponde con las fincas mencionadas en el apartado 2.5 Propiedades de la presente memoria.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 15

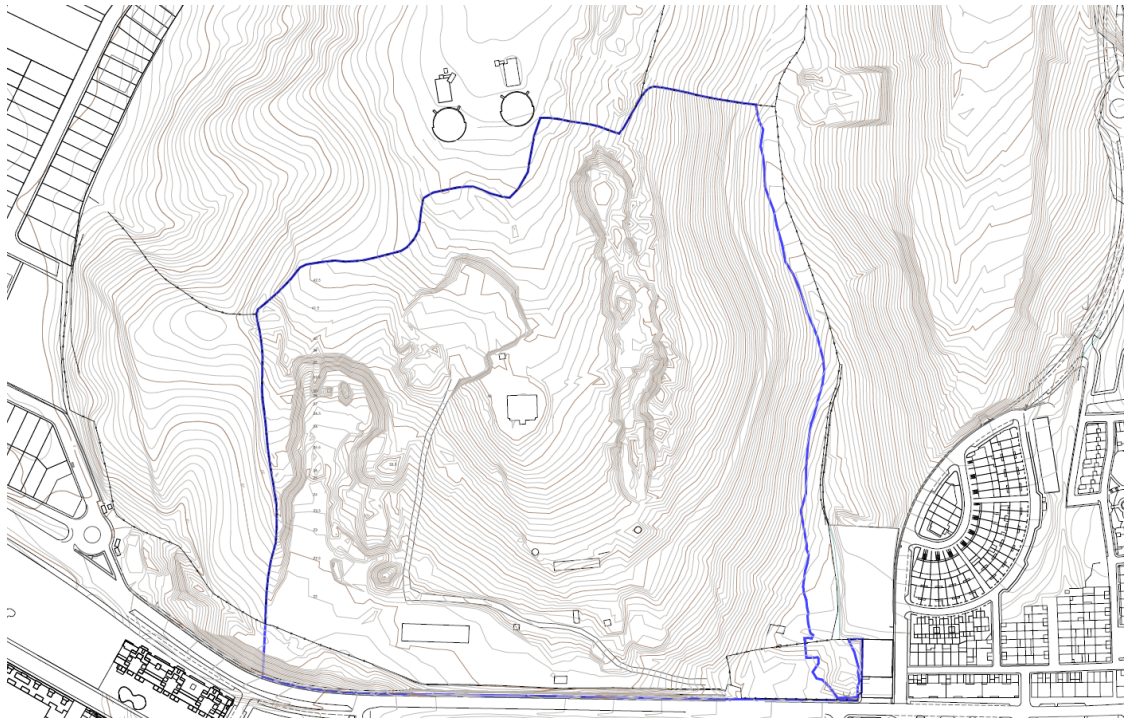
Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

2.2.1. Topografía

El sector SUS-TA-02 "Albacerrado" se encuentra enclavado en un espacio singular y con unas características físicas propias, conocido como el Cerro de Albacerrado. La parcela cuenta un desnivel que oscila entre la cota once (11) y la cota cincuenta (50), siendo la zona central, coincidente con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito de agua, la de mayor altura y mejores vistas, pero también la de mayor exposición a los vientos dominantes.



Información topográfica.

La topografía condicionará la ordenación y será fundamental el entendimiento de la misma para establecer un diseño de los espacios libres acorde con las fortalezas y vulnerabilidades de la orografía.

Aunque a primera vista se trata de un suelo degradado, una escombrera, donde se descargaron ilegalmente los residuos de la construcción durante el pasado boom inmobiliario, en abandono y sin cualidades paisajísticas o naturales, el ámbito donde se inserta conserva restos de sus usos pasados y que han ido modificando su topografía hasta llegar al estado en el que se encuentra actualmente.

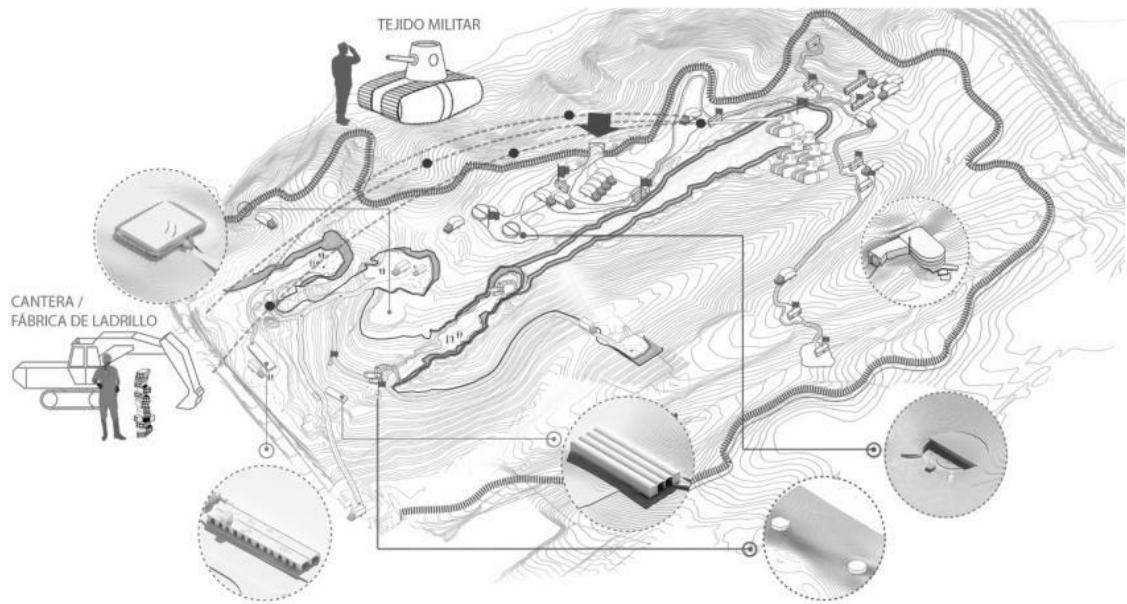


Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 16

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Pocos meses después de la Guerra Civil española (1.939), previas a la segunda guerra mundial, empezaron las obras de fortificación y armado del Estrecho de Gibraltar. En Tarifa se optó por la "Colina de Albacerrado", localizada dentro del mismo pueblo y con una extensión que sobrepasa las 64 hectáreas.

Este cerro fue elegido por su lugar estratégico, mirando hacia el Estrecho de Gibraltar y controlando perfectamente la playa de Los Lances (posible punto de desembarco enemigo) para la ubicación de un completo conjunto defensivo compuesto por dos grandes plataformas Artilleras en la cota superior (52 metros sobre el nivel del mar) un puesto telemático de control y una serie nidos de ametralladora en primera línea y en las cotas más bajas que son los que encontramos en la parcela del proyecto.



Bunker de Albacerrado 375a.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 17

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Bunker de Albacerrado 375b.

Para mejorar la visibilidad desde los puntos de observación y disparo, se modificó la topografía de las cotas superiores generando un cañón artificial desde el que daba visibilidad desde las plataformas traseras

Se localizan en el ámbito además diversas edificaciones pertenecientes a una antigua fábrica de materiales cerámicos. Aunque abandonada en un mal estado de conservación, a excepción del edificio "horno" construido con bóvedas de ladrillo visto como elemento protagonista del antiguo complejo y el depósito de agua de la cota superior, reciclado para el actual abastecimiento de la población de Tarifa.

Si quedaron como huella de la actividad las tres canteras de extracción de material, dos en las cotas superiores de forma circular, y otra junto a la vaguada de forma más rectangular. Estas actuaciones, generan unas interesantes mesetas con vistas sobre el paisaje del estrecho, y protegidas de los vientos dominantes que se reutilizan como plazas y foro en la nueva ordenación planteada.



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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 18

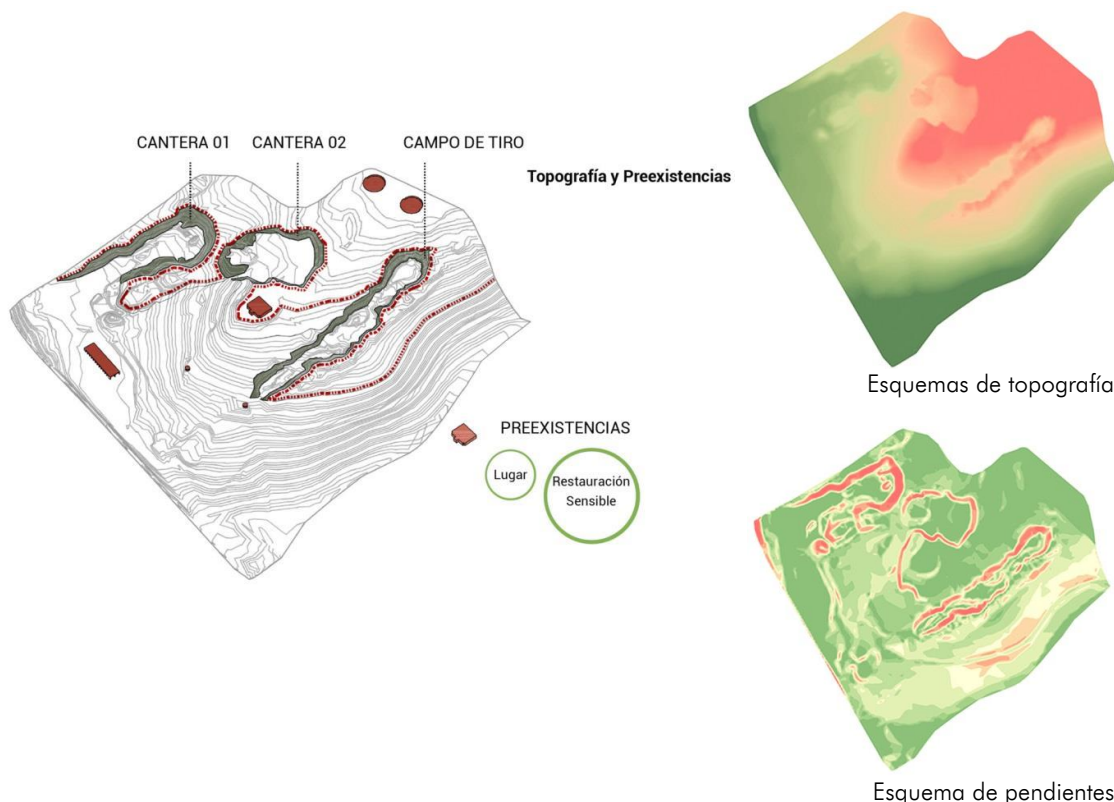
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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

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

2.2.2. Características geológicas

Desde el punto de vista geológico, el área se sitúa en las Cordilleras Béticas y, con una posición paleogeográfica intermedia entre las Zonas Externas y las Internas. Destaca la formación de las "Areniscas del Aljibe" como conjunto homogéneo y potente que da lugar a los principales relieves del área.

En cuanto a la litología, en la zona de estudio se localizan una serie de unidades estructurales, lo que nos da un mosaico complejo de subunidades. No obstante, la mayor parte de la zona se enmarca en dos grandes unidades: la Unidad del Campo de Gibraltar y Depresiones postorogénicas del período Cuaternario, esta última en la que se enmarca el ámbito de actuación del proyecto. Fruto de esta variedad estructural se obtiene una litología también variada, encontrando varias unidades litológicas en la zona de estudio como se puede apreciar en el Mapa litológico. No obstante, el material en todas ellas es de tipo sedimentario, con predominio de arcillas, arenas y conglomerados.

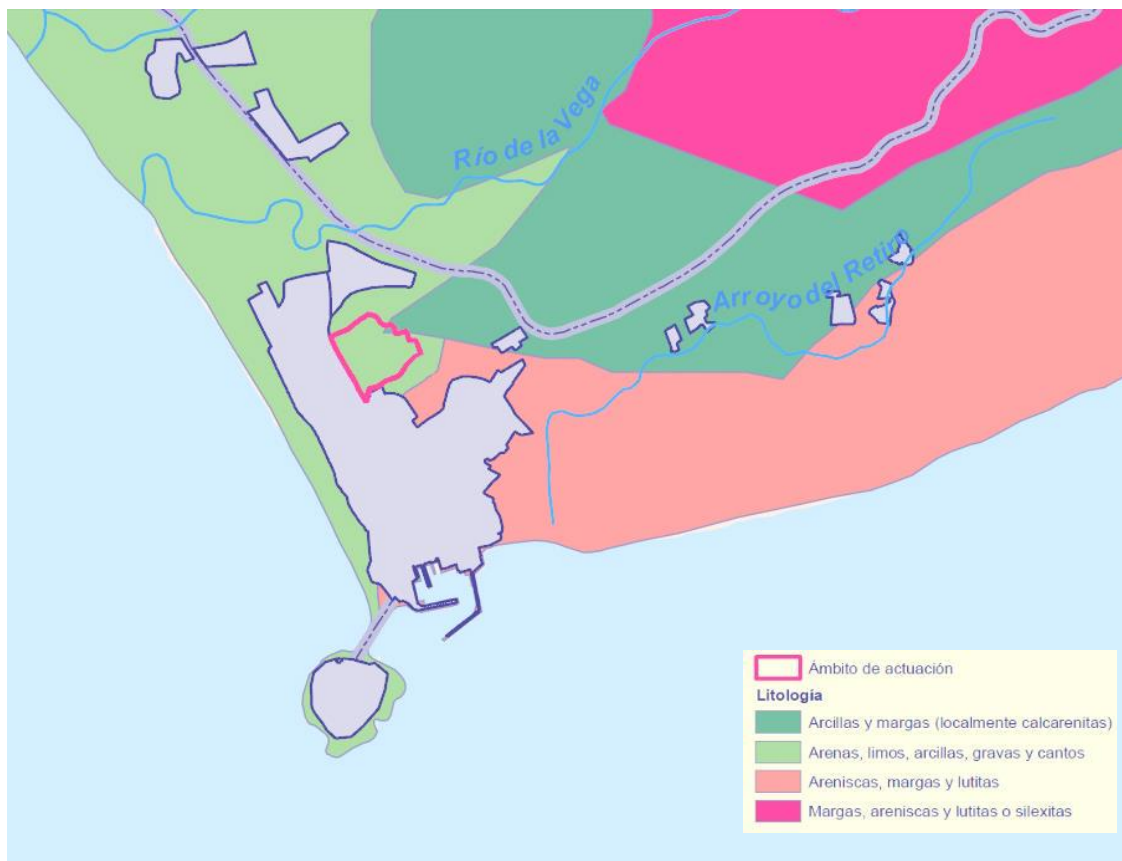
El ámbito de actuación se corresponde con la unidad formada por arenas, limos, arcillas, gravas y cantos.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 19

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Mapa litológico de Andalucía. Fte: Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2.2.3. Características geotécnicas

No se cuenta todavía con estudio geotécnico del sector, que se realizará para redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.2.4. Características hidrográficas

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

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

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 20

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.2.5. Climatología

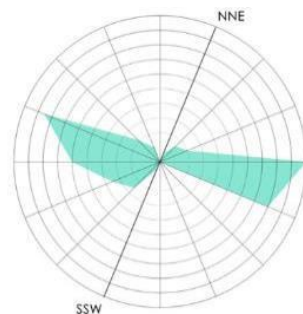
El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo seco o subhúmedo. En concreto, en la zona de actuación encontramos un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

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

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

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

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



Dirección de los vientos anual (%)

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

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

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 21

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.2.6. VEGETACIÓN

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

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

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

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

La serie de vegetación potencial asociada a estas características biogeográficas es **Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadureña y algarviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (Quercus suber): Myrto communis Querceto suberis S.** Su comunidad climática es el alcornocal, un bosque denso y estratificado con un estrato arbóreo perennifolio y esclerófilo dominado por el alcornoque (Quercus suber).

Además del citado alcornoque, también tiene al mirto (Myrtus communis) y al palmito (Chamaerops humilis) como especies directrices.

2.3. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

El planeamiento de ámbito municipal del que emana el presente Plan Parcial de Ordenación es la Modificación Puntual del PGOU para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

2.3.1. Determinaciones la Modificación Puntual del PGOU para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" asigna las siguientes determinaciones fundamentales:

- Las determinaciones de carácter estructural de sector son:

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 22

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

SUPERFICIE DEL SECTOR	146.928 m2
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO
USO GLOBAL	TURÍSTICO
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,30 m2s/m2t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	44.078 m2t
NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL	BAJA
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viv/has
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,108 UA/m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	15.868 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	14.281 UA
CESIÓN:	1.587 UA
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	7.540 m2s
SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO "Enlace Norte"	1.204 m2s
MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	3.967 m2t
USOS INCOMPATIBLES	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG

El Plan Parcial de Ordenación podrá delimitar varias unidades de ejecución independientes. En el caso de ejecutarse más de una unidad de ejecución, éstas deberán asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y asegurar en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación y cumplirán lo estipulado en el art. 105 de la LOUA.

- Determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
DOTACIONES	44.079 m2
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	29.386 m2
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	14.693 m2
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	24.243 m2t
EDIFICABILIDAD SERVICIOS TURÍSTICOS	6.612 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	9.256 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	3.967 m2t
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USOS INCOMPATIBLES	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG
PROGRAMACIÓN	Plazo total 4 años Plazo Planeamiento 2 años

- Criterios generales de la ordenación pormenorizada detallada

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

- Determinaciones vinculantes



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 23

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
22/12/2022	
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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

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

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

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

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

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquí y los futuros propietarios, en orden a:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 24

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
Antonio Aragón Román	22/12/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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

MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	24.243 m2t
NÚMERO MÍNIMO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	528 plazas
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m2
DENSIDAD RESIDENCIAL	13223 m2
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
22/12/2022	
Antonio Aragón Román	



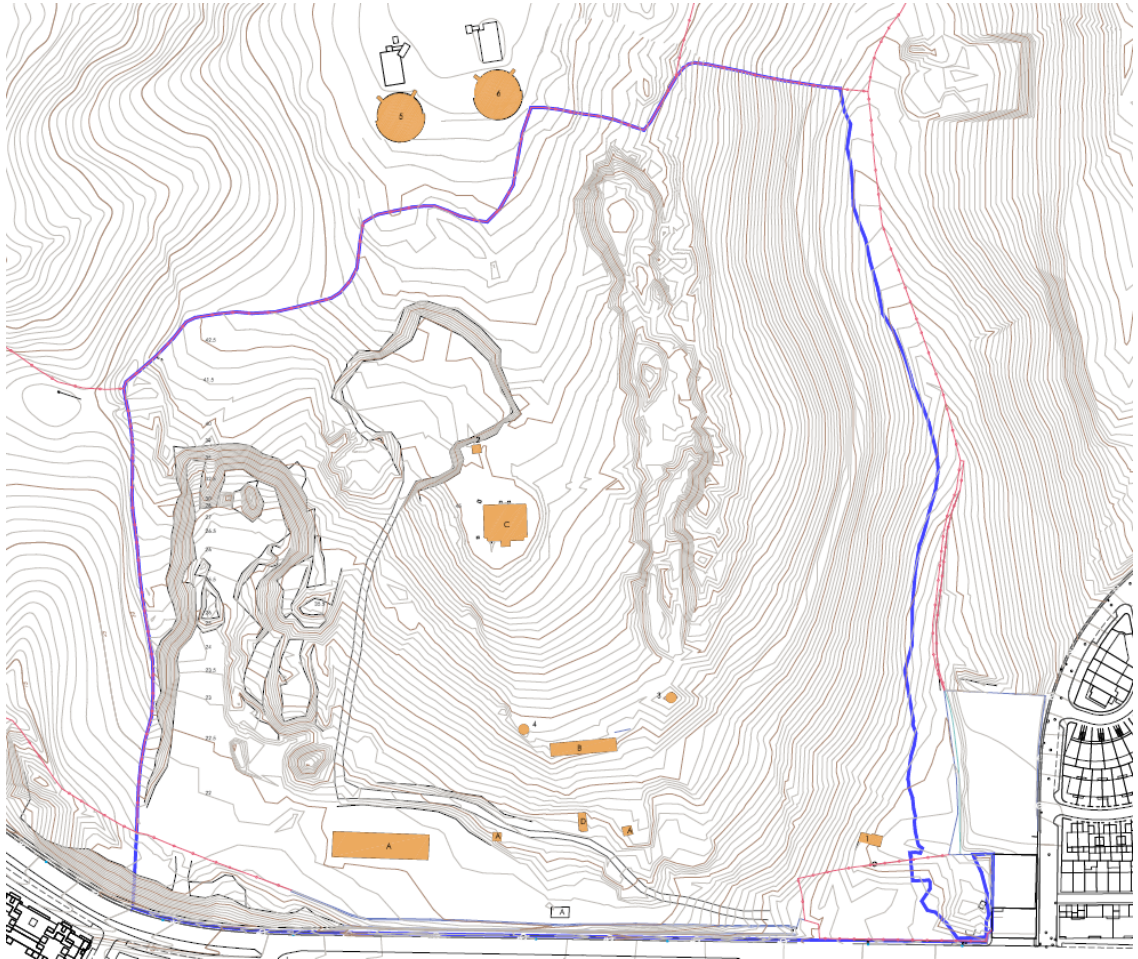
Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 25

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.4. ESTADO ACTUAL PREEXISTENCIAS

2.4.1. Edificaciones existentes



Planimetría con las construcciones existentes

Las edificaciones y elementos singulares existentes en el sector representados en la imagen son las siguientes:

- (A) Instalaciones antiguos hornos abandonado y en mal estado de conservación.
- (B) Almacén de materiales cerámicos abandonado y en mal estado de conservación.
- (C) Depósito de agua actualmente en funcionamiento.
- (D) Centro de transformación en desuso.
- (1) Puesto de observatorio a media altura de la loma, mirando hacia la playa y polígono La Vega. Consta de una ventana central con chapa de hierro y visagras. El estado de conservación es moderado.
- (2) FORTIN 375 . Se trata de una torreta de unos 6 metros de altura realizada en hormigón, adoquines.
- (3) FORTIN 375 a. Pequeño nido de ametralladora. Moderado estado de conservación y mirando hacia el pueblo y playa.
- (4) FORTIN 375 b. Pequeño nido de ametralladora. Su tronera mira hacia la Playa. El estado de conservación es malo.
- (5) FORTIN 376. Primera gran plataforma donde se situaban cañones de gran tamaño. Bien conservado en general. Colindante al sector SUS-TA-02.
- (6) FORTIN 376. Segunda gran plataforma donde se situaban cañones de gran tamaño. Bien conservado en general. Colindante al sector SUS-TA-02.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 26

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Antiguas construcciones en mal estado de conservación (A), (B) y (D).



(C) Depósito de agua potable situado en las cotas superiores.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 27

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Conjunto de instalaciones defensivas del "Cerro de Albacerrado"

Con una extensión que sobrepasa las 64 hectáreas, este cerro fue elegido por su lugar estratégico, mirando hacia el Estrecho y controlando perfectamente la playa de Los Lances para la ubicación de un completo conjunto defensivo compuesto por dos grandes plataformas artilleras en la cota superior (52 metros sobre el nivel del mar) un puesto telemático de control y una serie de fortines y nidos de ametralladora en todo el perímetro.

Dichas construcciones se enmarcan históricamente en la postguerra española dentro de lo que se llamó La Comisión de Fortificación de la Frontera Sur, una serie de obras de fortificación y artillado del Estrecho de Gibraltar. Estos elementos defensivos se proyectaron como medida de defensa ante una eventual invasión de otro país.

Del conjunto existen sobre los terrenos objeto del presente plan parcial un fortín y dos nidos de ametralladora de rango menor y con un mal estado de conservación localizados en los puntos 2, 3 y 4 de la imagen.

Tal y como se indica en la Modificación Puntual del PGOU, los fortines 375 a y 375 b deberán de ser integradas dentro del sistema local de espacios libre. Las actuaciones que se llevarán a cabo dentro de estas edificaciones serán de consolidación y mantenimiento. Igualmente, se prevén actuaciones de acondicionamiento de los fortines para su integración dentro del espacio libre.



Instalaciones defensivas del "Cerro de Albacerrado". (1) PUESTO OBSERVATORIO; (2) FORTIN 375; (3) FORTIN 375 a; (4) FORTIN 375 b; (5) FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA; (6) FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA; (7) ENTRADA INTERIOR DEL COMPLEJO; (8) PUERTA DE ENTRADA AL COMPLEJO; (9) FORTIN 380; (10) FORTIN 377a; (11) FORTIN 377b; (12) FORTIN 384 a; (13) FORTIN 383; (14) BARRACONES; (15) FORTIN n° 384; (16) ENTRADA a fortín 384; (17) FORTIN n° 385 a; (18) FORTIN 385; (19) FORTIN n° 383.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 28

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Bunkers

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

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

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

2.4.2. Red viaria

Red viaria del entorno

El sector colinda es su límite este con la ronda urbana principal de Tarifa, denominada en este tramo Calle Batalla del Salado. Dicha calle coincide con la vía pecuaria denominada "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura de 25 metros. Se conecta hacia el norte con la N-340 y hacia el sur con la Avenida de Andalucía, la cual enlaza de nuevo con la N-340.

Red viaria interior al sector

No existe en el interior del sector red viaria alguna.

2.4.3. Infraestructuras

Red de Saneamiento

La gestión de la red municipal del alcantarillado de Tarifa es competencia de AQUALIA.

Dentro del sector no existe red de saneamiento canalizada.

En Tarifa la red de saneamiento es unitaria en la mayor parte del núcleo, pero tanto en las zonas de reciente urbanización, como en las zonas previstas para nuevos desarrollos, se ha optado por resolver el saneamiento mediante red separativa.

En la actualidad existe en el municipio una nueva estación de bombeo (junto a la playa de Los Lances en el casco urbano) y una Estación de Depuración de Aguas Residuales (en el Cerro del Pinganillo) así como dos conducciones que discurren en paralelo. Una de las conducciones conecta la nueva estación de bombeo con la EDAR, la segunda de las conducciones une la EDAR con el actual emisario submarino. Todas las actuaciones proyectadas garantizarán las instalaciones necesarias, según recoge la normativa.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

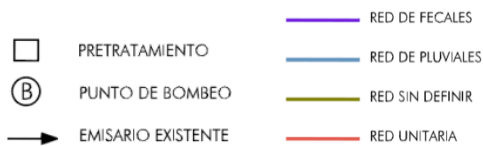
Doc I- 29

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Plano de Infraestructuras existentes, Saneamiento, recogido en la Modificación Puntual del PGOU.



Drenaje

Del Estudio en Materia de Aguas anexo al documento de Modificación Puntual del PGOU del Tarifa SUS-TA-02 "Albacerrado", se desprende que discurre anexo al sector una cuenca de aguas pluviales denominada "arroyo innominado 1". Con dirección Noreste-Suroeste, nace cerca de la carretera N-340 (E-05), discurriendo por un cauce poco marcado y una orografía bastante fuerte. A medida que se acerca al núcleo urbano el arroyo va definiendo con más claridad los límites de su cauce, continuando con una pendiente muy pronunciada de aproximadamente el 6-7%. La cuenca está formada principalmente por terrenos arcillosos que le otorgan una gran impermeabilidad y por los tanto una alta escorrentía superficial.

Al llegar a la antigua N-340, actualmente calle Batalla del Salado; el arroyo es entubado hasta su punto de vertido en la playa de los Lances. El entubamiento varía de forma y de pendiente a lo largo de su recorrido, recepcionando además los caudales de escorrentía del arroyo innominado 2. Además por el estudio del estado del entubamiento en el punto de vertido, se advierte que en su trazado acometen tres colectores con aguas fecales.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 30

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

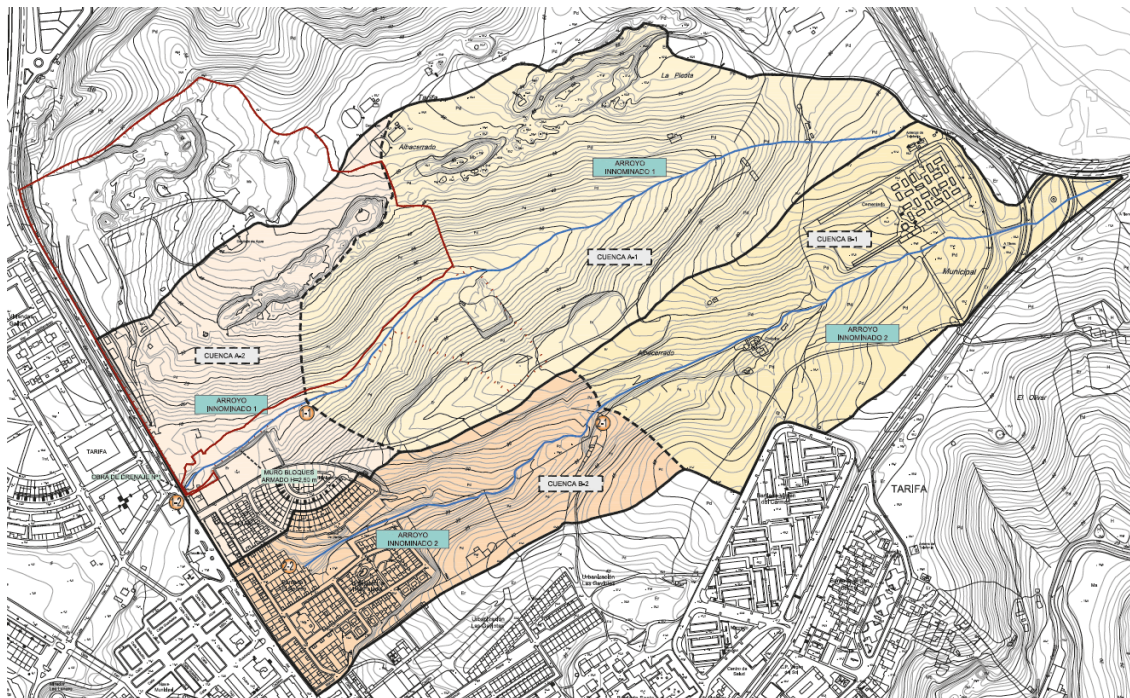
Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El arroyo innominado 1, a su llegada a la calle Batalla del salado, está señalado como Punto de Riesgo en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones de los Cauces Urbanos Andaluces, con un nivel de Riesgo C, produciendo ocasionalmente inundaciones en las zonas aledañas.



Plano de Cuencas y vertientes recogido en la Modificación Puntual del PGOU.

Red de Abastecimiento

La gestión de la red municipal es competencia de AQUALIA.

Existe dentro del sector un depósito en uso de una capacidad de 1.200 m³, según informa la compañía suministradora.

Previo a este depósito existen dos gemelos en dirección norte a los que se prevé aumentar la capacidad. Según la compañía este aumento de la capacidad de los depósitos gemelos será equivalente capacidad del depósito que se elimina en el Tejar (Albacerrado) de un volumen aproximado de 1200 m³, más lo que demande la actuación prevista.

Igualmente existen otras tuberías de distribución que discurren dentro del sector:

1. Tubería de Ø200 mm, de fibrocemento. Discurre en dirección este-oeste hasta llegar al depósito. Del mismo modo existen otras tuberías de la misma sección en que salen del depósito. Por un lado, aparece una tubería en dirección norte para abastecer la zona industrial situada al norte. Por otro lado, existe una tubería que sale del depósito en dirección sur para abastecer las áreas urbanas más cercanas a la playa.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 31

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

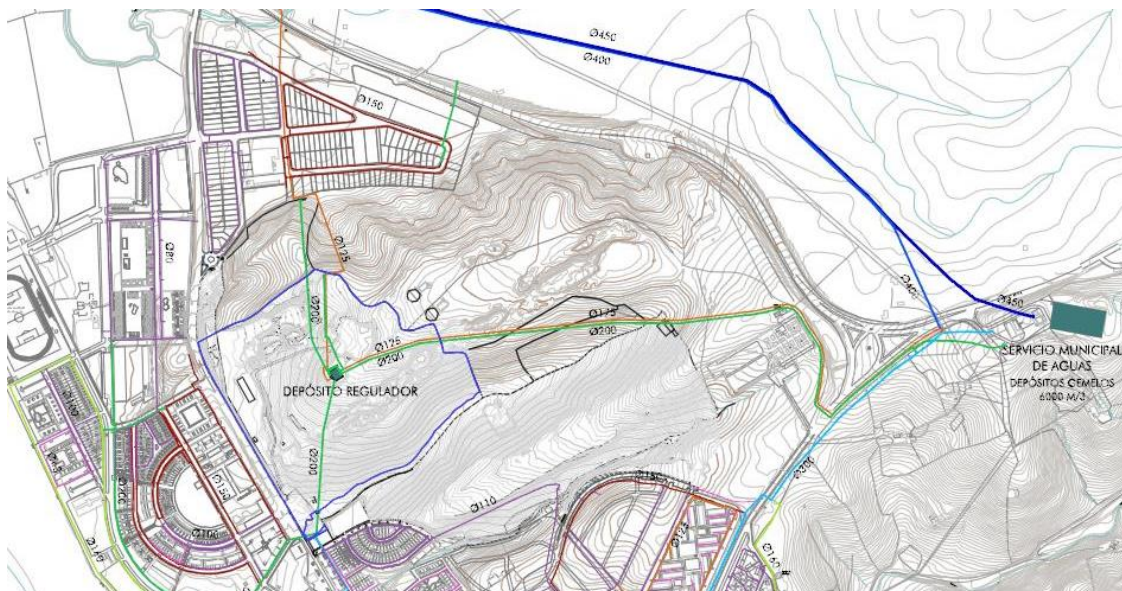
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. Tubería de Ø150 mm, de fibrocemento. Discurre en dirección este-oeste hasta llegar al depósito paralelo a la canalización Ø200. Del mismo modo existe otra canalización que sale del depósito en dirección norte hacia el área industrial.

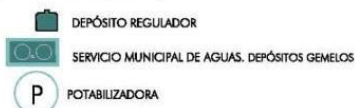
La presencia de estas canalizaciones dentro del sector provoca que sea necesaria la sustitución de las mismas por canalizaciones de fundición dúctil utilizándose el mismo trazado y una vez lleguen dentro del sector reconducirlas por canalizaciones de la red de abastecimiento.



Plano de Infraestructuras existentes, Abastecimiento, recogido en la Modificación Puntual del PGOU.

RED DE ABASTECIMIENTO

CONEXIÓN EN GEMELA (DEPÓSITOS)
POTABILIDAD EN GEMELOS Y DEPÓSITO REGULADOR
(EMPRESA CONCESIONARIA AQUILA)



- TUBERÍA Ø450
- TUBERÍA Ø400
- TUBERÍA Ø300
- TUBERÍA Ø200 (En el Sector)
- TUBERÍA Ø160
- TUBERÍA Ø150
- TUBERÍA Ø125 (En el Sector)
- TUBERÍA Ø110 - Ø75
- TUBERÍA Ø75 - Ø40

Red de Telecomunicaciones

Las líneas principales de enlace de la red existente a partir de la que se realizarán las nuevas redes públicas de comunicaciones electrónicas del ámbito del sector, se encuentran en el borde este y oeste del ámbito.

Red de Gas

En el perímetro del sector de estudio existen redes principales de gas natural.

