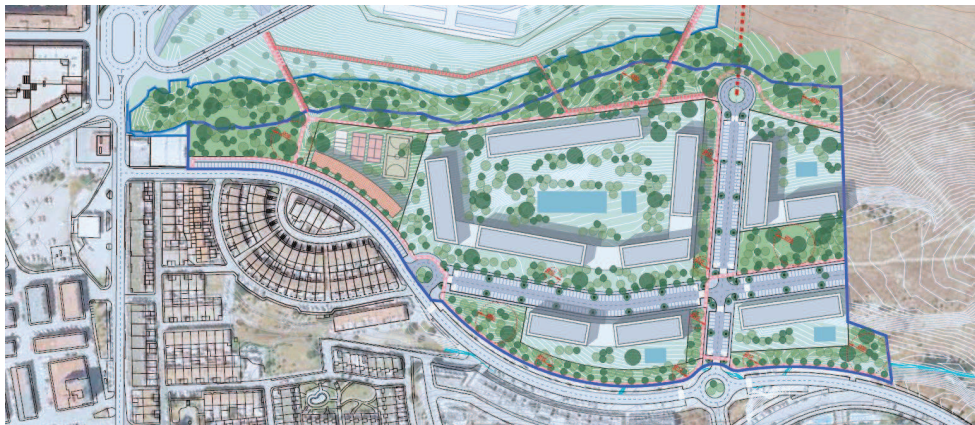




ATU-TA-01 "ALBACERRADO". TARIFA
PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

Febrero 2025

PROMOTOR:

MERCANTIL INVESTMENT REAL STATE TARIFA, S.L.

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



GRUPO AUMA Arquitectura S.L.P.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

	[Redacted]	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/2935 - Fecha Registro: 06/03/2025 11:14:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbca17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ÍNDICE

1. INICIATIVA, AUTORÍA Y ANTECEDENTES3

2. OBJETO Y OPORTUNIDAD5

3. ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA8

 3.1. MEDIO FÍSICO8

 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD13

 3.2.1. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL13

 3.3. ANÁLISIS URBANÍSTICO27

 3.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN27

 3.3.2. BIOGRAFÍA Y REFERENCIAS27

 3.3.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS29

 3.3.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA32

4. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN42

5. CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN45

 5.1. MEMORIA46

 A) ..AJUSTE DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA46

 B) ...AJUSTE DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA46

 C) ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN RELACIÓN CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN PROPUESTAS51

 5.2. ÁMBITO PROPUESTO55

 5.3. BASES PARA LA ORDENACIÓN57

 A) USO GLOBAL, ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMOS.57

 B) SISTEMAS GENERALES A INCLUIR O ADSCRIBIR A LA ACTUACIÓN57

 C) ESQUEMAS DE LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PREVISTOS Y DE SU CONEXIÓN A LAS REDES EXISTENTES58

 5.4. BASES PARA LA EJECUCIÓN59

 A) CARÁCTER DE LA INICIATIVA59

 B) MODALIDAD DE GESTIÓN PREVISTA59

 C) PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.59

 D) ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS59

6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD URBANÍSTICA63

7. FICHA URBANÍSTICA ATU-TA-01 "ALBACERRADO"65



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



8. ANEXO 1. PLANOS.....66

I.01 SITUACIÓN66

I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE66

I.03 TOPOGRÁFICO66

I.04 COORDENADAS UTM.....66

O.01 PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU66

O.02 PLANO DE IMAGEN66

A.01 RED DE ABASTECIMIENTO66

S.01 RED DE PLUVIALES.....66

E.01 RED DE ELECTRICIDAD66

9. ANEXO 2. DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO DEL ARROYO
ALBACERRADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA67

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
--------------	-----------------------------	------------	---



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. INICIATIVA, AUTORÍA Y ANTECEDENTES

INICIATIVA

El presente documento es redactado a solicitud de la mercantil **INVESTMENT REAL STATE TARIFA, S.L.**, con C.I.F. B-19979152 y domiciliada en Polígono Industrial La Morera, C/ Almonas 2, 41710-Utrera (Sevilla), en calidad de promotora de la Iniciativa y propietaria mayoritaria de los terrenos. Actúa como su representante **D. José Antonio Rodríguez Abril**, con [REDACTED], en calidad de Administrador.

