



DOCUMENTO IX. RESUMEN EJECUTIVO

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.

| | | |
|--|---|---|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | c957791465ab4822921667b43be5a416001 |
| | 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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



DOCUMENTO IX. RESUMEN EJECUTIVO

| | | |
|-----|--|----|
| 9.1 | OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. | 3 |
| 9.2 | PROPIEDADES | 4 |
| 9.3 | MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO | 4 |
| 9.4 | ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO. | 10 |
| 9.5 | PLAN DE ETAPAS | 11 |
| 9.6 | PLANOS | 17 |

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|--|
| 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)

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 IX- 2

| | | | |
|--|---|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

9. RESUMEN EJECUTIVO

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

9.1.1 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".

9.1.2 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.

9.1.3 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.

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.



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

Doc IX- 3

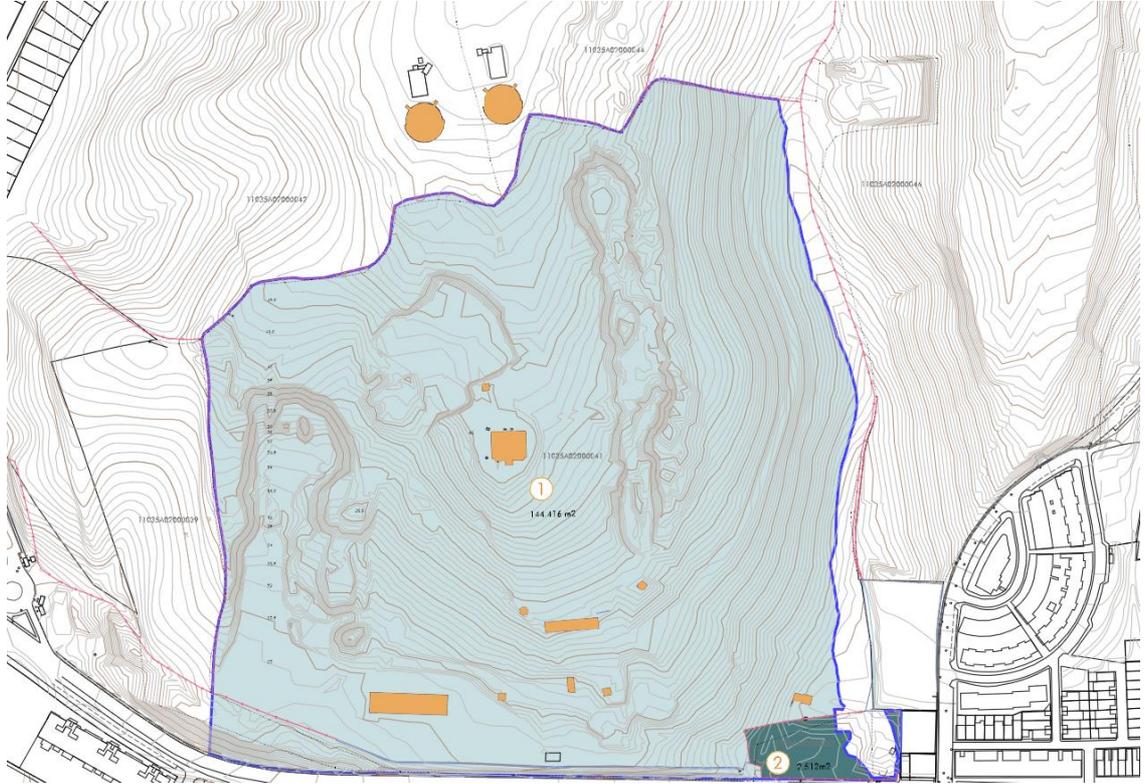
| | |
|--------------|---|
| Firma 1 de 1 | Antonio Aragón Román |
| 22/12/2022 | SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022. |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

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".

9.2 PROPIEDADES

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



| 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 |

9.3 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

9.3.1 ORDENACIÓN PROPUESTA

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



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

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

Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc IX- 4

SECRETARIO GENERAL.DI.LIGENCIA.-
 Aprobado definitivamente por
 acuerdo de Pleno de fecha
 20.12.2022.
 22/12/2022
 Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.



Imagen no vinculante del sector

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.

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.