Alumbrado Público

No existe red de alumbrado dentro el sector. Existe red de alumbrado público en el entorno inmediato con báculos metálicos y lámparas convencionales de vapor de sodio.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 32

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

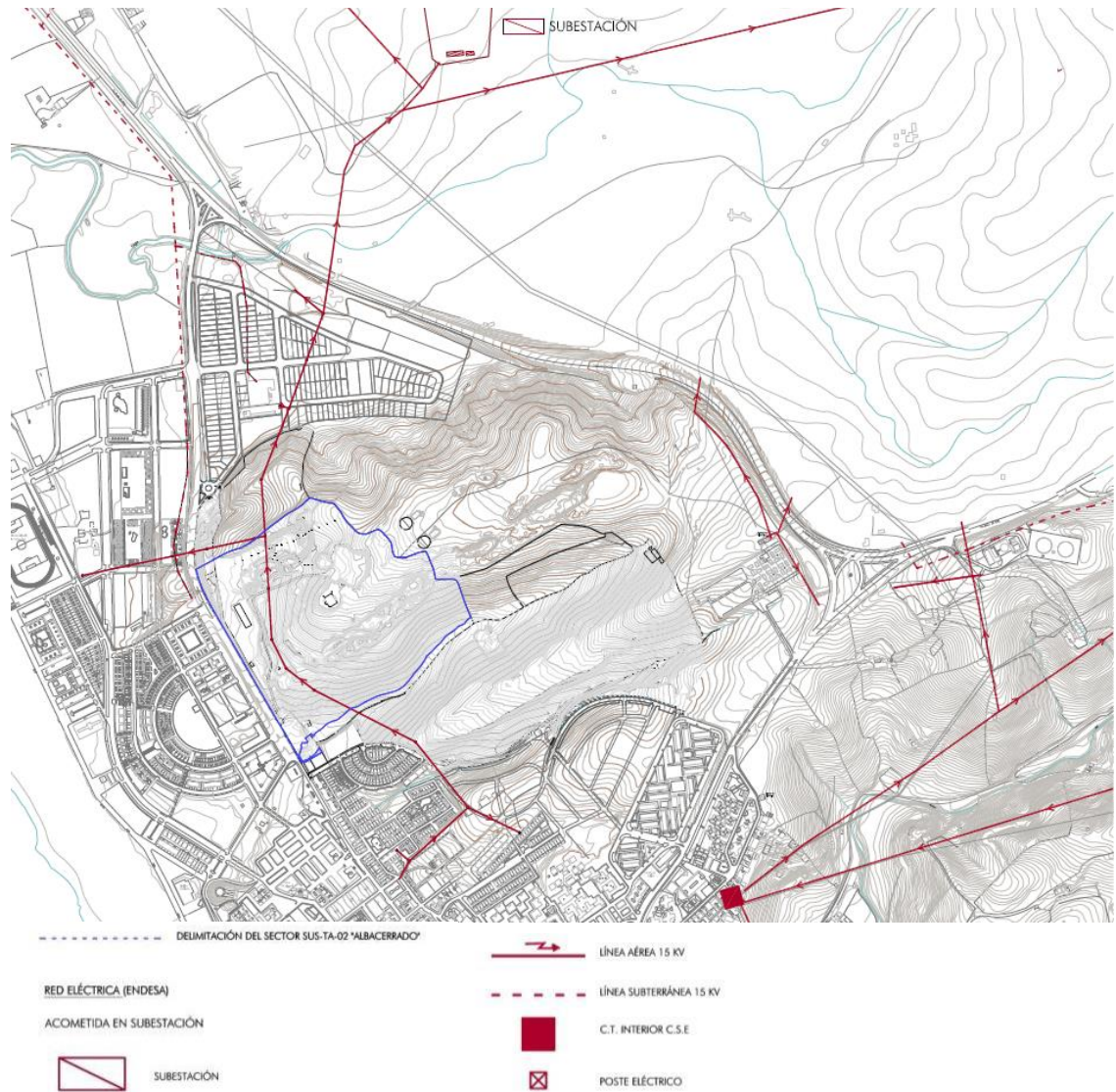
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Red Eléctrica

Existe un tendido eléctrico aéreo de media tensión de 150 KV que discurre en dirección norte-sur de una longitud aproximada de cuatrocientos cincuenta (450) metros de longitud que apoyan en cinco torres dentro del ámbito de intervención.

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



Plano de Infraestructuras existentes, Electricidad, recogido en la Modificación Puntual del PGOU.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 33

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.5. PROPIEDADES

Las fincas catastrales que se encuentran afectadas dentro del presente Plan Parcial de Ordenación son las siguientes:

PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (M2)	TITULAR
11035A020000410000AA	152.011	METROVACESA S.A.
11035A020000520000AF	2.602	METROVACESA S.A.

Las fincas registrales que se encuentran afectadas son las siguientes:

Finca 4.100 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 133, alta 36. Superficie: 20.120 m²

Finca 1.564 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.536, libro 580, folio 122, alta 52. Superficie: 10.700 m²

Finca 6.647 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 143, alta 34. Superficie: 25.760 m²

Finca 4.101 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.520, libro 570, folio 115, alta 36. Superficie: 102.674 m²

Finca 4.576 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 153, alta 35. Superficie: 7.600 m²

Finca 3.983 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.517, libro 568, folio 198, alta 37. Superficie: 3.769 m²

El estudio de propietarios incluidos dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación son los siguientes:

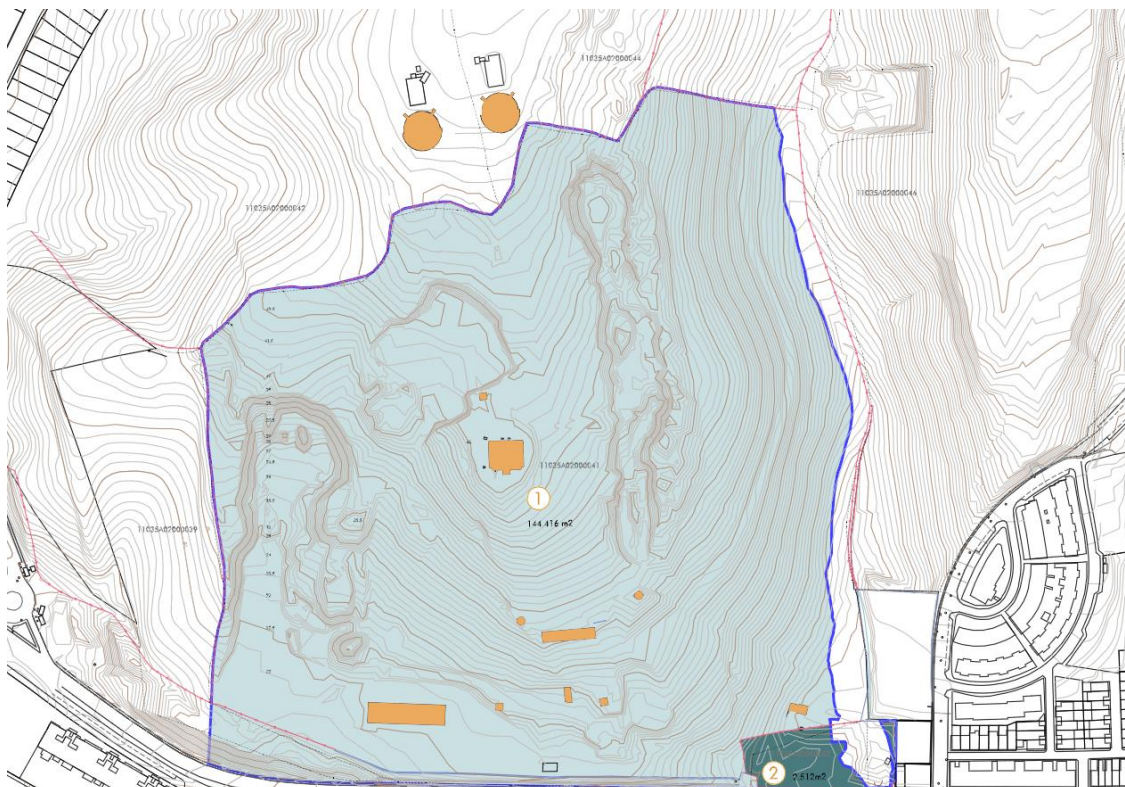


Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 34

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



TITULAR	PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (M2)	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (M2)	SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO (M2)
METROVACESA S.A.	1	4.100	20.120	11035A020000410000AA	152.011	144.416
		1.564	10.700			
		6.647	25.760			
		4.101	102.674			
METROVACESA S.A.	2	3.983	3.769	11035A020000520000AF	2.602	2.512
			163.023			154.613
						146.928

SECRETARIO
GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Antonio Aragón Román

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 35

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

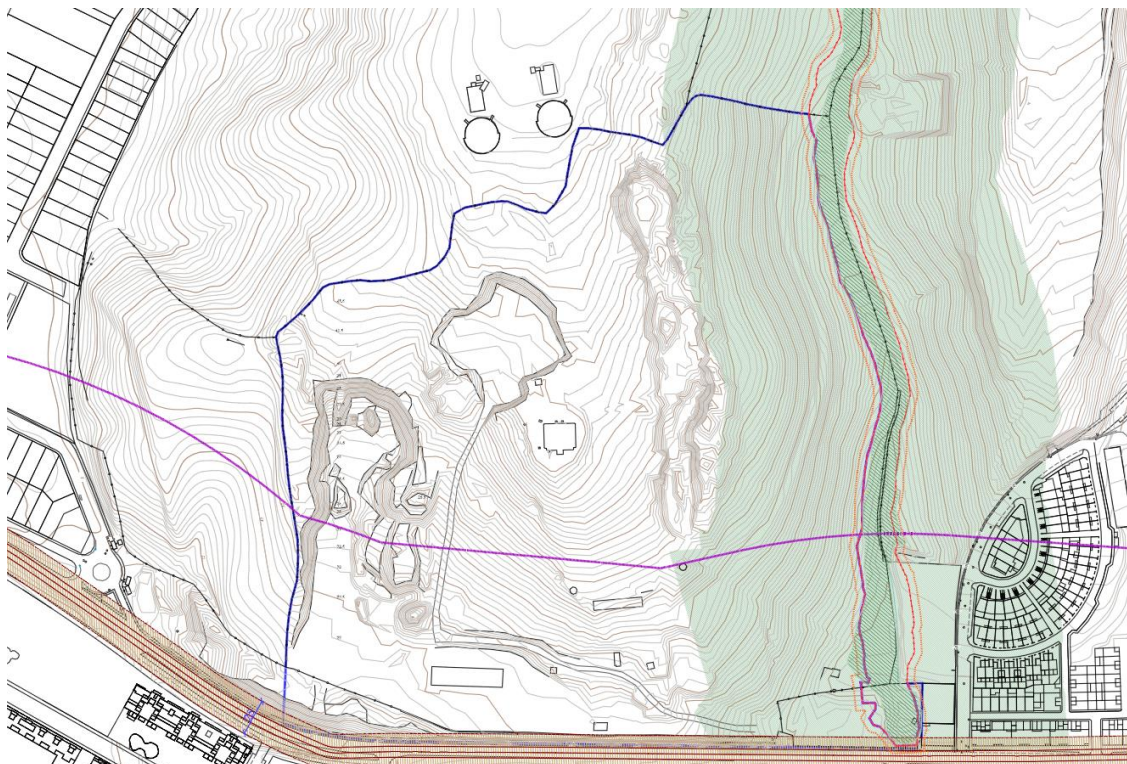
Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.6. AFECCIONES



Afecciones y Servidumbres del Sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" 146.928 m²

AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

DESLINDE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

ZONA DE SERVIDUMBRE (DPH)

ZONA INUNDABLE.

ZONA DE POLICIA DE ARROYO

AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA LITORAL (DPMT - 500m)

VÍA PECUARIA

COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 36

SECRETARIO
GENERAL.DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.6.1. Vías Pecuarias

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

El ámbito se encuentra colindante con la vía pecuaria "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1.941, con una anchura de 25 metros.

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

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

Para ello se ha consultado el PROYECTO DE CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS del Municipio de TARIFA, realizado en el año 1.965 y aprobado por orden ministerial 25/05/1.965.

Para la Colada del Puente de la Vega a Mojicas la descripción literal dice:

COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS.-

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

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

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

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

2.6.2. Carreteras

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



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 37

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

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

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

2.6.4. Dominio Público Hidráulico

El sector colinda con el Dominio Público Hidráulico y zona inundable del arroyo innominado 1 del "Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU", no afectando al DPH.

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

2.6.5. Patrimonio arqueológico

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

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

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

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

Tarifa, noviembre de 2.022

Miguel A. Rojas Rodríguez

José A. Ruiz Villén



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 38

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 39

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

3.1.1. Bases de partida para la ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación da respuesta a los requerimientos del planeamiento municipal para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado" contenidos en el documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

3.1.2. Objetivos de ordenación.

El objeto de este documento es el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", delimitado por la Modificación Puntual del PGOU.

El Plan Parcial de Ordenación lleva a cabo la ordenación detallada precisa para la ejecución de este sector cuyo objetivo es desarrollar un nuevo espacio urbano que dote de capacidad al municipio para responder a la demanda de alojamiento turísticos y actividades económicas asociadas a los mismos, así como el establecimiento de oferta residencial permanente.

El objetivo es la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

El nuevo modelo de turismo pasa por diseñar una oferta más eficiente, tanto en variedad como en el cuidado del paisaje y en la capacidad de carga del territorio que coloniza.

3.1.3. Criterios de ordenación.

La situación estratégica de este suelo supone una oportunidad para desarrollar un nuevo crecimiento urbano que aproveche las favorables condiciones de localización, en coherencia con la estructura del territorio; ubicándose colindante con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de este crecimiento y garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas, generándose un modelo de desarrollo urbanístico sostenible que contribuya a cubrir el déficit de equipamientos e infraestructuras del municipio, en especial las correspondientes al ciclo integral del agua, y, cuanto menos, a mejorar las condiciones de movilidad.

Tal y como se establece en la Modificación Puntual del PGOU del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" la propuesta de ordenación que se desarrolla establece un nuevo modelo diseñando una oferta más eficiente, tanto en variedad como en el cuidado del paisaje y en la capacidad de carga del territorio que coloniza.

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



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 40

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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

Los criterios de ordenación que sigue este Plan Parcial de Ordenación siguen las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual Plan General del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN.

El Plan Parcial de Ordenación se encuentra sometido al régimen jurídico contenido en:

a) Normativa Urbanística del Estado:

- Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Normativa Urbanística de Andalucía:

-Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de la Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA. En concreto, los Planes Parciales de Ordenación, reconocidos como planeamiento de desarrollo en el artículo 7 de la LOUA, se redactan de conformidad con las Secciones Segunda, Cuarta y Quinta del Capítulo II, del Título I de la LOUA, dedicadas a los Planes de Desarrollo; las determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión; y la documentación respectivamente. Y lo previsto en el Capítulo IV del Título I de la misma Ley, sobre la elaboración y aprobación y sus efectos, vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento.

c) Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

d) Igualmente, le son de aplicación las normas urbanísticas contenidas en la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".



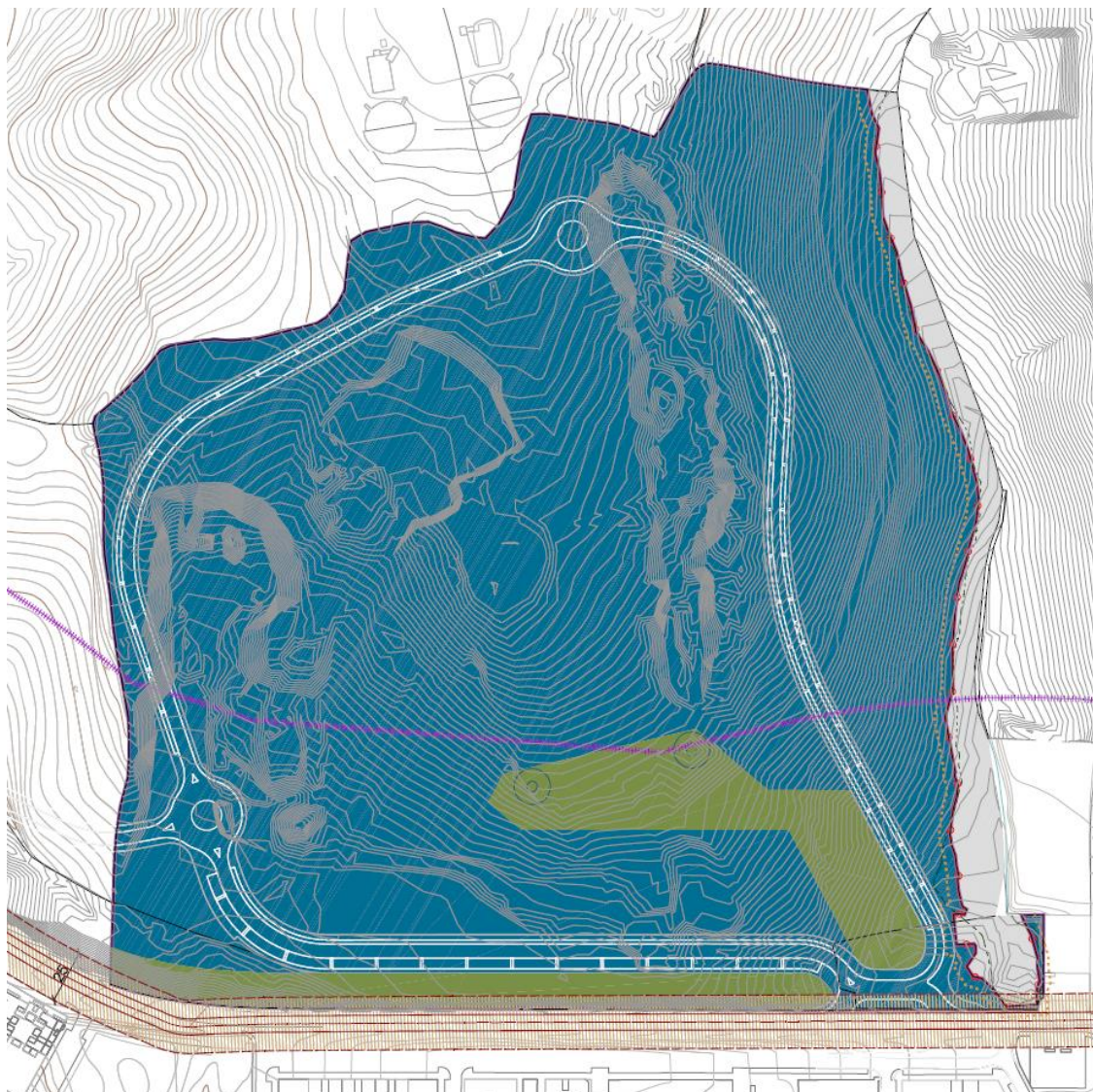
Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 41

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Ficha de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".



- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- USO GLOBAL TURÍSTICO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. SNUEP-LE
- DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
- - - ZONA DE SERVIDUMBRE
- ... ZONA INUNDABLE
- == VÍA PECUARIA
- ||||| ZONA DE INFLUENCIA LITORAL (500m)

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 42

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-TA-02 "ALBACERRADO"
----------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO		CATEGORÍA				
SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS						
SUPERFICIE DEL SECTOR		146.928 m ² s				
USO GLOBAL		TURÍSTICO				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,3 m ² s/m ² t		MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA		3.967 m ² t
EDIFICABILIDAD GLOBAL		44.078 m ² t		NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL		BAJA
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
ÁREA DE REPARTO		Única				
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,108	UA/m2			
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		0,3600	ZONA	0,7	SECTOR	0,54 VP 0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		15.868	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.281	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.587
SISTEMAS GENERALES						
INSCRITO		ESPACIOS LIBRES (m ² s)		7.540 m ² s		
ADSCRITO A EFECTOS DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN		Viarío "Enlace Norte"		1.204 m ² s		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES

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

DETERMINACIONES VINCULANTES

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

OTRAS DETERMINACIONES

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

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS

	Edificabilidad (m2t)	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)
Alojamiento Turístico	24.243		0,96		8.760
Servicios Turísticos	6.612	0,7	0,91	0,54	2.265
Residencial Libre	9.256		1,09		3.798
Residencial Protegida	3.967		0,70		1.045
Usos incompatibles	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG				
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS					
	Espacios Libres (m ² s)		Equipamientos (m ² s)		Total dotaciones (m ² s)
	29.386		14.693		44.079

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m2	MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	24.243 m²
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 viv/has	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	528 plazas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas		

GESTIÓN

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

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Parados nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 43

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001
-----------------------------	-------------------------------------

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

Metadatos	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original
-----------	-------------------------------	---------------------------------



3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación se plantea desde la búsqueda de un modelo turístico basado en el impulso de actuaciones de calidad, no solo en lo referente al tipo de establecimientos, sino al tipo de empleo que generen, en la medida que puedan contribuir a la desestacionalización de la oferta turística.

Este Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" establece la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de este ámbito de Suelo Urbanizable, y contiene las determinaciones precisas conforme al artículo 13 de la LOUA, y exigidas por el planeamiento general vigente cumpliéndose todos los criterios de ordenación establecidos en la Modificación Puntual del PGOU:

- Se destina la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.
- Se integra los fortines en el sistema general de espacios libres, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.
- Se generan espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.
- Se ubican los usos residenciales fuera de la Zona de Influencia Litoral.
- Se mantiene el trazado vinculante del sistema local viario y la localización del SSGG de Espacios libres.
- Los espacios libres cumplen lo establecido en el Art 10 de la LOUA.
- Se garantizan 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.
- La ordenación tiene en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

La propuesta de ordenación desarrollada en el presente Plan Parcial de Ordenación, da respuesta a la demanda hotelera de Tarifa, establecida en la Modificación Puntual.

El desarrollo residencial se enfoca a satisfacer la demanda de la familia media local del municipio de Tarifa.

Además de ello, se impulsa la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones y fomentando el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

Queda reflejado el trazado del Sistema General Viario adscrito al sector SUS-TA-02 "Enlace Norte".



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 44

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3.4. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO



3.4.1. Ordenación propuesta

La ordenación desarrolla un vacío interior, rodeado de suelo urbano consolidado, como crecimiento natural del núcleo urbano de Tarifa al ser colindante a la ronda urbana principal, denominada en este tramo como calle Batalla del Salado.

La estructura general de la intervención propuesta respeta en su totalidad los criterios y objetivos en cuanto al reparto de usos pormenorizados propuestos en la ficha urbanística de la Modificación Puntual del PGOU para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado", desarrollando una solución más clara desde el punto de vista de la imagen de conjunto.

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

La intervención se estructurará desde la ordenación del espacio dotacional, espacios libres y equipamientos.

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

Por otro lado, se genera una gran banda de equipamientos sociales, fundamentalmente en las zonas baja; siendo en la cota intermedia como charnela que articule las futuras plazas y sirviendo de tránsito transversal a las bandas de espacio libre.

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

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 45

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Internamente la propuesta plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos. Las conexiones de la propuesta garantizan el acceso a la trama urbana existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerrado, que de acuerdo a las previsiones llegará hasta la carretera N-340.

La edificación se ubicará en las cotas altas dejando las zonas de mayor pendiente a los espacios libres como históricamente se ha producido en los pueblos de la zona.



Imagen no vinculante del sector

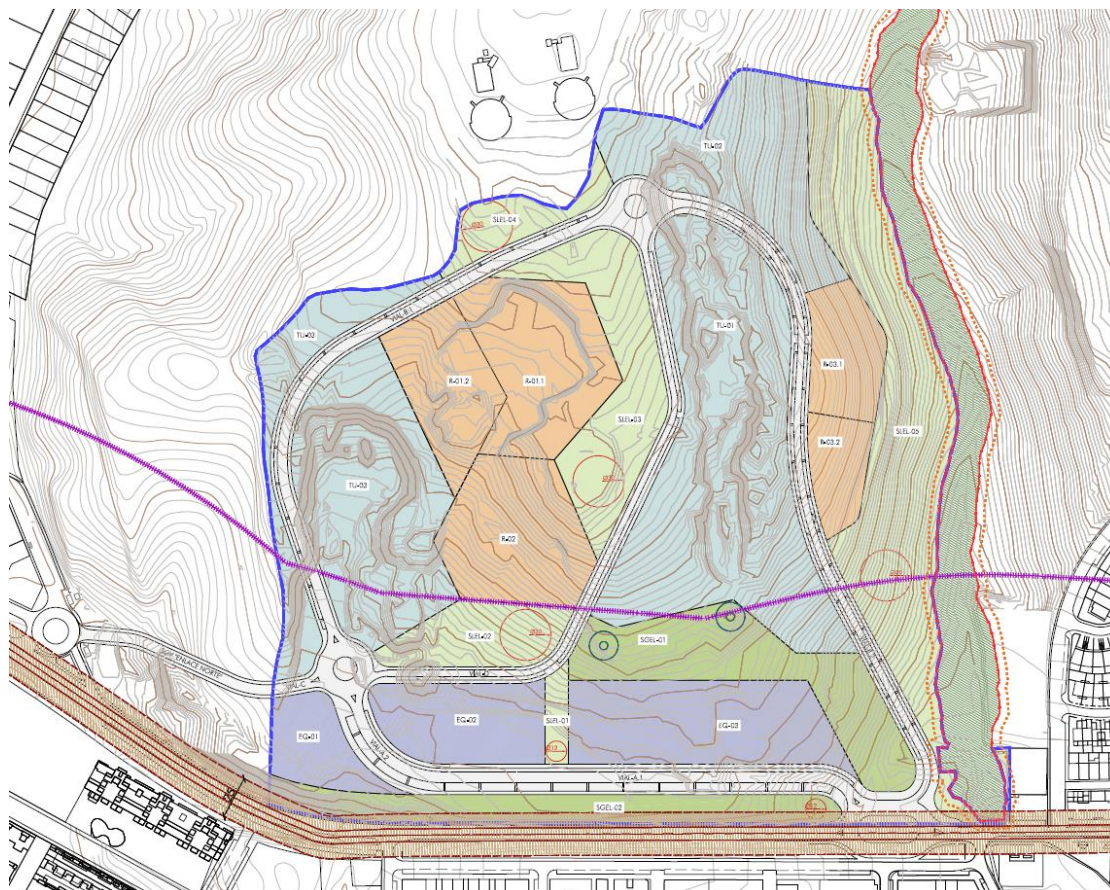


Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 46

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- TURÍSTICO
- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" 146.928 m²
- AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- DESLINDE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE (DPH)
- AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- ZONA DE INFLUENCIA LITORAL (DPM - 500m)
- VÍA PECUARIA
- COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS
- ELEMENTOS DE PROTECCIÓN
- BÚNKER CON PERÍMETRO DE PROTECCIÓN DE SEIS METROS

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 47

SECRETARIO
GENERAL.DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SUS-TA-02 "ALBACERRADO"						
Parcela	Superficie (m2s)	Uso pormenorizado	Altura máxima	Zona de Ordenanza SUS-TA-02	Número de viviendas	Edificabilidad (m2t)
TU-01	19.544	ALOJAMIENTO TURÍSTICO SERVICIOS TURÍSTICOS	IV	TU		10.815 3.300
TU-02	8.320	ALOJAMIENTO TURÍSTICO SERVICIOS TURÍSTICOS	IV	TU		4.618 -
TU-03	15.992	ALOJAMIENTO TURÍSTICO SERVICIOS TURÍSTICOS	IV	TU		8.810 3.312
Total	43.856	ALOJAMIENTO TURÍSTICO SERVICIOS TURÍSTICOS				24.243 6.612
R-01.1	7.001	RESIDENCIAL LIBRE	IV	R	68	3.747
R-01.2	4.427	RESIDENCIAL LIBRE	IV	R	36	1.984
R-02	6.407	RESIDENCIAL LIBRE	IV	R	40	2.205
R-03.1	3.110	RESIDENCIAL PROTEGIDA	IV	R	52	3.967
R-03.2	2.110	RESIDENCIAL LIBRE	IV	R	24	1.320
Total	23.055	RESIDENCIAL			220	13.223
SLEL-01	769	ESPACIO LIBRE LOCAL - área de juego		EL		
SLEL-02	3.388	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines		EL		
SLEL-03	7.044	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines		EL		
SLEL-04	2.184	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines		EL		
SLEL-05	16.001	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines		EL		
Total	29.386					
SGEL-01	7.753	ESPACIO LIBRE GENERAL - área de juego		EL		
SGEL-02	5.618	ESPACIO LIBRE GENERAL - área de juego		EL		
Total	13.371					
EQ-01	2.642	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL		EQ		
EQ-02	4.486	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL		EQ		
EQ-03	7.565	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL		EQ		
Total	14.693					
Viario	22.567	VIARIO LOCAL		V		
Total	22.567					
TOTAL SECTOR 146.928						
Nº de plazas de aparcamiento asociadas al viario público:						441
Nº de plazas de aparcamiento asociadas a la parcela EQ-03						220
Nº de plazas adaptadas a personas de movilidad reducida:						12
SGV "Enlace Norte"	1.204	VIARIO GENERAL		V		
Total	1.204					



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 48

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Aprovechamientos

Se mantienen los aprovechamientos por usos pormenorizados de la Modificación Puntual:

	Edificabilidad (m2t)	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)
Alojamiento Turístico	24.243	0,7	0,96	0,54	8.760
Servicios Turísticos	6.612		0,91		2.265
Residencial Libre	9.256		1,09		3.798
Residencial Protegida	3.967		0,70		1.045

Los usos de alojamientos turísticos

Los usos de alojamientos turísticos, se instalarán en su mayoría, en las cotas superiores del sector. Se garantiza que los suelos reservados para usos de alojamientos turísticos son los que tienen mayor visibilidad sobre el litoral y con buena orientación.



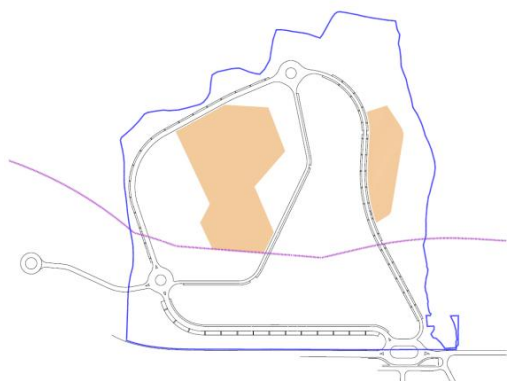
El espacio residencial

La localización de los usos residenciales respeta en todo caso la Zona de Influencia Litoral siendo éste de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

El uso residencial libre se ubica en el centro de la ordenación, aprovechando grandes cuencas topográficas para la localización de la edificación residencial en su perímetro y la ubicación de las zonas verdes comunitarias en el centro, protegidas de los vientos dominantes. Se plantean parcelas donde desarrollar conjuntos residenciales que aporten una imagen de conjunto a la ordenación, en relación con los usos de alojamientos turísticos.

La localización del uso residencial protegida se plantea ligado al viario principal más próximo a la glorieta de la Batalla del Salado, procurándose su vínculo con la población tradicional del municipio.

La edificabilidad asignada al uso residencial protegida corresponde al 30% del total de la edificabilidad residencial del sector.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 49

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El uso servicios turísticos

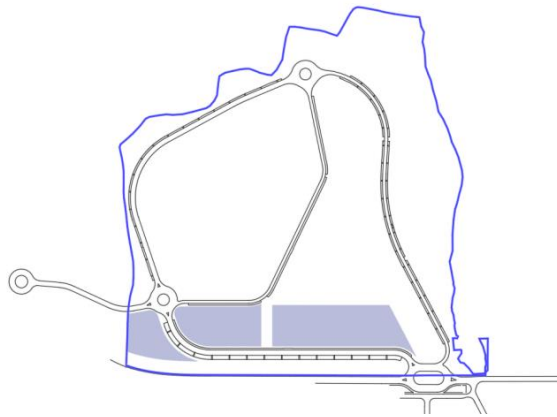
Los servicios turísticos se plantean como usos compatibles con el uso alojamiento turístico.

3.4.2. Reservas de espacios libres y equipamientos

La Modificación Puntual del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" establece unos niveles máximos de estándares de reserva de espacios libres y equipamientos que se cumplen en la ordenación propuesta del presente Plan Parcial de Ordenación.

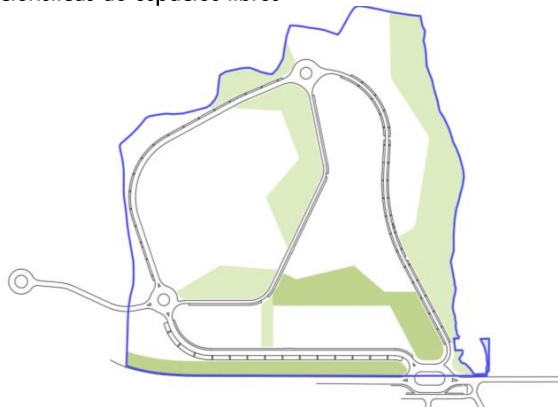
SISTEMAS LOCALES	LOUA				PLAN PARCIAL (m ² s)	
			Mínimo (m ² s)	Máximo (m ² s)		
DOTACIONES (m ² s)	(art. 17.1.2º c)	entre 25% y 30% Superf. Sector	36.732	44.078	44.079	✓
EQUIPAMIENTOS (m ² s)	(art. 17.1.2º c)	entre 5% y 10% Superf. Sector	7.346	14.693	14.693	✓
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	(art. 17.1.2º c)	> ó = 20% Superf. Sector	29.386		29.386	✓

a) Justificación y características de los equipamientos



En las cotas más bajas del sector, a continuación de la trama urbana existente, se ubica la reserva de suelo para equipamientos públicos, cumpliéndose la reserva establecida en la Modificación Puntual. La posición de estos equipamientos procede de la disposición de dar respuesta no solo al desarrollo urbanístico presente, sino a cumplimentar oferta de equipamiento del municipio. Igualmente, en el extremo este del sector se prevé una reserva de suelo para equipamiento.

b) Justificación y características de espacios libres



(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 50

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Los suelos destinados a espacios libres, tanto los suelos para espacios libres locales como generales, cumplen con las reservas establecidas en la Modificación Puntual del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

La ordenación pormenorizada de los espacios libres locales plantea que los mismos sirvan de elementos articuladores y vertebradores de la ordenación general, recorriendo todos los usos planteados.

El sistema general de espacios libres, situado en la zona en contacto con el suelo urbano consolidado del municipio se mantiene en la misma posición de la Modificación Puntual, siguiéndose los criterios y objetivos de la misma.

3.4.3. Reserva de suelos destinados a vivienda protegida

Conforme con la Modificación Puntual del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, se contempla la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

La parcela donde se materializa el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida es la R-03.1 de la ordenación propuesta.

3.4.4. Cesión de aprovechamiento

Conforme con el artículo 54.2.b) de la LOUA la cesión a favor del municipio como administración actuante correspondiente con la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se materializará necesariamente en la parcela R-03.1 destinada a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b).

No obstante, el aprovechamiento de vivienda protegida en este sector no alcanza el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, por lo tanto el resto de aprovechamiento hasta completar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se adjudicará en la parcela R-03.2 destinada a vivienda libre.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 51

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3.5. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

3.5.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, sienta las bases y directrices para la planificación territorial en nuestra comunidad autónoma.