Es el resultado del proceso de consulta y colaboración previo realizado con las administraciones competentes en materia urbanística y Ordenación del Territorio de la Administración Pública, tanto a nivel local como provincial y autonómico, respondiendo su especial implicación a la importante repercusión social positiva en materia de acceso a la vivienda y dinamización económica que tendrá la actuación, con incidencia tanto local como territorial, tal como quedó establecido en el **Artículo 58 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, Decreto 370/2011 de 20 de diciembre (POTCG)**.

Este proceso de viabilidad técnica y jurídica que precede a la presente propuesta ha permitido identificar los principales aspectos normativos y las directrices aplicables, asegurando la alineación con el nuevo marco normativo vigente, así como con las recomendaciones sobre sostenibilidad, desarrollo urbano responsable e integración en el medio físico. Así, la Propuesta recoge los criterios y las prioridades expresadas por las administraciones públicas involucradas, especialmente la administración local, quien, como la autoridad más cercana a la realidad social y urbana del municipio, tiene mayor conocimiento de las necesidades de la ciudad y su población.

INVESTMENT REAL STATE TARIFA, S.L. reafirma su compromiso de continuar contribuyendo al desarrollo completo de la Iniciativa, aportando los documentos, medios técnicos, jurídicos y materiales necesarios para la transformación urbanística del suelo, siendo su objetivo último la ejecución de las obras de urbanización y la edificación de los derechos urbanísticos que le correspondan.

Como criterio de partida, se plantea desde el inicio una actuación basada en los principios del urbanismo sostenible, aplicando las directrices de la **SmartCity**, de forma que, además de implementar soluciones eficientes referidas a la gestión de los recursos, también se centre en la calidad de vida y salud de sus habitantes, entendida como tal aquella que se desarrolla en una ciudad que genera un entorno que favorece las actividades saludables, la oferta de servicios de proximidad y contribuye al cuidado del medio ambiente, al tiempo que preserve la identidad paisajística y arquitectónica de Tarifa.

En definitiva, la presente Propuesta de Delimitación marca la puesta en marcha de una Iniciativa que responde a la necesidad urgente de dar respuesta al problema de acceso a la vivienda, creando oferta destinada a primera residencia muy próxima al núcleo urbano tradicional de Tarifa, además de aportar nuevos grandes espacios libres ajardinados en un espacio actualmente degradado, dotaciones públicas y privadas, incrementar el patrimonio municipal de suelo residencial destinado a viviendas protegidas, aparcamientos públicos e



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



infraestructuras, y soporte a actividades económicas y sociales que redundarán en beneficio de toda la ciudad.

COAUTORÍA

El Equipo Redactor está compuesto por dos sociedades de arquitectura que cuentan con amplia experiencia en la formulación, gestión y ejecución de planeamiento urbanístico:

- Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.**
C/ Marqués de Paradas, 26, portal 2, 1ªA Módulo 3 . 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13. factor-ia@factor-ia.com

Representantes: **Miguel Ángel Rojas Rodríguez**. Arquitecto N.º 5870 COAS
- GRUPO AUMA Arquitectura S.L.P.**
C/ Salado, 4. Entreplanta. 41010-Sevilla
Tlfn: 613 53 69 95 arquitectura@grupoauma.com

Representante: **José María Pérez Gutiérrez**. Arquitecto N.º 455 COAC

ANTECEDENTES

Se recibe Informe Técnico por parte del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa con fecha 4 de Febrero de 2025, como respuesta al documento presentado de Propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización denominada ATU-TA-01, que consta en el expediente 2024/10156 GEPLYGES, con fecha de diciembre de 2024.

El presente documento de Propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización denominada ATU-TA-01, con fecha de Febrero de 2025, completa el documento técnico presentado en diciembre de 2024 y subsana las deficiencias detectadas en dicho informe técnico dando respuesta al mismo.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. OBJETO Y OPORTUNIDAD

OBJETO

La presente Propuesta de Delimitación constituye el primer paso preceptivo establecido por la vigente **Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, para la tramitación de la **Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU)**, a desarrollar sobre el ámbito propuesto, actualmente clasificado como suelo no urbanizable común, siendo su objeto establecer de forma preliminar, además de la extensión de los suelos a ordenar, las bases y parámetros que servirán de referencia para la posterior formulación y tramitación del planeamiento de desarrollo, que establecerá la delimitación de la unidad de actuación y la ordenación detallada, siendo la figura en este caso un **Plan Parcial**.