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

Doc IX- 5

| | |
|----------------------|---|
| 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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 |
| | 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 (DPMT - 500m)
- VÍA PECUARIARIA
- COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS
- ELEMENTOS DE PROTECCIÓN
- BÚNKER CON PERÍMETRO DE PROTECCIÓN DE SEIS METROS

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 Parados nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
 Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IX- 6

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

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 | | | | | |
| Viaro | 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 | | | | | |

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 IX- 7

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

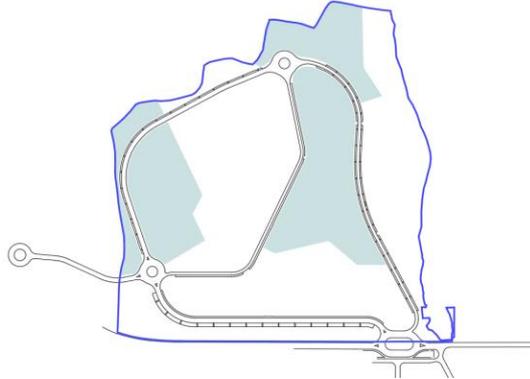
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.



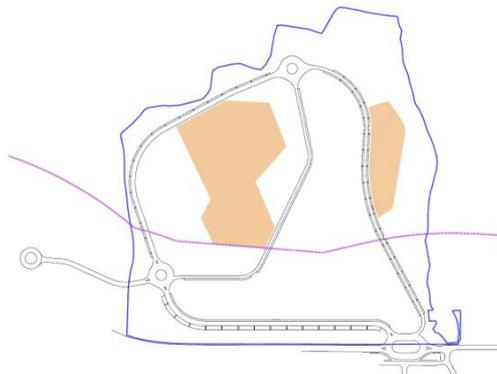
El espacio residencial

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
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IX- 8

| | |
|----------------------|---|
| Firma 1 de 1 | SECRETARIO GENERAL.DI.IGENCIA.- 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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

El uso servicios turísticos

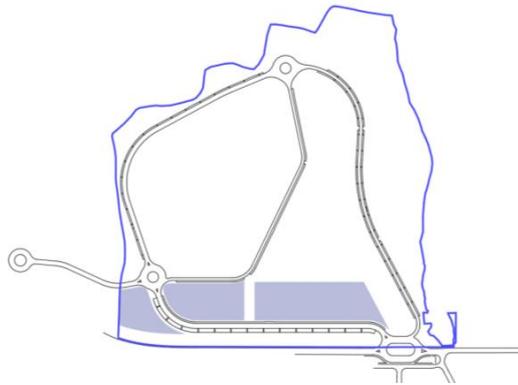
Los servicios turísticos se ubican compatibles en las parcelas de alojamiento turístico en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas, a la vez que protegidas del levante.

9.3.2 RESERVAS DE DOTACIONES

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 (m2s) | (art. 17.1.2º c) | entre 25% y 30% Superf. Sector | 36.732 | 44.078 | 44.079 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| EQUIPAMIENTOS (m2s) | (art. 17.1.2º c) | entre 5% y 10% Superf. Sector | 7.346 | 14.693 | 14.693 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ESPACIOS LIBRES (m2s) | (art. 17.1.2º c) | > ó = 20% Superf. Sector | 29.386 | | 29.386 | <input checked="" type="checkbox"/> |

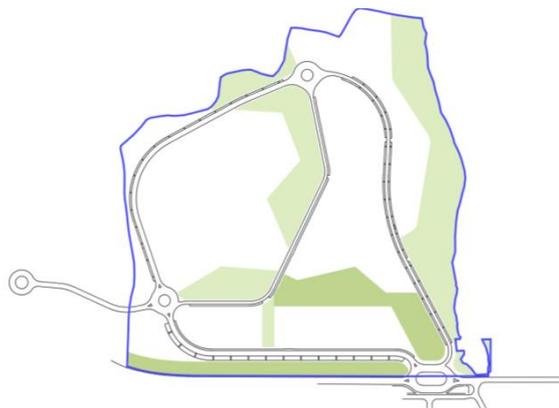
a) Justificación y características de los equipamientos



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



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 IX- 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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | 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.

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.

9.4 ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento medio establecido en la Modificación Puntual del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" es de 0.108 UA/m2s, por tanto, el aprovechamiento objetivo del sector es de 15.868 UAs.

El reparto de edificabilidades que se propone en el presente Plan Parcial de Ordenación sigue estrictamente la distribución prevista en las determinaciones de la ordenación preceptiva de la Modificación Puntual.