De acuerdo a los establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía el uso sostenible de los recursos debe ser una de las prioridades de la planificación territorial y urbanística en Andalucía, en este sentido el presente Plan Parcial de Ordenación, derivado de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" contribuye a la sostenibilidad, favoreciendo, por un lado, la moderación en el consumo de recursos naturales, y por otro el cierre en los ciclos de producción y consumo de recursos naturales.

Por tanto, la propuesta contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación se adecúa a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3.5.2. Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

En el presente Plan Parcial de Ordenación se adecúa a las determinaciones que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los aspectos que se recogen a continuación.

Siguiendo las determinaciones para la ordenación recogidas en el artículo 56 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar se han introducido criterios de sostenibilidad ambiental en la ordenación pormenorizada del sector.

- En este sentido se ha realizado un análisis de la red de transporte municipal y la incorporación del nuevo crecimiento dentro de la red de transporte público. La ordenación propuesta minimiza el viario, reduciéndose así el uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad, incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte, tal y como se refleja en el plano de movilidad.
- En cuanto a la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto se ha realizado conforme al Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU y al cálculo de la demanda de infraestructuras.
- La ordenación se adapta a la estructura morfológica del territorio donde se implanta, reconociendo la topografía natural y modificada e incorporando los recursos a la ordenación.
- En el proyecto de urbanización se introducirán recursos que garanticen la gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras, la reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación, minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público y dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

En cuanto a las Determinaciones de los nuevos usos turísticos contempladas en las ordenanzas del presente Plan Parcial de Ordenación satisface las determinaciones para los nuevos sectores de uso turísticos, cumpliéndose en los criterios relativos a la ordenación pormenorizada:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 52

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- El alojamiento turístico adopta cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizándose el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- Tal y como se observa en el plano de movilidad se garantiza la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- La edificabilidad destinada a uso residencial no es superior al 35% de la edificabilidad total del sector.
- La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales. De acuerdo con ello, el número de plazas en alojamientos turísticos mínimo será de 528 plazas. Garantizándose que la edificabilidad para el uso turístico es superior al 50% de la edificabilidad total del sector.
- Se garantizan los niveles más altos de dotaciones locales previstos en el artículo 17.1.2.ª de la LOUA.

Igualmente se garantiza el cumplimiento de las determinaciones complementarias para los usos turísticos en el litoral atlántico, establecidos en el artículo 63, conforme a los siguientes parámetros:

- Se garantiza que las parcelas mejor ubicadas se destinan a establecimiento hoteleros, ubicándose en las cotas más altas, disfrutando de las mejores vistas de la playa y del mar.
- Se plantea en la ordenación 528 plazas en establecimientos turísticos que concurren en los principios de uso exclusivo y unidad de explotación, superando ampliamente la proporcionalidad de alojamientos turísticos que le corresponden en razón de su superficie, garantizándose que más del 50% de las plazas en categoría mínima de cuatro estrellas.
- Se establece una edificabilidad para uso servicios turísticos del al menos el 15% del total del sector.
- Según se ha contemplado en la Memoria de Viabilidad Económica del presente Plan Parcial de Ordenación se establecen como cargas del sector los costes de infraestructuras viarias del sector, los costes de obtención de los recursos hídricos y la participación en los costes e ejecución de las infraestructuras generales.

Por otro lado se han seguido los criterios para la Prevención de riesgos naturales en las actuaciones de transformación del suelo recogidos en el Artículo 81.

- En la ordenación de los usos ha tomado en consideración situaciones potenciales de riesgo.
- En el proyecto de urbanización se adoptarán soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra el riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras.
- El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

Desde el diseño de la urbanización se plantea una ordenación que se ajusta a la topografía original del sector, minimizándose los movimientos de tierras y la realización de desmontes y terraplenes.

Para los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas, en el proyecto de urbanización se garantizará lo prescrito en el artículo 82. Taludes, terraplenes y plataformas del Plan de Protección del Territorio del Campo de Gibraltar, para evitar los riesgos de deslizamiento o corrimientos de tierras, sino para evitar cualquier otro riesgo previsible, natural o no, por causa del diseño, ejecución o uso de la urbanización.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 53

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa ha tenido presente todas las consideraciones recogidas en el Estudio en Materia de Agua para la Modificación Puntual. Igualmente, en el Plan Parcial se ajusta la ordenación de usos en coherencia con el mencionado estudio. Además de ello conforme con el artículo 83. Riesgos hídricos del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar el proyecto de urbanización del sector contendrá Estudio geotécnico y del medio físico, los procedimientos para integrar las distintas fases de obra con la restauración faseada del medio y el tratamiento de taludes y terraplenes, según materiales y características concretas.

Conforme con el artículo 90. *Recursos culturales de interés territorial* del Plan de Protección del Territorio del Campo de Gibraltar se catalogan como recursos culturales de interés territorial las construcciones defensivas presentes en el sector por contener valores expresivos de la identidad del Campo de Gibraltar, vinculado con el patrimonio de defensa histórica del litoral, y contribución al reconocimiento del valor histórico.

En el sector se encuentran dos nidos de ametralladora, denominados Búnker de Albacerrado 375a y 375b, que formaron parte del complejo conjunto defensivo del Cerro de Albacerrado. Por tanto, se catalogan como recursos culturales de interés territorial los siguientes elementos:

Búnker de Albacerrado 375a
Búnker de Albacerrado 375b

El grado de protección es integral, no permitiéndose la alteración del volumen existente.

Los únicos usos permitidos son los de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales. También, previa autorización de la Consejería competente en materia de urbanismo, se permitirán instalaciones de carácter provisional, en régimen de concesión, destinadas a ofrecer servicios de hostelería relacionados con las actividades de ocio permitidas.

Las únicas obras permitidas sobre los elementos catalogados como *recursos culturales de interés territorial* serán de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación.

La catalogación de los *Recursos culturales de interés territorial* comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para la Administración en la parte que le corresponda, una vez sean recepcionadas las obras de urbanización. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 93. Protección de las edificaciones de interés territorial objeto de catalogación del Plan de Protección del Territorio del Campo de Gibraltar se establece un perímetro de seis (6) metros de protección de los búnkeres, definido gráficamente en el plano Recursos Culturales de Interés Territorial de este Plan Parcial de Ordenación, que deberá quedar libre de cualquier construcción, instalación e incluso mobiliario, sin perjuicio que, con la autorización de la Consejería competente en materia de urbanismo, se puedan destinar a cualquiera de los usos compatibles con el espacio libre, establecidos en el documento IV. Ordenanzas del presente Plan Parcial de Ordenación.

El proyecto de urbanización incorporará como actuación de puesta en valor de los recursos culturales, un itinerario cultural y recreativo que incorpora los recursos culturales catalogados, garantizándose su accesibilidad desde el espacio libre. De esta forma, se integra el patrimonio cultural en los atractivos turísticos del sector, como componente básico de la configuración del espacio turístico y de su imagen.

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 54

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Se proponen las construcciones defensivas ubicadas en el sistema general de espacios libres como recursos a integrar en el Espacio Cultural del Círculo del Estrecho.

3.6. RED VIARIA.

3.6.1. Justificación del trazado y características de la red viaria.

La ordenación garantiza el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerrado que llegará hasta la carretera N-340, convirtiendo a esta en la futura ronda urbana como pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz.

La red viaria propuesta se establece en continuidad con el resto del sistema viario del municipio de Tarifa, articulándose la ordenación con el resto de crecimientos urbanos. Se da la circunstancia de que la estación de autobuses se sitúa junto a la glorieta de entrada, y tanto la red de autobús público como el carril bici discurren por la vía que marca el límite sur del sector (calle Batalla del Salado).

Esta red viaria propuesta permite que se destinen los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.

Se establece un trazado viario en anillo en coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres de Tarifa, estudiado bajo criterios de sostenibilidad ambiental, perfectamente adaptado a la topografía existente, reduciéndose significativamente el volumen de tierras a mover. Su configuración integra los elementos preexistentes en el sector, tanto naturales como patrimoniales, con la ordenación propuesta.

El sector turístico se configura como la zona de continuidad urbana y crecimiento natural de Tarifa. En todo su perímetro sur linda con la calle Batalla del Salado arteria de distribución de Tarifa, con la función de comunicar en núcleo histórico, y las zonas de reciente expansión, con la N-340 (E-5) en sus enlaces norte, junto al cementerio, y oeste en la playa de Los Lances. En el punto de intersección de la citada vía con la calle que baja en diagonal buscando la playa de la ciudad histórica y junto al apeadero de autobuses, se plantea una gran glorieta como acceso principal al sector, denominada Glorieta 1.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

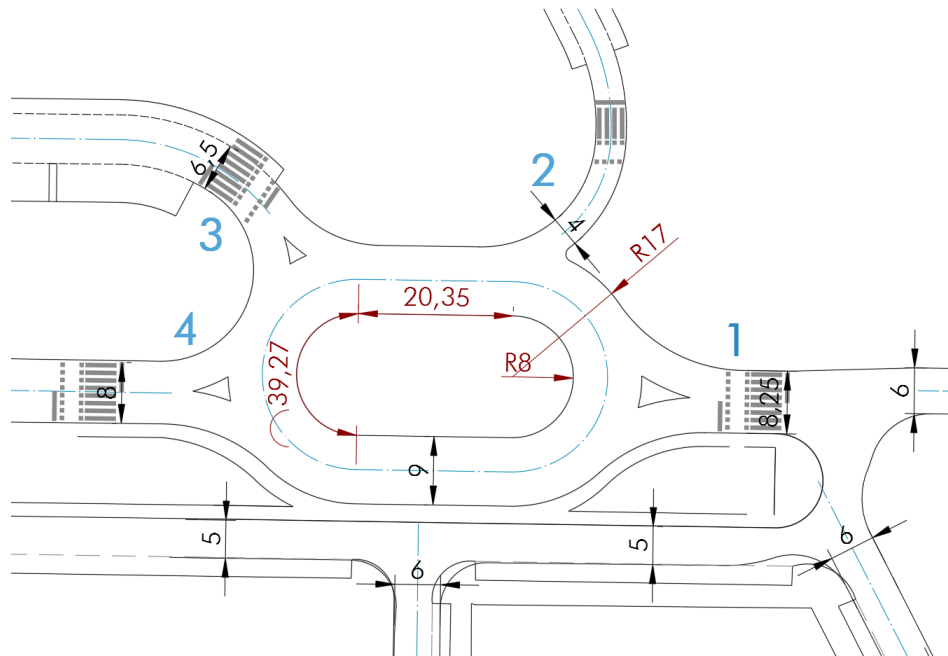
Doc I- 55

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Glorieta 3. Conexión principal.

Esta glorieta, de forma alargada mide 20,35 m x 16 m. Tiene cuatro conexiones y se configura como la unión de dos glorietas de 8 m de diámetro interior y 17m de diámetro exterior. En ella conectan cuatro vías; vial A y vial B, además de la necesaria entrada y salida del vial principal (Batalla de Salado).



- | | |
|---|--|
| <p>1. Acceso Calle Batalla del Salado, dirección sur</p> <p>Ancho: 6m</p> <p>Cota: existente</p> <p>Pendiente acceso: existente</p> | <p>3. Acceso Vial A</p> <p>Ancho: 6,5m</p> <p>Cota: +14</p> <p>Pendiente acceso: 128%</p> |
| <p>2. Acceso Vial B</p> <p>Ancho acceso: 4m</p> <p>Cota: +14,75</p> <p>Pendiente acceso: 6%</p> | <p>4. Acceso Calle Batalla del Salado, dirección norte</p> <p>Ancho: existente</p> <p>Cota: existente</p> <p>Pendiente acceso: existente</p> |



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

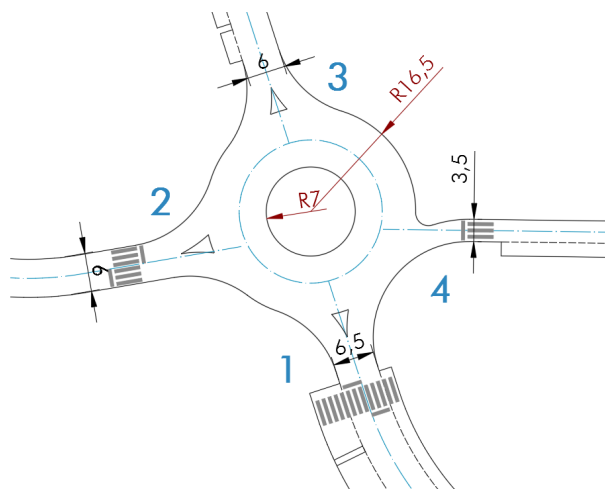
Doc I- 56

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

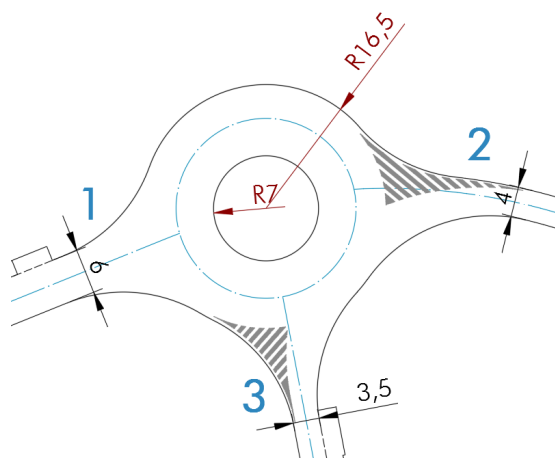
Glorietas 1 y 2. Viario interior vinculante.

Estas glorietas distribuyen el tráfico interior del sector. Ambas tienen 7 m de diámetro interior y 16,50 m de diámetro exterior.



Glorieta 1

1. Acceso VIAL A
Ancho: 6,5 m
Cota: +22
2. Acceso VIAL C
Ancho: 6 m
Cota: +22
3. Acceso VIAL B.1
Ancho: 6 m
Cota: +22,5
4. Acceso VIAL D
Ancho: 3,5 m
Cota: +22,5



Glorieta 2

1. Acceso VIAL B.1
Ancho: 6 m
Cota: +43,92
2. Acceso VIAL B.2
Ancho: 4 m
Cota: +43,70
3. Acceso VIAL D
Ancho: 3,5 m
Cota: +43,88

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 57

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

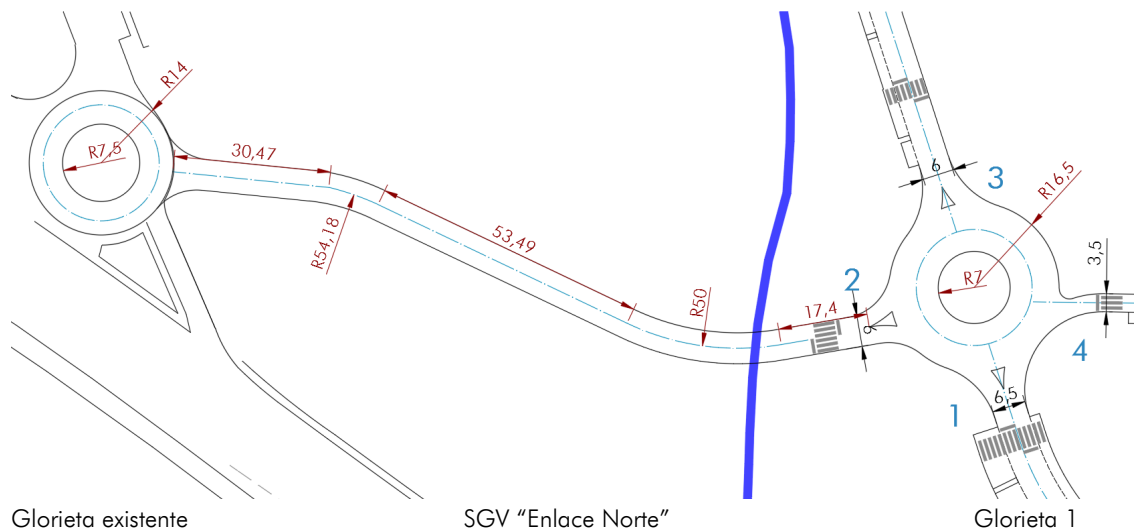
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Glorieta existente. Polígono industrial.

Se realizará como carga externa del sector a obtener con cargo a la unidad de ejecución el "Sistema General Viario adscrito al sector SUS-TA-02", que enlaza la glorieta 1 y la glorieta existente en la entrada del colindante polígono industrial junto a la calle Batalla del Salado y la calle Castellar de la Frontera.



3.6.2. Descripción general de la solución del proyecto.

El viario Interior.

El Plan Parcial de Ordenación busca generar la superficie mínima de viario, persiguiendo la imagen de urbanización blanda, peatonal y respetuosa con el paisaje en el que se inserta.

Esta es la única razón que ha llevado a proyectar un viario de cierta complejidad que, resolviendo la necesaria accesibilidad a las distintas parcelas, configure un anillo con la función de servir de soporte de las principales infraestructuras urbanas.

Para el trazado viario interior en planta se han establecido de forma general radios de giro superiores a 25 metros dado el carácter de anillo que presenta el trazado.

Para los acuerdos verticales de tramos con diferentes pendientes se han empleado valores de Kv mayores a 150 para acuerdos convexos y de 100 para cóncavos. Las pendientes serán como máximo del 10% y excepcionalmente del 12% con el fin de hacer viables el trazado viario en un terreno con pendientes tan acusadas.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 58

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Planta general de trazado viario

a) Jerarquía de viario.