El análisis del ámbito y la propuesta de ordenación detallada, que forman parte de este documento, tienen un carácter principalmente orientativo y preparatorio, estando orientados a evaluar la viabilidad técnica y jurídica de la intervención, así como su capacidad para cumplir con los objetivos establecidos. En este sentido, y partiendo del principio de subsidiaridad, jerarquía y coherencia, se establecen los parámetros que, cumpliendo los criterios de máximos y mínimos establecidos por la legislación urbanística y los instrumentos de planeamiento de mayor rango, se ajusten a las recomendaciones del urbanismo sostenible y saludable, y contribuyan a la integración orgánica en el territorio consolidando la ciudad compacta.

OPORTUNIDAD

Tarifa, un municipio de gran valor natural y turístico, ha experimentado en los últimos años una presión creciente sobre el mercado de la vivienda, lo que ha derivado en un acceso limitado a viviendas de primera residencia para los habitantes locales. Esta situación responde a una serie de factores que convierten al municipio en un enclave particularmente atractivo, tanto para turistas nacionales e internacionales, como para quienes buscan establecerse en una zona privilegiada del sur de España.

En primer lugar, la singularidad de Tarifa como uno de los destinos más importantes para la práctica de deportes acuáticos de vela, combinado con la belleza de sus playas vírgenes y el valor ecológico de sus espacios naturales, ha originado un aumento notable de la demanda turística. Esto ha generado un mercado inmobiliario tensionado altamente inflacionado, en el que muchas viviendas que anteriormente se destinaban al uso residencial permanente, se han reconvertido en alojamientos turísticos de corta estancia, principalmente a través de alquileres vacacionales. Esta tendencia ha reducido considerablemente la disponibilidad de viviendas para residentes, tanto en régimen de compra como de alquiler.

A este fenómeno se suma la insuficiencia de la oferta de nuevas viviendas debido al agotamiento del suelo edificable previsto en el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** vigente. La mayoría de las actuaciones urbanísticas, producto de innovaciones, se han centrado en el desarrollo de usos turísticos o residenciales orientados a segunda residencia, lejos del núcleo urbano tradicional, dejando un vacío en cuanto a la oferta de viviendas de



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



calidad y asequibles para la población residente. Esta escasez de suelo edificable ha generado un mercado inmobiliario cada vez más inaccesible, en especial para los sectores de la población con menos recursos, que no pueden competir con la elevada demanda de turistas y propietarios de segunda residencia.

El resultado de esta situación es una creciente dificultad para acceder a una vivienda digna en Tarifa, particularmente para los jóvenes, dificultando su emancipación, las familias de rentas medias y bajas, y los trabajadores del municipio que dependen de la disponibilidad de viviendas asequibles para poder residir en su lugar de trabajo, viéndose forzados a desplazar su residencia a otros municipios. Esta falta de vivienda de primera residencia se está convirtiendo en un problema estructural que afecta tanto a la calidad de vida de los habitantes, como a la sostenibilidad social y económica de Tarifa como comunidad.

En este contexto, es imperativo poner en marcha un nuevo desarrollo urbanístico que permita incrementar la oferta de viviendas destinadas principalmente al uso residencial permanente. Este nuevo plan debe contemplar tanto la construcción de viviendas libres como de viviendas protegidas, destinadas a garantizar el acceso a la vivienda a aquellos sectores de la población que actualmente se encuentran en una situación de vulnerabilidad frente a los precios del mercado inmobiliario. Para ello, es fundamental la identificación de suelos aptos para su desarrollo dentro del entorno urbano y en sus cercanías, priorizando la sostenibilidad ambiental y el respeto al entorno natural, elementos que caracterizan a Tarifa como municipio.