Aplicando los coeficientes de homogenización previstos en la Modificación Puntual se obtiene el aprovechamiento objetivo previsto.

| | 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 |

Por tanto, se garantiza la materialización efectiva del aprovechamiento objetivo previsto en el planeamiento general vigente.

La propiedad de los suelos del sector, al materializar su aprovechamiento, cederá el suelo destinado a espacios libres y equipamientos, según las determinaciones establecidas en la ficha de planeamiento.



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 IX- 10

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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

9.5 PLAN DE ETAPAS

Se establecen para el Sector **tres etapas** en ámbitos diferenciados para la ejecución de las Obras de Urbanización dentro de una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado". No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá ajustar estas etapas o establecer una única etapa de urbanización.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las fases 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.

9.5.1 ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El orden de la realización de la obras se establece en tres fases; el orden se establece en el plano Plan de Etapas.

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|---|
| 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
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IX- 11

| | | |
|--|---|---|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



9.5.2 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

CAPÍTULO 1. PROGRAMACIÓN

FASE 1. URBANIZACIÓN GENERAL

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



La fase 1 de urbanización general comprende:

- Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para la integración en las redes ya existentes de la ciudad para posibilitar el desarrollo de la totalidad de la edificación.
- Demolición de las edificaciones no compatibles con el Plan Parcial de Ordenación.
- La ejecución del viario de borde conectándolos con la trama viaria de la ciudad, a través de la intersección con la calle Batalla del Salado.
- El Sistema General de Espacios Libres anexo a la calle Batalla del Salado.
- Ejecución del Sistema General viario adscrito "Enlace Norte"
- Cesión de las parcelas dotacionales anexas al vial A.
- Estas obras deberán iniciarse en un plazo no superior a 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- La ejecución de la edificación, podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, siempre que se cumplan las determinaciones que a tal efecto imponen la L.O.U.A y el Reglamento de Gestión Urbanística.

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



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 IX- 12

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

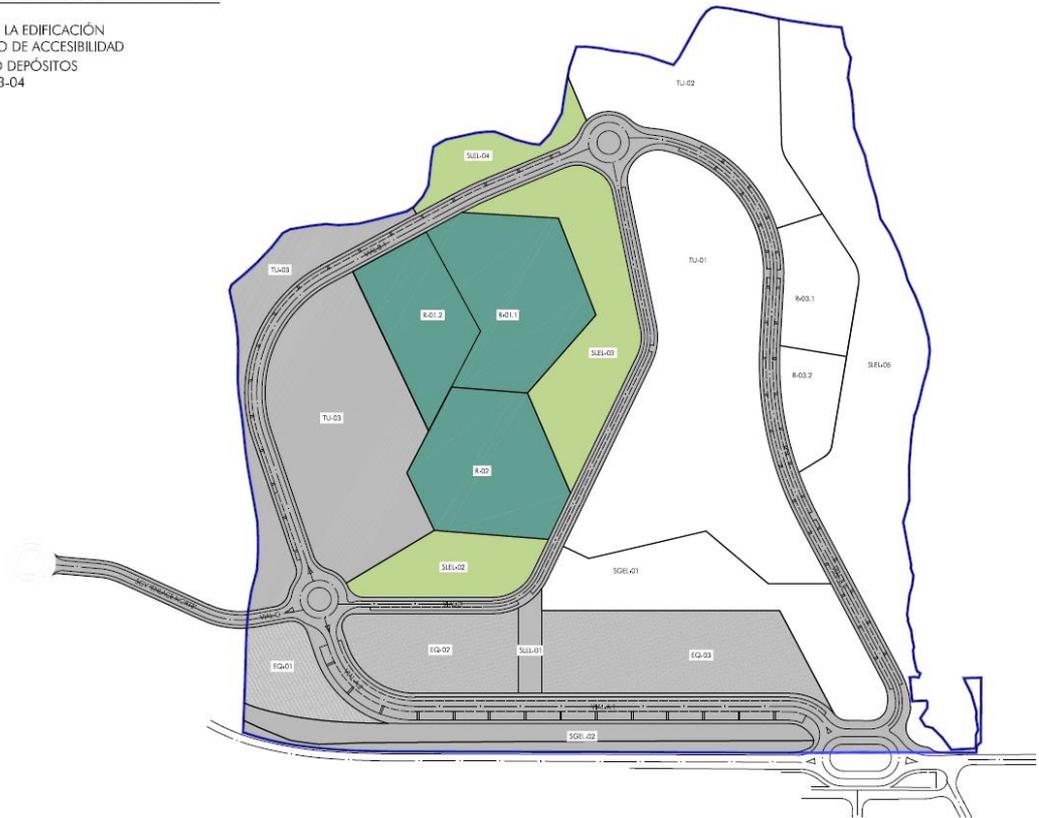
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 2. COLMATACIÓN PRIMER ANILLO