-Vial A. Sería el vial de mayor sección de la urbanización que aloja al carril bici, conecta la glorieta exterior con la interna de distribución de la urbanización (glorieta 1)

-Vial B. Este vial va resolviendo la movilidad general del sector y el acceso a las distintas cotas de estacionamiento, contando con un primer tramo de pendiente pronunciada hasta alcanzar las cotas superiores y desde las que acceder a las distintas plantas soterradas de las edificaciones. Este tramo de relativa horizontalidad vuelve de nuevo a pronunciarse la pendiente, en este caso en sentido descendente hasta alcanzar la calle Batalla del Salado en la gran glorieta de acceso al sector (glorieta 3)

-Vial D. Este vial, cuyo cometido es dotar de accesibilidad e infraestructuras a todo el sector y fundamentalmente a las zonas altas de uso turístico se proyecta alberga exclusivamente tráfico rodado y peatonal y las infraestructuras que a modo de anillo conectarán con las futuras edificaciones, conecta la glorieta 1 con la glorieta 2.

-Vial C. El vial C, también llamado, en su prolongación hacia la rotonda existente junto al polígono industrial, SGV "Enlace Norte" sirve de conexión a la calle Batalla del Salado. Este enlace tiene carácter de Sistema General Viario adscrito al sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO".

Las secciones tipo contempladas para los viales son las siguientes:



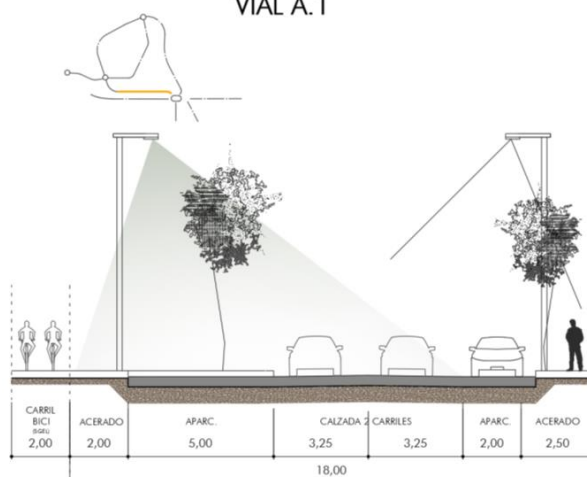
Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 59

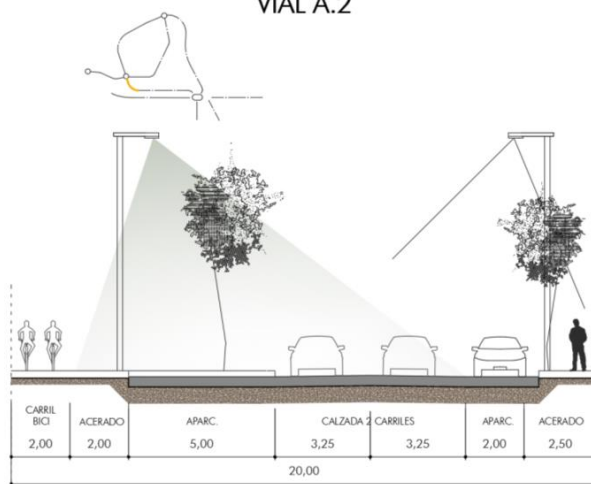
Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

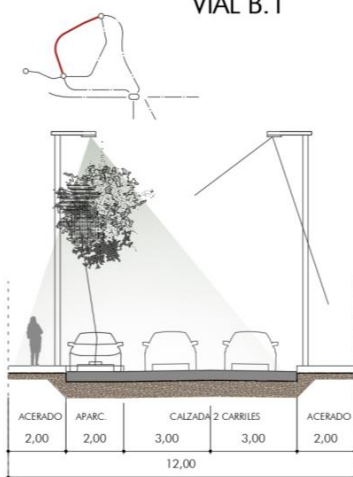
VIAL A.1



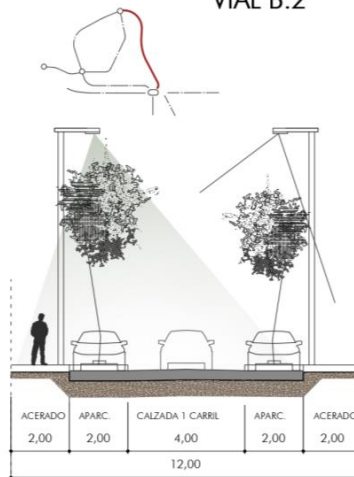
VIAL A.2



VIAL B.1



VIAL B.2



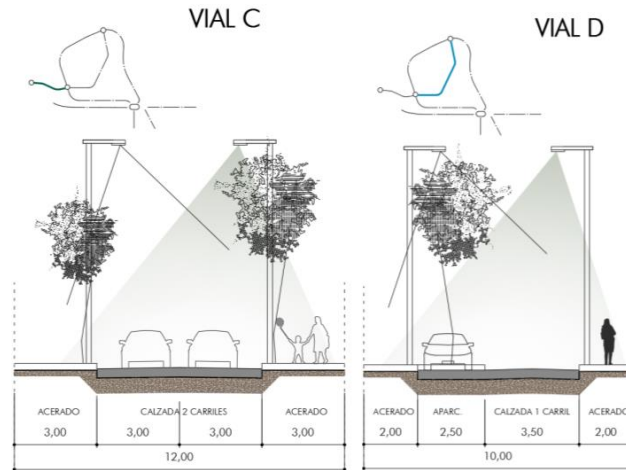
(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 60

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



El trazado y rasantes del viario proyectado se definen en el plano O.2. RASANTES y O.03. ALINEACIONES además de en el O.05.2. SECCIONES DE VIALES, donde se recoge geométricamente el trazado en planta del Plan Parcial de Ordenación, las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

El viario previsto, es acorde en cuanto a dimensiones, tanto de aceras como de vías de tráfico rodado, a lo especificado en las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente.

b) Accesibilidad

A la hora de diseñar los espacios públicos viarios, especialmente en lo referido a itinerarios peatonales, su continuidad, pavimentación, dimensiones de plazas reservadas, etc, se atiende a las prescripciones recogidas en el 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 y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad, respetando los mínimos establecidos en la citada norma.

c) Aparcamientos

Se alcanza en la red viaria el estándar establecido por el artículo 17.1.2º c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a razón de 1,5 plazas / 100 m² de techo edificable, generándose una dotación de plazas de aparcamiento asociadas a la red viaria de cuatrocientas cuarenta y una (441) y doscientas veinte (220) plazas ubicadas en la parcela de equipamientos EQ-03, consiguiéndose el total de seiscientos sesenta y una (661) plazas.

En el Proyecto de Urbanización se justificará la solución propuesta para la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.

De acuerdo con el artículo 29 del 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, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas. Por tanto, el número mínimo de plazas para aparcamientos reservados para personas con movilidad reducida es de doce (12) plazas.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 61

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	
	22/12/2022	
	Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3.7. SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

3.7.1. Alcantarillado

Se establecen dos redes de saneamiento separativas que discurren en paralelo por los viales de la urbanización. Ambas discurren desde la rasante de vial más alta que se encuentra en el eje B, hasta la rasante de vial más baja del sector establecido en la conexión principal o la Glorieta 1 con rasante de vial a la cota +14.00 metros.

El trazado de la red se proyecta de forma que discurra por los viales, situando los conductos en el eje de estos. La profundidad de los mismos se ha previsto para que el punto más elevado de la sección no esté a menos de 1,00 metro por debajo de la rasante de las calles y a 4,00 metros como máximo, y siempre por debajo de la tubería de abastecimiento de agua.

Las pendientes de las conducciones de saneamiento se han establecido entre un mínimo del 1% y máximo del 5% para poder salvar el fuerte desnivel de la topografía. La separación entre pozos es siempre menor a 50 metros y de forma general se colocan con separaciones inferiores para no exceder la profundidad máxima establecida de 4 metros.

En los puntos estrictamente necesarios por la fuerte pendiente del terreno y por la imposibilidad de cumplir los criterios anteriores, se establecen los pozos de resalto indispensables hasta alcanzar la profundidad máxima permitida.

3.7.2. Red de pluviales

Se plantea una red de evacuación de aguas pluviales por el eje de los viales del sector.

El diseño de esta red se ha realizado siguiendo los criterios de las Normas Técnicas de Saneamiento del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Las nuevas tuberías de diámetro 315, 400 y 500 mm serán de PVC. Las canalizaciones de 600 mm de diámetro, serán de hormigón en masa, del tipo enchufe-campana con junta flexible. Irán apoyadas sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, arriñonadas con arena hasta la mitad del tubo. Los pozos de registro, independientemente de su tipología, deben cumplir en cualquier caso los requisitos establecidos en la norma UNE-EN 476. Serán de sección inferior circular. Se instalarán a una distancia no superior a 50 metros de distancia máxima con el fin de facilitar las operaciones de limpieza.

Los imbornales serán asimismo de tipo normalizado. Las canalizaciones desde los imbornales a los nuevos colectores, se ejecutarán con tuberías de 200 mm de PVC. Todas las tuberías, serán de enchufe-campana con junta flexible, y se colocarán sobre lecho de arena de al menos 20 cm de espesor. Para el relleno de las zanjas deberá emplearse suelo seleccionado o albero extendido en tongadas de 30 cm de espesor y compactado al 98% del Proctor Modificado, con excepción de los últimos 20 cm en los que se empleará grava cemento.

En el plano de ordenación de infraestructuras Red de Saneamiento de aguas Pluviales se indica gráficamente las características de la red proyectada.

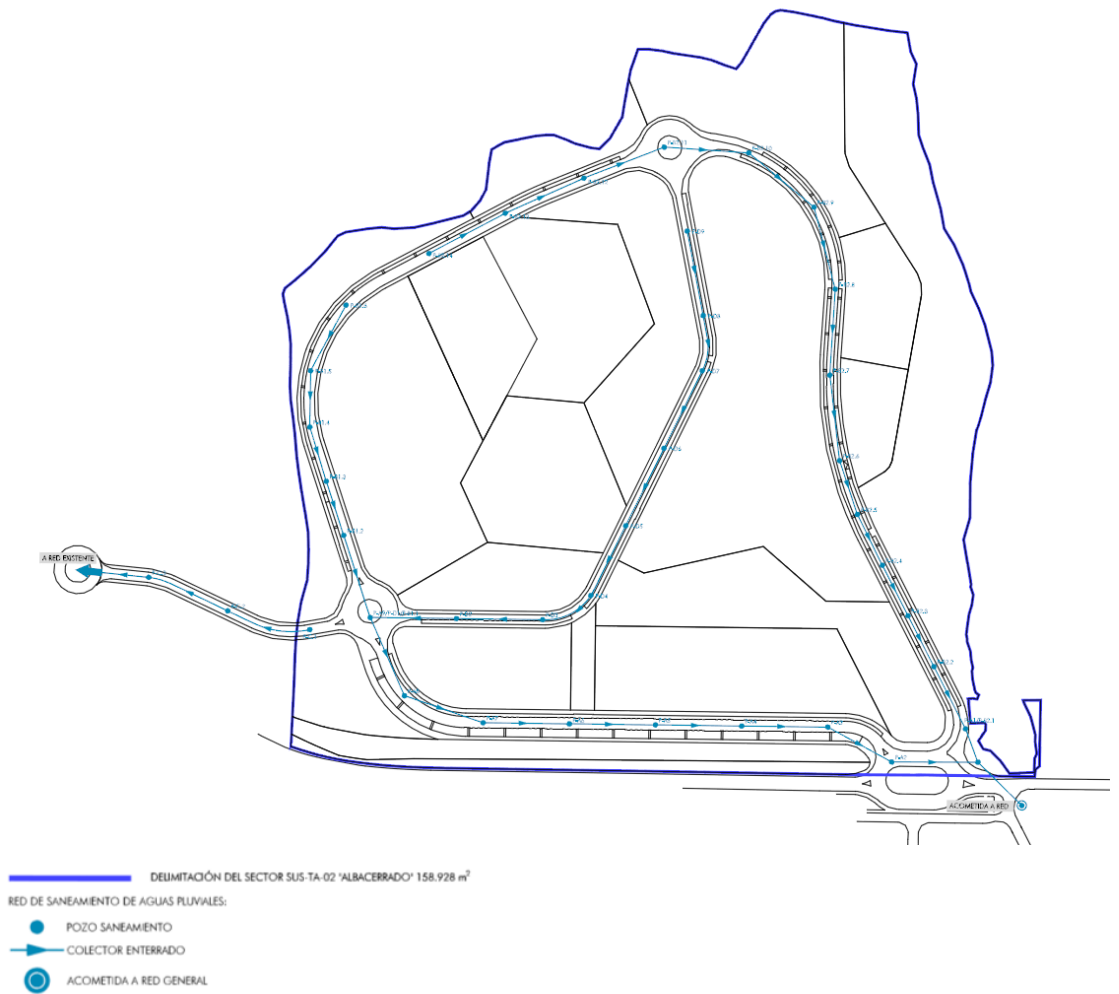


Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 62

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Red de saneamiento pluvial propuesta

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 63

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

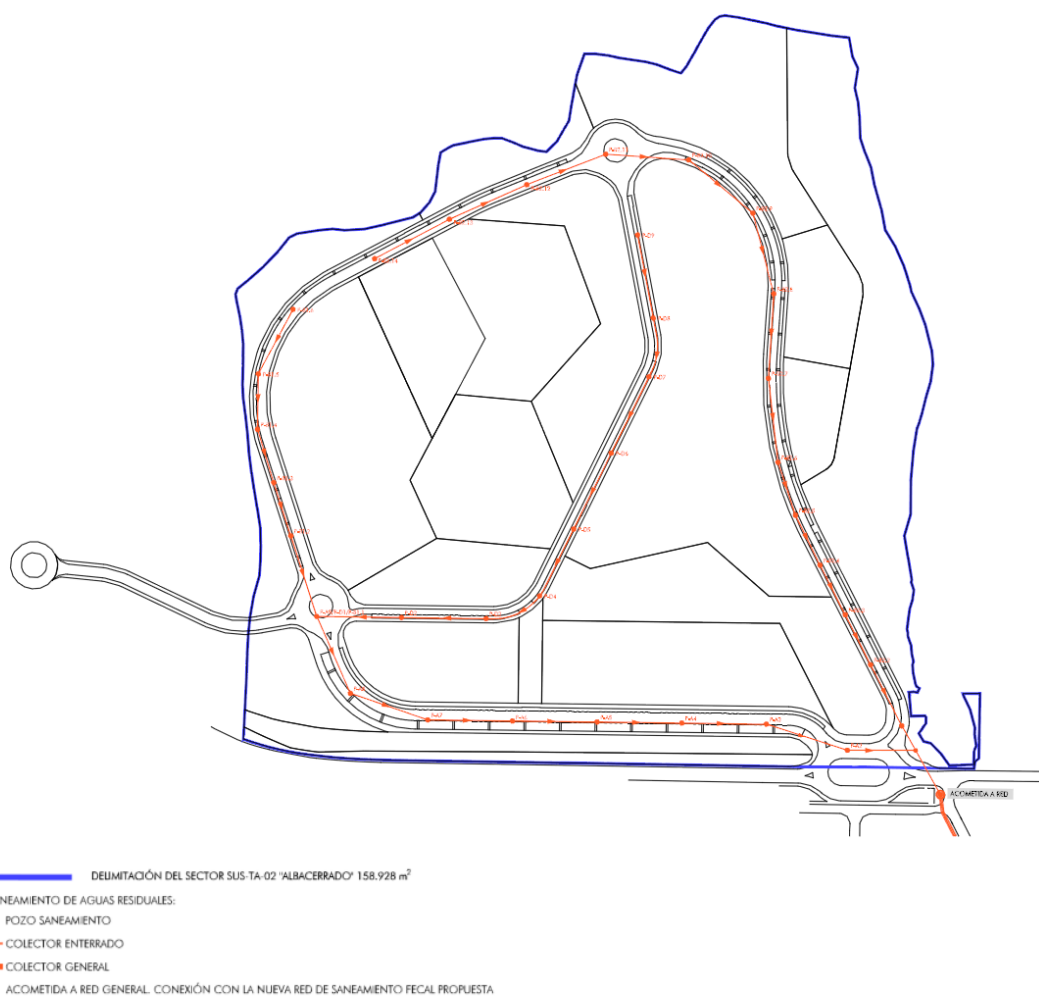
3.7.3. Red de fecales

Paralela a la red de aguas pluviales se proyecta la red de aguas fecales.

El diseño de esta red se ha realizado siguiendo los criterios de las Normas Técnicas de Saneamiento del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Las nuevas tuberías de diámetro 315, 400 y 500 m serán de PVC. Las canalizaciones de 600 mm de diámetro, serán de hormigón en masa, del tipo enchufe-campana con junta flexible. Irán apoyadas sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, arriñonadas con arena hasta la mitad del tubo. Los pozos de registro, independientemente de su tipología, deben cumplir en cualquier caso los requisitos establecidos en la norma UNE-EN 476. Serán de sección inferior circular. Se instalarán a una distancia no superior a 50 metros de distancia máxima con el fin de facilitar las operaciones de limpieza.

Las acometidas será de un diámetro mínimo de 300 y siempre han de ser superior al diámetro de la red interior de la parcela.



Red de saneamiento residual propuesta

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 64

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.7.4. Abastecimiento de agua y riego

Se proyecta una red de abastecimiento de fundición dúctil siguiendo las indicaciones de las Normas Técnicas de Abastecimiento del Excmo. de Tarifa y de acuerdo con el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.