La creación del nuevo desarrollo urbanístico en Tarifa debe responder a las siguientes necesidades fundamentales:

- 1. **Aumentar la oferta de viviendas** para estabilizar el mercado, favoreciendo así el acceso a viviendas de primera residencia en general.
- 2. **Garantizar la disponibilidad de viviendas protegidas** para los colectivos más vulnerables, incluidas las personas jóvenes, familias con pocos recursos y trabajadores del municipio.
- 3. **Consolidar el equilibrio entre el desarrollo turístico y la habitabilidad local**, asegurando una actuación urbanística que prioriza el uso residencial, favoreciendo la integración de las nuevas zonas en el tejido urbano tradicional.
- 4. **Fomentar la sostenibilidad y la integración de las nuevas viviendas con el entorno natural y paisajístico**, promoviendo un urbanismo respetuoso con el medio ambiente y que, al mismo tiempo, favorezca la calidad de vida de los residentes.
- 5. **Contribuir a la ciudad compacta**, favoreciendo su proximidad e integración con el núcleo urbano tradicional y la movilidad sin uso del coche, minimizando así el impacto sobre el tráfico y el aparcamiento.

En conclusión, este nuevo desarrollo urbanístico representa una oportunidad de respuesta estratégica a los desafíos actuales que enfrenta Tarifa en materia de acceso a la



Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

21/03/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

vivienda, garantizando un futuro más equilibrado y sostenible para los habitantes de la localidad. El nuevo enfoque normativo que desde hace unos años viene aplicando la administración pública autonómica, dirigido a la simplificación y agilización de los procedimientos en materia de urbanismo, junto a la implicación expresada por parte de los responsables públicos para impulsar la Iniciativa, favorecerá notablemente el acortamiento de plazos para que los beneficios expresados que aportará el desarrollo propuesto por la presente **Propuesta de Delimitación de Actuación Urbanística de Nueva Urbanización ATU-TA-01 "Albacerrado"**, sean una realidad.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA

3.1. MEDIO FÍSICO

El suelo que nos ocupa se encuentra situado en la zona conocida como **El Guijo-Albacerrado**. Se trata de un suelo rústico común vacante, sin actividad agrícola o agropecuaria, estratégicamente situado al norte del núcleo urbano de Tarifa, que constituye la zona de crecimiento natural del municipio por su continuidad con el suelo urbano consolidado y carecer de afecciones de protección sectorial que impidan o dificulten su transformación, con la excepción de la zona de influencia litoral y el dominio público y zonas de protección hidráulica de los arroyos. Es fácilmente reconocible por el contraste bien definido de sus límites, extendiéndose desde el suelo urbano consolidado situado al sur y al oeste, de uso predominante residencial, hasta el polígono industrial situado al norte y el trazado actual de la carretera **N-340 (E5)**.

Con una topografía suave ascendente en sentido noreste, su posición relativa elevada dota a este suelo de una inmejorable vista que abarca desde la Playa de los Lances hasta la Ensenada de Valdevaqueros, el Casco Histórico, el Puerto y la Isla de Las Palomas, además de la zona norte del litoral africano.

Su singular posición, a una cota elevada que alcanza hasta los sesenta metros (60) sobre el nivel del mar, le proporciona unas inigualables vistas sobre el Estrecho. Esta circunstancia, hizo que fuese el emplazamiento ideal para la instalación de un conjunto de fortines y baterías militares en el pasado reciente, además de una cantera y un tejear en la zona más baja junto a la antigua carretera **N-340**, reconvertida hoy el viario urbano denominado calle Batalla del Salado.

Estas actividades han dejado huella en forma de oquedades artificiales sobre una topografía ya de por sí accidentada, donde existe un arroyo innominado que cuenta con deslinde técnico realizado. Este arroyo conforma el límite noroeste del ámbito propuesto y de límite sureste con el sector de uso predominante turístico **SUS-TA-02**, creado a partir de una innovación del actual **PGOU** y que cuenta con Plan Parcial aprobado.