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



La fase 2 de ejecución posterior contempla:

- Ejecución de los espacios libres locales EELL-02-03 y 04
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

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



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 IX- 13

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

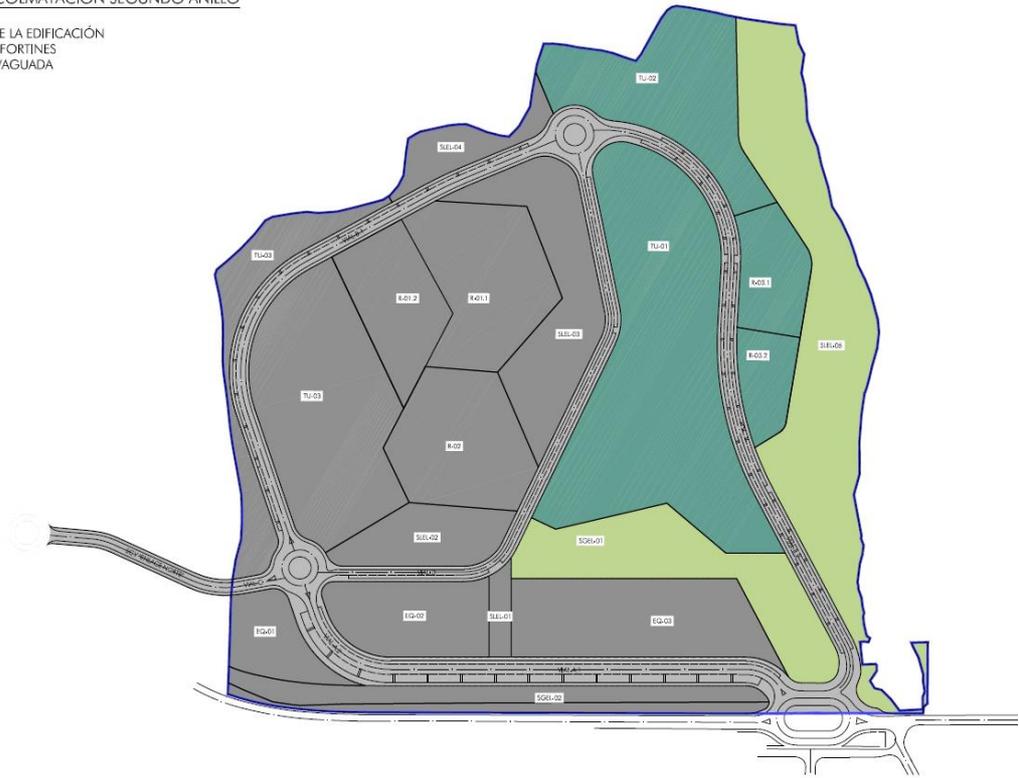
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 3. COLMATACIÓN SEGUNDO ANILLO

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



La **fase 3** de ejecución posterior contempla:

- Ejecución del Sistema General de Espacios Libres que incluye los dos fortines dentro del sector.
- Ejecución del espacio libre anexos al arroyo EELL-05.
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 36 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

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



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 IX- 14

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

La construcción de los equipamientos previstos por el Plan Parcial de Ordenación se ejecutará mediante acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. Sobre estas obras existe duda sobre el momento real en el que se pondrán en marcha, ya que dependen de programas e inversiones sobre los que la administración local no tiene carácter decisorio totalmente. No obstante esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan Parcial al objeto de desarrollar satisfactoriamente la ordenación prevista.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL RESTO DE LA EDIFICACIÓN

Conforme al artículo 54 de la LOUA no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes, establecidos en el punto 1 del artículo 55:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

CAPÍTULO 4. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Conforme a lo establecido en el artículo 18.3.c de la LOUA, este Plan Parcial de Ordenación debe especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.



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 IX- 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 | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

Independientemente de los plazos establecidos en el presente plan, y dada la demanda de viviendas protegidas estimada en el PMVS, se permite que dichas viviendas puedan simultanearse con la construcción de viviendas libres previstas en la Fase 2.