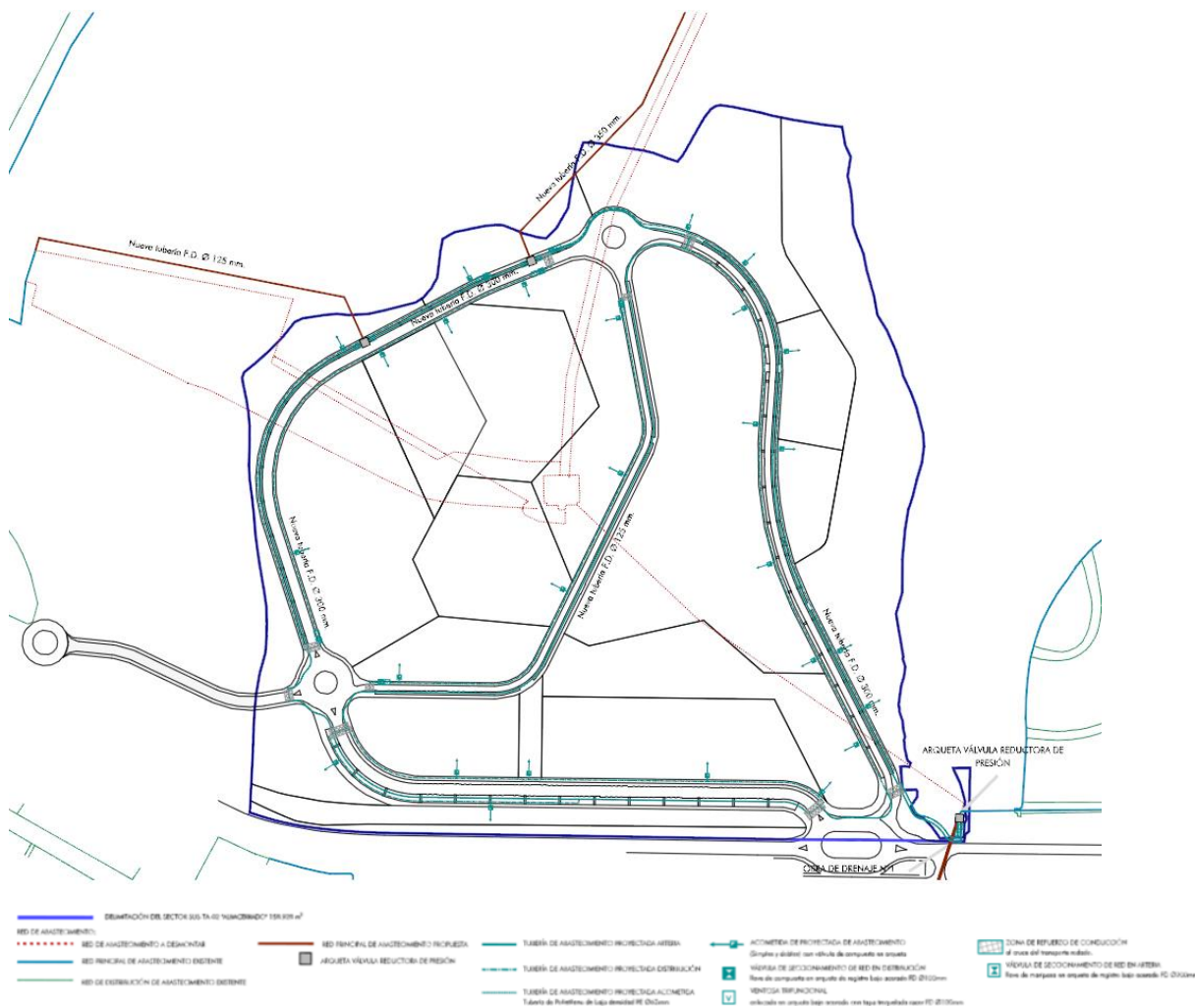
La red se caracteriza por estar formada por una malla cerrada, adaptándose los viales planteados, con tomas en ambas alineaciones.

Para el dimensionado de los conductos se tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

Comprobación de presiones y velocidades en cada tramo, para un normal funcionamiento.

La línea piezométrica debe sobrepasar en 5 metros por lo menos la parte más alta de la edificación; sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior, en su defecto habría que poner un grupo de bombeo.

Colocar ventosas y desagües en los puntos que sean aconsejables por el perfil longitudinal.



Red de abastecimiento propuesta

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 65

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.7.5. Electricidad y alumbrado público

El suministro eléctrico del sector se hace desde la Subestación de AT/MT que la compañía suministradora Endesa tiene al noroeste del municipio, de acuerdo al convenio suscrito el 29 de agosto de 2005.

La distribución se realiza por canalización subterránea desde la Subestación de acuerdo con las normas de la propia compañía suministradora y la sección de la línea será suficiente para la previsión de potencia de suministro del sector.

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

Uso alojamiento turístico

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

Uso servicios turísticos

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

Uso residencial

Se considera una potencia por vivienda de 9.200 W (electrificación elevada). En el cálculo se tienen igualmente en cuenta los Servicios Generales, garajes y plazas para vehículo eléctrico.

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m2 de superficie.

Equipamientos: Consideramos una demanda eléctrica de 50 W/m2 de superficie.

Una vez la red llega al sector se pasa al Centro de Reparto donde se distribuye a los diferentes Centros de Transformación, distribuyéndose esta red de Media Tensión en anillo.

Se prevén centros de transformación, ubicándose en el interior de una caseta prefabricada de hormigón. Las acometidas a los mismos serán subterráneas, alimentando a los centros mediante una red de Media Tensión, suministro de energía que se efectuará a una tensión de servicio de 20 kV. y una frecuencia de 50 Hz.

El diseño de la red se realiza teniendo en cuenta la proximidad de los suministros a los centros de transformación. La red se ejecutará con línea subterránea de 3x1x150 mm2, en Aluminio homogéneo unipolar, designación UNE RHZ1 18/30 kV (aislamiento polietileno reticulado). En el diseño de su itinerario ha sido determinante la proximidad de las líneas a los centros de transformación y distribución (CC.T.D.), procurando un sensible equilibrio de las potencias a distribuir por el anillo de M.T.

La solución adoptada presenta una alta flexibilidad y seguridad de servicio, ya que el sistema es de doble alimentación mediante entrada-salida, lo que permite las reparaciones y futuras derivaciones de las líneas sin interrumpir el servicio de los centros.

En los extremos de las líneas subterráneas se colocará un dispositivo que permita poner a tierra los cables en caso de trabajos o reparación de averías, con el fin de evitar posibles accidentes originados por existencia de cargas de capacidad.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 66

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Igualmente la red de baja tensión que sale de cada uno de los centros de transformación se diseña en forma de anillo. La distribución se hará por canalización subterránea siguiendo las indicaciones de ENDESA.

Cada línea está compuesta por cuatro conductores (3 fases y un neutro) que irán canalizados en el interior de tubos de PE corrugado exterior de 160 mm de diámetro y siguiendo las vigentes Instrucciones de la D.G. de I.E. y M, se prevé un tubo de reserva adicional para el caso de que en el futuro se produzca alguna derivación no prevista.

Las líneas irán siempre enterradas, como mínimo, a 0,6 m de profundidad cuando discurran bajo acera y 0,8 m de profundidad bajo calzada. disponiéndose arquetas de registro y derivación en cambios de dirección, en alineaciones superiores a 40 m.

El valor de la tensión nominal de la red de baja tensión será 230/400 V, teniendo en cuenta que con la previsión de cargas a ningún suministro llegara una tensión inferior al 93% de la tensión nominal de la red; ni a ninguna Caja General de Protección del 94,5%.

En general, las derivaciones de líneas se realizan en los armarios de derivación, habilitados para este fin, siguiendo las directrices de la compañía suministradora, protegiendo dicho seccionamiento con interruptores automáticos.

La corriente de cortocircuito en la red de BT se considerará de 12 KA (I corta duración, 1s); 30 KA (I cresta).

El sistema de distribución será en anillo, con líneas protegidas mediante fusibles, desde los cuadros de B.T. de los CC.T.D., con entrada y salida a conjuntos de seccionamiento y protección o alimentaciones directas desde los C.T. mediante cajas generales de protección.

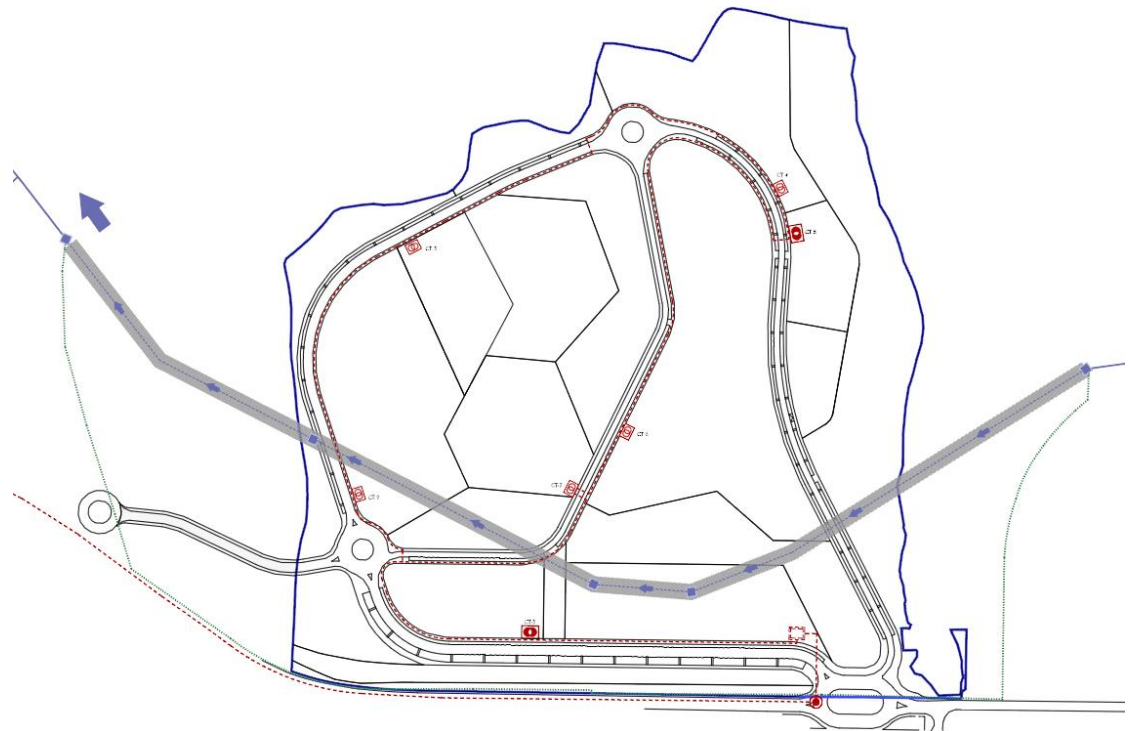


Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 67

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" 146.928 m²

RED DE AT EXISTENTE Y PROPUESTA:

- POSTE ELÉCTRICO AT A DESMONTAR
- RED AT A DESMONTAR
- RED AT PROPUESTA

RED DE MT PROPUESTA:

- RED MT PROPUESTA
- ACOMETIDA RED AT
- CENTRO DE REPARTO
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN A INSTALAR CON URB.
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN A INSTALAR CON EDIF.

Red de Media Tensión propuesta

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 68

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Red de Baja Tensión propuesta

3.7.6. Infraestructuras de telecomunicaciones

Se diseña el trazado de la red de telecomunicaciones como el conjunto de obras de conducciones que en su día faciliten el tendido de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, partiendo de una arqueta, se proyecta una red enterrada de conductos bajo los acerados con arquetas para los cambios de dirección y conexiones a parcelas.

En definitiva, la de instalación del cableado se efectuará por el operador de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondiente mediante conexión a la red existente.

3.7.7. Infraestructuras de gas

La conducción de transporte se plantea mediante una red ramificada que se encuentra situada en las vías de primer orden del sector disponiéndose siempre bajo las aceras. La red de distribución conectará con la red

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 69

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



principal formando circuitos para las diferentes áreas, Se utilizarán tubos de 160 mm para la red principal y tubos de 110 mm para las tuberías de distribución.

3.8. FASES Y DESARROLLO EN EL TIEMPO

Se establecen tres etapas de urbanización para la ejecución de las Obras de Urbanización dentro de una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado en el SUS-TA-02 "Albacerrado".

En cualquier caso en el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los tiempos de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento, especialmente en lo que se refiere a las zonas verdes y espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

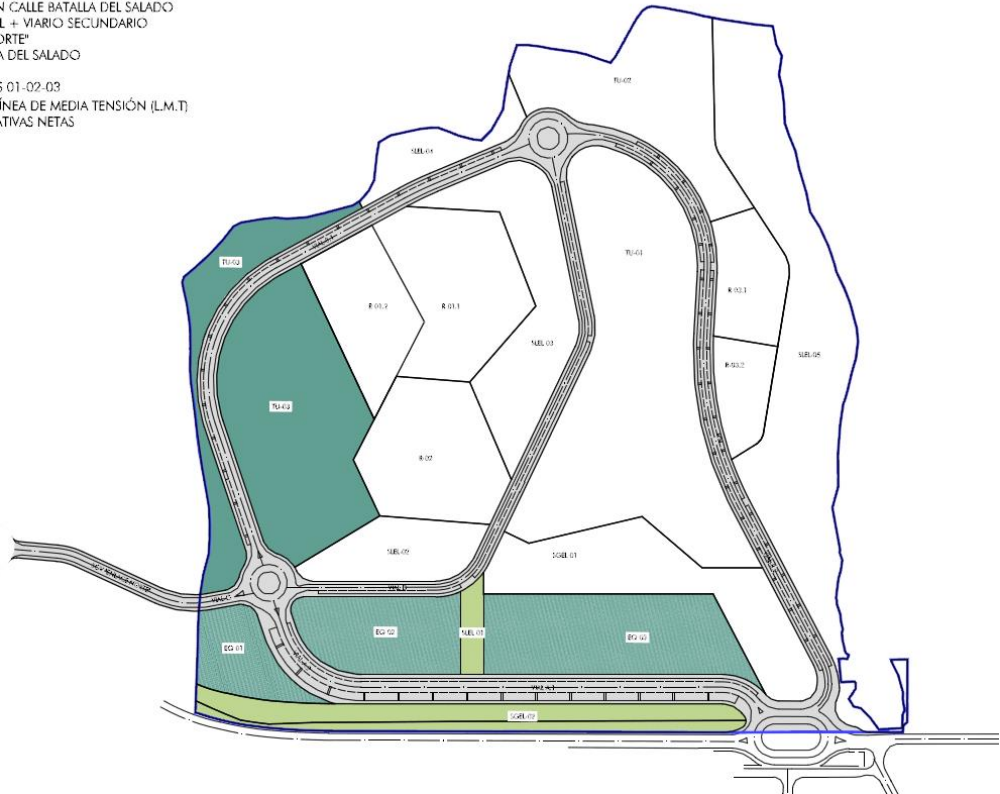
La Unidad de Ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

3.8.1. Orden de ejecución de las obras.

Para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación se considera, como ya se ha avanzado, tres etapas o fases de urbanización.

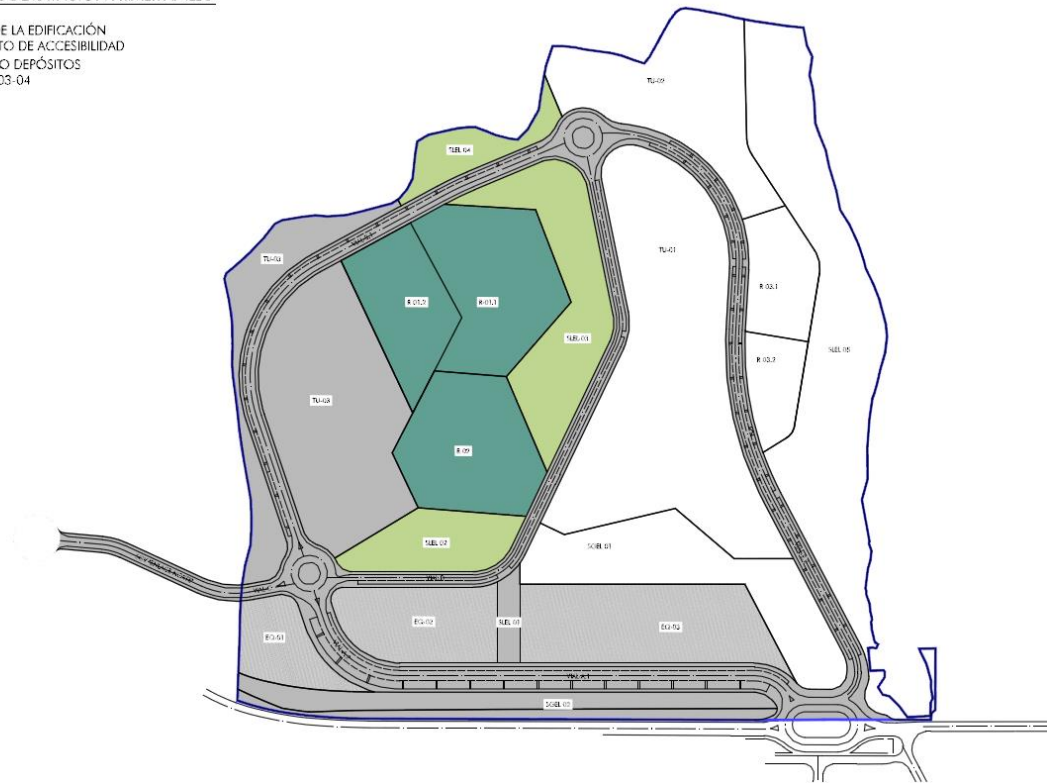
FASE 1. URBANIZACIÓN GENERAL

- CONEXIÓN CON CALLE BATALLA DEL SALADO
- VIARIO PRINCIPAL + VIARIO SECUNDARIO
- SGV "ENLACE NORTE"
- SOEL 02 BATALLA DEL SALADO
- SLEL 01
- EQUIPAMIENTOS 01-02-03
- DESMONTE DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN (L.M.T)
- PARCELAS LUCRATIVAS NETAS