A diferencia de lo sucedido en otros municipios costeros, este ámbito ha quedado preservado de la proliferación de asentamientos de viviendas irregulares, ofreciendo así la oportunidad de diseñar libremente la ordenación que resulte más conveniente para alojar los diferentes usos, sin condicionantes derivados de la presencia de este tipo de edificaciones. Así, las únicas construcciones existentes se reducen a pequeñas construcciones de tipo almacén asociadas a actividades agrícolas, un supermercado (LIDL) y el Cementerio Municipal, ambos situados en las proximidades del nudo viario situado al este que da acceso a la localidad desde la vía interurbana **N-340**. Dentro de este mismo ámbito y situado al oeste del Cementerio se prevé el nuevo emplazamiento del campo de futbol, ubicado actualmente en el frente urbano norte de la Playa de los Lances. Ninguna de las construcciones o su suelo asociado se encuentra inscrita total o parcialmente en el ámbito de esta Propuesta.



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este vacío, en continuidad con el suelo urbano consolidado, representa el único espacio disponible para el crecimiento natural de Tarifa, por lo que ya fue identificada su vocación para albergar las nuevas necesidades de suelo urbano propias de la dinámica natural de crecimiento económico y demográfico en el POTCG, el PGOU y de forma más desarrollada en el documento de Avance de su fallida Revisión.

Dentro de esta zona, con frente a la calle **Batalla del Salado**, cuenta con Plan Parcial aprobado el sector denominado **SUS-TA-02**, delimitado mediante innovación del PGOU siguiendo los procedimientos previstos al efecto en la derogada **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**. Se trata, por tanto, de suelo urbanizable ordenado según la clasificación que establecía dicha ley. Este sector, de uso predominante turístico, se desarrollará sobre una extensión de 14,6 hectáreas y prevé la construcción de 220 viviendas, de las que aproximadamente 66 deberán ser promovidas en régimen de protección pública. Este número de viviendas es insuficiente para atender a la demanda actual.

En cuanto al análisis del medio físico que desarrolla este apartado, la posición de este sector, con su fachada hacia la calle **Batalla del Salado** desplazada en dirección noroeste respecto a la intersección con la calle **Viento de Tramontana**, genera una discontinuidad en la expansión del suelo urbano situado en el margen noreste de mencionada calle Batalla del Salado.

Esta discontinuidad genera un claro espacio de oportunidad para ubicar la actuación, dando continuidad a los usos residenciales existentes en el suelo urbano y cumpliendo con las directrices recogidas en la **LISTA**, su **Reglamento (RGLISTA)** y el **POTCG** sobre la importancia de preservar el crecimiento orgánico y compacto de las ciudades.

MOVILIDAD

En cuanto a las conexiones, en relación con la estructura general viaria, existen ya en la actualidad condiciones óptimas para asumir el acceso rodado sin necesidad de intervenir fuera del ámbito o crear sistemas generales viarios adscritos de conexión.

El viario de doble sentido que conforma el límite sur- sureste, formado por la continuidad de las calles **Viento de Tramontana** y **Alfonso Fernández Corrales**, ofrece dos accesos alternativos:

- Desde la vía tradicional de acceso a Tarifa situada al oeste, antigua **N-340** hoy reconvertida en viario urbano nominado calle Batalla del Salado.
- Desde el nudo de conexión con el actual trazado de la **N-340** situado al este, situado muy próximo al ámbito, que a través de un pequeño tramo **Ctra. Cádiz-Málaga** conecta mediante rotonda con la calle **Alfonso Fernández Corrales**.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	21/03/2025	Francisco Javier Ochoa Caro
--------------	---	------------	-----------------------------

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El **POTCG**, que determina las condiciones de partida para la delimitación del ámbito establece en su **Artículo 58, apartado d)**:

“d) El planeamiento urbanístico garantizará la integración de los nuevos suelos urbanizables con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340 reconvertida en viario urbano.”

En el año 2.011 de su aprobación, se encontraba potencialmente disponible para su transformación urbanística todo el suelo correspondiente al área de oportunidad con fachada a la antigua **N-340**, hoy viario urbano nominado calle Batalla del Salado. En la actualidad, se encuentran aprobados la Innovación que delimitó el Sector **SUS-TA-02** y el Plan Parcial que lo ordena. Esta actuación ocupa gran parte de dicha fachada, resolviendo la conexión con una gran rotonda. En cuanto al ámbito que nos ocupa, situado en el espacio situado entre dicha actuación, de la que se separa por el **DPH** del arroyo existe, y el suelo urbano situado al sur, aunque muy próximo, carece de contacto directo con la antigua **N-340** referida por el **POTG**, al interponerse suelo clasificado como urbano. Será el futuro **PGOM** el instrumento encargado de valorar y determinar las posibles actuaciones sobre el mismo.