9.5.3 PLAZOS DE URBANIZACIÓN

Se reajustan los plazos máximos de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Parcial que desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización fase 1: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 1: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 2: 3 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 2: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 3: 5 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 3: 2 años desde el inicio.
- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la urbanización.
- Así mismo, tendrán un plazo de tres años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

9.5.4 JUSTIFICACIÓN DE PROPORCIONALIDAD ENTRE LAS FASES DE URBANIZACIÓN

Se justifica la proporcionalidad entre las fases de urbanización teniendo en cuenta la variación entre los costes de desarrollo de cada una de las fases en relación al aprovechamiento subjetivo de las mismas es prácticamente despreciable.

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|---|
| 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 IX- 16

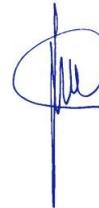
| | | | |
|--|---|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

9.6 PLANOS

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén



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 IX- 17

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

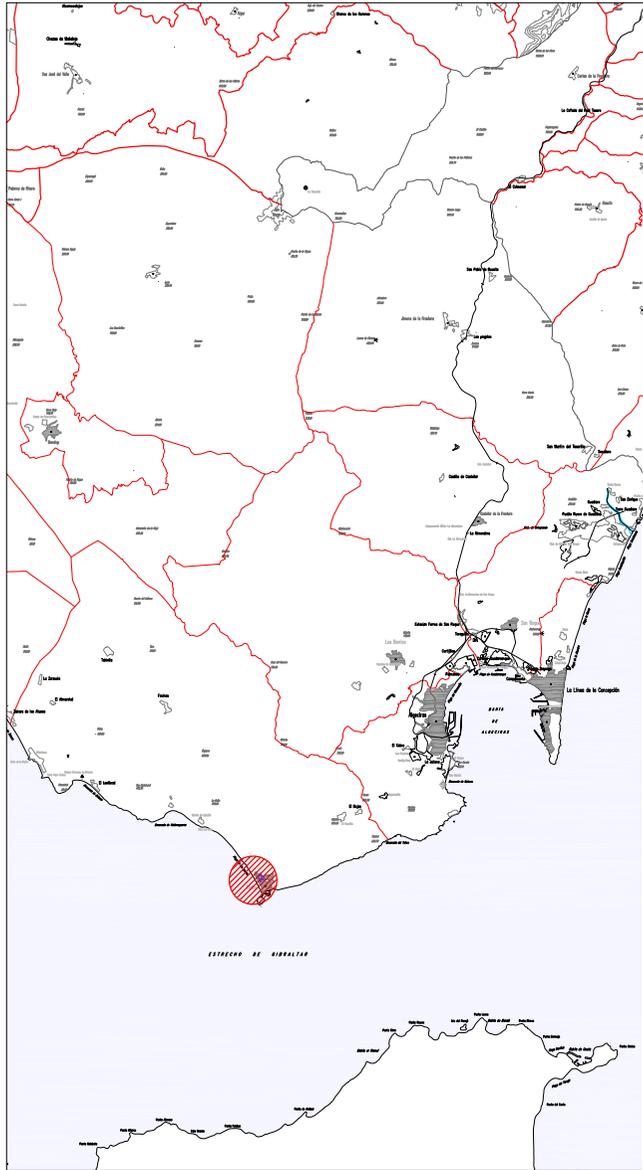
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





A3 1:400.000
A1 1:200.000

— DELIMITACIÓN DEL SECTOR



A3 1:20.000
A1 1:10.000

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO"

Tarifa, Cádiz. NOVIEMBRE 2022 RE.01

ELABORADO POR: Factoria Urbana

REVISADO POR: Factoria Urbana

APROBADO POR: Factoria Urbana

ELABORADO POR: Factoria Urbana

REVISADO POR: Factoria Urbana

APROBADO POR: Factoria Urbana

ELABORADO POR: Factoria Urbana

REVISADO POR: Factoria Urbana

APROBADO POR: Factoria Urbana

ELABORADO POR: Factoria Urbana

REVISADO POR: Factoria Urbana

APROBADO POR: Factoria Urbana

ELABORADO POR: Factoria Urbana

REVISADO POR: Factoria Urbana

APROBADO POR: Factoria Urbana

ELABORADO POR: Factoria Urbana

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 654015fcff8143d18f5d43cc6a66f9dd001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