FASE 2. COLMATACIÓN PRIMER ANILLO

- FASE 2 DE LA EDIFICACIÓN
- PROYECTO DE ACCESIBILIDAD
- TRASLADO DEPÓSITOS
- SIEL-02-03-04



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022
	Antonio Aragón Román	



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 71

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

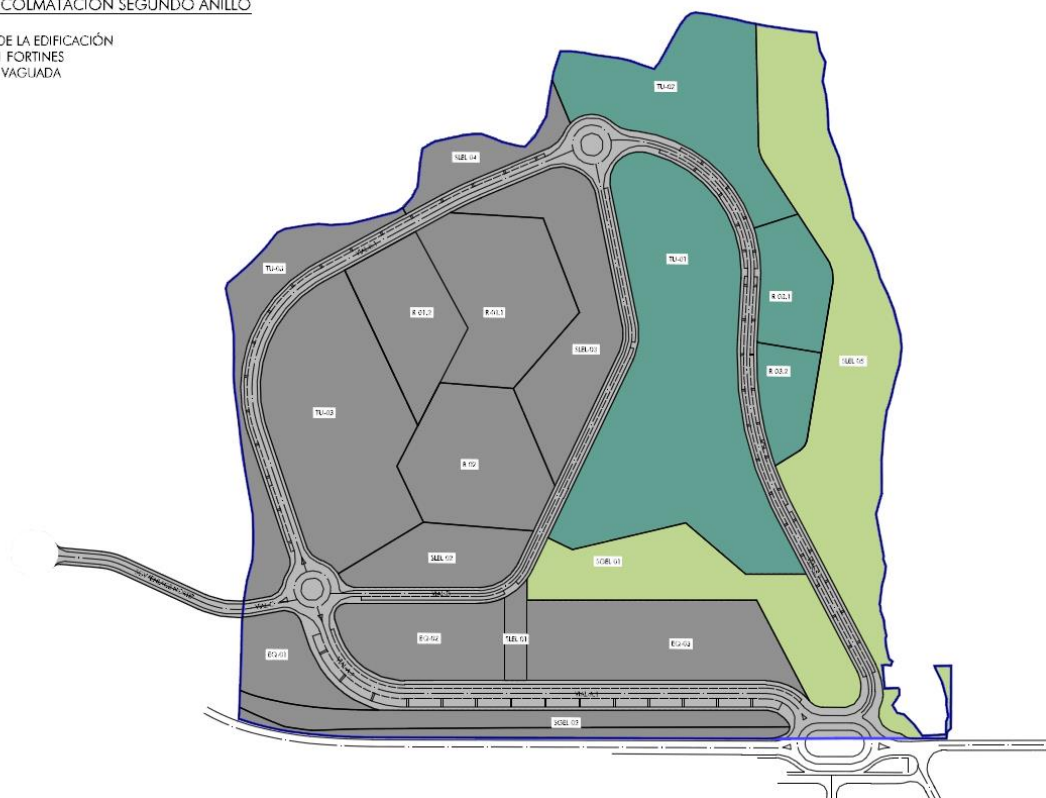
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 3. COLMATACIÓN SEGUNDO ANILLO

- FASE 3 DE LA EDIFICACIÓN
- SGEL-01 FORTINES
- SLEL-05 VAGUADA



En la fase primera se llevarán a cabo las obras de urbanización general, siendo las siguientes:

- Sistema General de espacios libres, en el límite con el núcleo urbano
- Conexión viaria con la calle Batalla del Salado
- Ejecución del viario principal y secundario
- Desmontaje de la línea de media tensión aérea existente
- Ejecución del Sistema General viario adscrito "Enlace Norte"

En la segunda fase de urbanización se ejecutarán las siguientes obras:

- Traslado depósitos.

En la tercera fase de urbanización se ejecutarán las siguientes obras:

- Ejecución del Sistema General de Espacios Libres con la rehabilitación de los fortines.

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 72

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	7366cbbbe70fa437498018c1225dbf85b001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





4. MEMORIA DE GESTIÓN



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 73

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4. MEMORIA DE GESTIÓN

4.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se establece una única unidad de ejecución, con una superficie total del sector de 146.928 m².

4.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, a desarrollar en una única unidad de ejecución, tal y como se preveía en el planeamiento del que trae causa.

De acuerdo con el artículo 130.1.c) de la LOUA, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará el acuerdo de aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

En el caso de que junto con la iniciativa se presente la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos.

Finalizado este plazo y dentro del mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

4.3. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

De acuerdo con las determinaciones establecidas por la Modificación Puntual del El P.G.O.U. de Tarifa para la nueva clasificación del Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", la figura de Planeamiento de Desarrollo del sector es el Plan Parcial de Ordenación.

Los plazos de ejecución que se establecen para la ordenación detallada quedan recogidos en el Plan Parcial de Ordenación.

Se establece como carga externa al sector, a obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución el Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte".

4.4. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR

La tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición de la sociedad METROVACESA S.A, domiciliada en Madrid, calle Quintana vides número 13, con C.I.F: n° A-87.471.264 como promotora del presente documento, como propietaria de más del 50% de los terrenos incluidos en el ámbito, la cual cuenta con todos los medios económicos para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución.

Los compromisos y obligaciones quedan recogidos en el artículo 1.3.6.3 Obligaciones y compromisos de las Normas Generales de Planeamiento y Urbanización del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa concretándose expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento respectivo y con los futuros

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 74

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

adquirentes de solares, terrenos o construcciones. Dichas obligaciones y compromisos se desarrollarán en todo caso, de acuerdo con las determinaciones señaladas por los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

4.4.1. Compromisos adquiridos por la propiedad

4.4.1.1. Cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto

Respecto a las parcelas procedentes del deber de cesión municipal obligatoria y gratuita de la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación, se integrarán en el patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.

Conforme con el artículo 54.2.b) de la LOUA la cesión a favor del municipio como administración actuante correspondiente con la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se materializará necesariamente en la parcela R-03.1 destinada a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b).

No obstante, el aprovechamiento de vivienda protegida en este sector no alcanza el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, por lo tanto el resto de aprovechamiento hasta completar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se adjudicará en la parcela R-03.2 destinada a vivienda libre.

4.4.1.2. Cesión de terrenos para dotaciones.

Conforme al artículo 62 de Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar se garantiza que el presente Plan Parcial de Ordenación prevé 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.

SISTEMAS LOCALES	LOUA			PLAN PARCIAL (m ² s)	
			Mínimo (m ² s)	Máximo (m ² s)	
DOTACIONES (m2s)	(art. 17.1.2ª c)	entre 25% y 30% Superf. Sector	36.732	44.078	44.079 ☒
EQUIPAMIENTOS (m2s)	(art. 17.1.2ª c)	entre 5% y 10% Superf. Sector	7.346	14.693	14.693 ☒
ESPACIOS LIBRES (m2s)	(art. 17.1.2ª c)	> ó = 20% Superf. Sector	29.386		29.386 ☒
PLAZAS DE APARCAMIENTO	(art. 17.1.2ª c)	1 - 1,5 plaza/100m2 edif.	441	661	441 ☒
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	1/40 plazas s/D.293/2009		12	17	12 ☒

4.4.1.3. Conservación de la urbanización.

De acuerdo con el artículo 153 de la LOUA la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 75

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.4.2. Garantías

Para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos se establece un importe del 7% del coste de las obras de urbanización, conforme a la LOUA. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

4.4.3. Medios económicos

La justificación de los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación será aportada por el promotor en la aprobación definitiva de este documento.

4.5. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Se consideran cargas urbanísticas de sector todos los costes de las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (vial, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente Plan Parcial de Ordenación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).

Con relación a la participación en la financiación de la ejecución y obtención de los Sistemas Generales y la parte que proceda para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, la aportación máxima a la que la propiedad vendrá obligada a contribuir no superará en ningún caso la cifra máxima de 1.900.000 €, con arreglo al siguiente desglose:

Abastecimiento de agua	1.600.000 €
- Potabilización de agua - Construcción de depósito de almacenamiento - Construcción de depósito regulador	
Colector de saneamiento	300.000 €
Pagado por la propiedad (estipulación primera del convenio de 2014)	- 429.595 €
Neto a aportar por la propiedad para Sistemas Generales	1.470.405 €*

***A esta cantidad se le deducirá el coste de la redacción del proyecto correspondiente.**

Además de ello, al objeto de contribuir la propiedad de forma proporcional a su participación en el municipio a la financiación de los Sistemas Generales, dicha entidad se compromete a aportar 22,00 €/m², destinados a la financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para garantizar la existencia de recursos hídricos y la capacidad de depuración de aguas residuales urbanas en todo el municipio.

Esta aportación se entiende, sin perjuicio de las ya contempladas en la estipulación séptima del convenio celebrado el 19 de septiembre de 2014, para la financiación de la ejecución y obtención de los Sistemas Generales para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones del sector SUS TA 02 "Albacerrado".



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 76

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
Antonio Aragón Román	22/12/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El pago de dicha cantidad se realizará en todo caso tras la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS TA 02 "Albacerrado", y no antes de que se hayan iniciado las obras de ejecución de los proyectos referidos en el párrafo anterior, pudiendo optar la propiedad por abonar la citada cantidad en su totalidad a su inicio o, en su caso, abonarla paulatinamente conforme al avance de las obras, previa presentación de una garantía por dicho importe, que será liberada paulatinamente, conforme se haga efectiva la contribución a la financiación de las infraestructuras hidráulicas.

Por último, con relación al Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte", se establece para la obtención el sistema de expropiación, con cargo a la unidad de ejecución.

La ejecución del Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte" se realizará, con cargo a la unidad de ejecución, en conexión con las obras de urbanización del sector.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 77

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.6. VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme al artículo 54.b) de la LOUA, parte de la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento medio, se materializará en la R-03.1, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b).

De acuerdo con el artículo 22 del Plan Vive en Andalucía, el PPO especifica que el 50 % de las viviendas que se prevén en la parcela R-03.1 se destinarán a los grupos con menor índice de renta que determine el Plan de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía. Destinando al Programa de Viviendas Protegidas en régimen especial, para familias con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM.

Complementariamente el promotor de la actuación cederá al ayuntamiento el referido aprovechamiento y suelo urbanizado para su ejecución, facilitando las previsiones del Plan de Municipal de Vivienda y Suelo en el que se ha incluido este ámbito como actuación prioritaria.

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 78

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ANEXOS

Anexo 1.DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE FINCAS AFECTADAS.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11035A020000410000AA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS ALBACERRADO Polígono 20 Parcela 41
ALBACERRADO. 11380 TARIFA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: **Agrario** Año CONSTRUCCIÓN: **1977**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA MT: **348**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS ALBACERRADO Polígono 20 Parcela 41
ALBACERRADO. TARIFA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA MT: **348** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA MT: **152,011** Tipo de FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

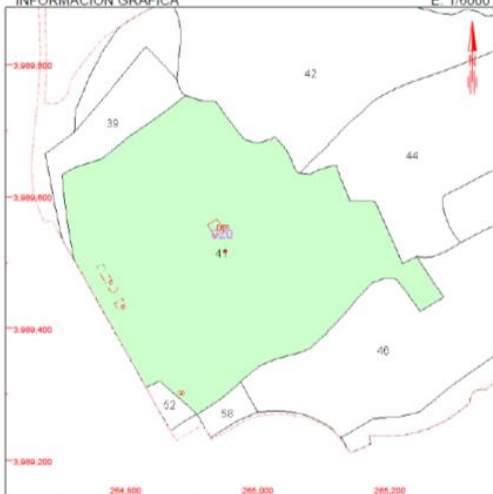
Destino	Estructura	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	348

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	E-	Pastos	03	150,956
b	I-	Improductivo	00	28
c	I-	Improductivo	00	483
d	I-	Improductivo	00	196

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 16 de Abril de 2018

(IA) Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 79

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11035A020000520000AF

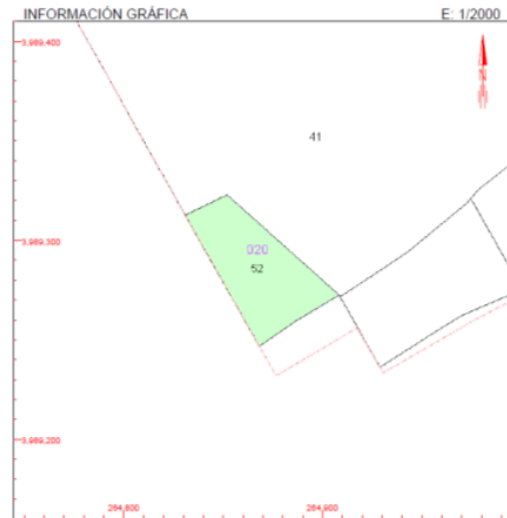
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 20 Parcela 52	
ALBASERRADO. TARIFA (CÁDIZ)	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 03]	--
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 20 Parcela 52	
ALBASERRADO. TARIFA (CÁDIZ)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT. TIPO DE FINCA
--	2,602 --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



254,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y acceso
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes, 16 de Abril de 2018

CONFUSIA

SECRETARIO
GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

Antonio Aragón Román

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 80

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Anexo 2. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE FINCAS AFECTADAS.

Finca 4.100 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 133, alta 36.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de Febrero de 2.016, señalada con el número de protocolo 295/2016; inscrita el 19 de Abril de 2.016.

Finca 1.564 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.536, libro 580, folio 122, alta 52,

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de Febrero de 2.106, con nº de protocolo 295/2016; inscrita el 19 de Abril de 2.016.

Finca 6.647 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 143, alta 34.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de Febrero de 2.016, con nº de protocolo 295/2016; inscrita el 19 de Abril de 2.016.

Finca 4.101 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.520, libro 570, folio 115, alta 36,

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de Febrero de 2.016, con nº de protocolo 295/2016; inscrita el 19 de Abril de 2.016.

Finca 3.983 inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.517, libro 568, folio 198, alta 37,

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio con carácter privativo en virtud Escritura Pública, autorizada por la notaria de Tarifa, Doña María del Pilar Martínez Socías, el día 11 de Julio de 2.013, con nº de protocolo 226/2013; inscrita el 13 de Mayo de 2.014.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 81

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7366cbb70fa437498018c1225dbf85b001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Información Registral expedida por

JULIO GARRIDO REQUENA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2
Plaza Nuestra Señora de la Palma, nº 16, 1º, Edificio Mercado -
ALGECIRAS
tlfno: 0034 956 652103

correspondiente a la solicitud formulada por

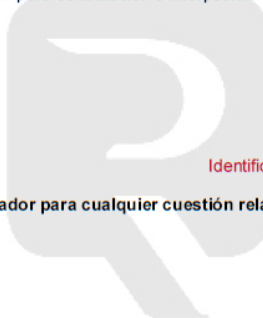
METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA.

con DNI/CIF: A87471264



Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones



Identificador de la solicitud: F02HC93H1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:4100

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800102209321
Huella: 8b56c26e-0ac59010-907fbfa-703937ea-39410ca3-e2dcab6-166ca584-171936dd

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 82

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, Nº 16, 1º
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01 Fax 956-66.30.05

Fecha emisión: tres de septiembre del año dos mil dieciocho

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa Nº: 4100
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000211751

RUSTICA: Suerte de tierra sita en término de Tarifa, partido de Albacerrado, llamada del Colorado, de tres fanegas y tres medios de cabida, equivalentes a dos hectáreas, un área y veinte centiáreas, lindante: al Este con tierras de este caudal, ante de Luz Patiño Guerra; al Oeste, con las de Miguel Cantero Espigado; al Norte con la de don Joaquín Aranda y con otras de este caudal, antes de doña Luz Patiño y las Canteras; y al Sur con las de Andrés Pérez Mena. Dentro de la finca existen una casa blanca, dos rústicas y, además, un pozo y una era, estos dos últimos de uso común con doña Luz Patiño. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA	A87471264	1522	571	133	36

100,000000% del pleno dominio.
Título: adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de MADRID, Don/ña ANTONIO MORENÉS GILES, el día 18/02/2016, con nº de protocolo 295/2016; inscrita el 19/04/2016.

CARGAS

-Por su procedencia (SEGREGACIÓN): CENSO.

Con un CENSO constituido sobre la finca 1625 de 193 REALES 18 CENTIMOS de pension anual y cuyo principal capitalizado al tres por ciento es de 6439 reales y 34 centimos, a favor del AYUNTAMIENTO DE TARIFA, según consta en la inscripción 1ª practicada el nueve de junio de mil ochocientos sesenta y seis, en virtud de escritura otorgada el nueve de enero de mil ochocientos sesenta y seis ante el Notario Don JOSE ENRIQUEZ.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día doce de Octubre del año dos mil trece, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día doce de Noviembre del año dos mil trece, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día tres de Diciembre del año dos mil trece, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veinticuatro de Enero del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veinticuatro de Enero del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800102209321
Huella: 8b56c26e-0ac59010-907fbfa-703937ea-39410ca3-e2dcabab6-166ca584-171936dd

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 83

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SECRETARIO
GENERAL-DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cuatro de Abril del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día treinta de Junio del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dos de Julio del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día tres de Julio del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cuatro de Julio del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día uno de Agosto del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cinco de Agosto del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día seis de Agosto del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cinco de Noviembre del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día siete de Noviembre del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día once de Noviembre del año dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.
- Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diecinueve de Abril del año dos mil dieciséis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

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

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211800102209321
Huella: 8b56c26e-0ac59010-907fbfa-703937ea-39410ca3-e2dcbab6-166ca584-171936dd

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 84

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	



AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de septiembre del año dos mil dieciocho, antes de la apertura del diario.

---- ADVERTENCIAS ----

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211800102209321
Huella: 8b56c26e-0ac59010-907fbfa-703937ea-39410ca3-e2dcab6-166ca584-171936dd

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 85

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800102209321
Huella: 8b56c26e-0ac59010-907fbfa-703937ea-39410ca3-e2dcbab6-166ca584-171936dd

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc I- 86

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7366cbbe70fa437498018c1225dbf85b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	