En cualquier caso, sin quedar condicionado a estas posibles actuaciones, y como se muestra en la propuesta gráfica de ordenación detallada, se prevé la continuación de los dos sentidos de la calle **Viento de Tramontana** en dirección oeste, siendo suficiente la anchura de vía existente en su tramo final para conectar ambos con calle **Batalla del Salado**. Actualmente, uno de los sentidos rodados se encuentra ocupado por plazas de aparcamiento público dispuestas en hilera, siendo suficiente su eliminación.

TRATAMIENTO DEL CAUCE DEL ARROYO

Tanto en el sector **SUS-TA-02**, como en el **ATU-TA-01** que se delimita en esta Propuesta, la ordenación pormenorizada sitúa el Sistema General de Espacios Libres (SGEL) a lo largo del cauce del arroyo, tomando como límite la línea de deslinde del dominio público (DPH).

Con el fin de garantizar el tratamiento para la recuperación y puesta en valor del cauce, integrándolo en el gran espacio libre que formarán dichos SGEL en su conjunto, se propone vincular a la actuación la superficie de DPH situada entre ambos sectores. Esta vinculación no tendrá efectos dominicales, por ser un elemento intrínsecamente territorial, conforme a lo establecido en el **Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio**, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.

Por otro lado, la **Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas para Andalucía**, atribuye a la consejería competente en materia de aguas (**Consejo Andaluz del Agua**) las siguientes responsabilidades respecto al Dominio Público Hidráulico:

- Otorgar **concesiones y autorizaciones** para los usos del agua y su control, así como administrar y vigilar el dominio público hidráulico.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Controlar el **dominio público hidráulico**, competencia de la **Junta de Andalucía**, ejerciendo las funciones de policía sobre los aprovechamientos y, en particular, sobre los sistemas de abastecimiento y depuración de las aguas, mantenimiento y control de las obras hidráulicas de competencia de la Administración Autonómica.
- La **protección de las aguas continentales y litorales** y el resto del dominio público hidráulico y marítimo-terrestre.
- Llevar el **registro** de los aprovechamientos de las aguas superficiales y subterráneas existentes y de los vertidos que puedan afectar las aguas de las demarcaciones andaluzas, así como autorizar el intercambio de derechos y administrar los bancos públicos del agua que se autoricen en cada una de las distintas demarcaciones o, en su caso, distrito hidrográfico.
- Establecer las **limitaciones en el uso** de las zonas inundables que se estimen necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.
- **Autorizar** la realización de cualquier actuación que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.
- Aprobar los **deslindes** del dominio público hidráulico.

Bajo el mismo principio de aquellas actuaciones, que estando fuera del ámbito delimitado por la unidad de actuación, se realizan con motivo de la necesidad de tratar los bordes existentes, realizar conexiones viarias o ejecutar infraestructuras urbanas de conexión, este documento prevé el tratamiento del dominio público para su acondicionamiento, en el que se podrán incluir elementos en forma de pasarela que conecte ambas riberas, dando así efectiva continuidad a los suelos colindantes una vez ordenados.

Puesto que la ordenación establece diversos usos en suelo afectado por la banda de 5 metros de protección y la banda de 100 metros de influencia, dentro del procedimiento para la aprobación del Plan Parcial, el instrumento deberá someterse a informe preceptivo de la consejería competente en materia de aguas. En dicho procedimiento de consulta deberán incluirse aquellas actuaciones que afecten además al **DPH** como pueden ser la instalación de pasarelas, limpieza del cauce, recuperación o replantación de flora autóctona.

La extensión de la zona de actuación material al **DPH** garantiza así su tratamiento, debiendo incluirse las actuaciones previstas en el **Proyecto de Urbanización** y en el **Estudio Económico-financiero**.

La inclusión del **DPH** en el área de intervención material no tendrá efecto alguno de carácter urbanístico, no afectando por tanto al cálculo de aprovechamientos urbanísticos, de densidad o cualquier otro asociado a la superficie de la unidad de ejecución.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
21/03/2025	
Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

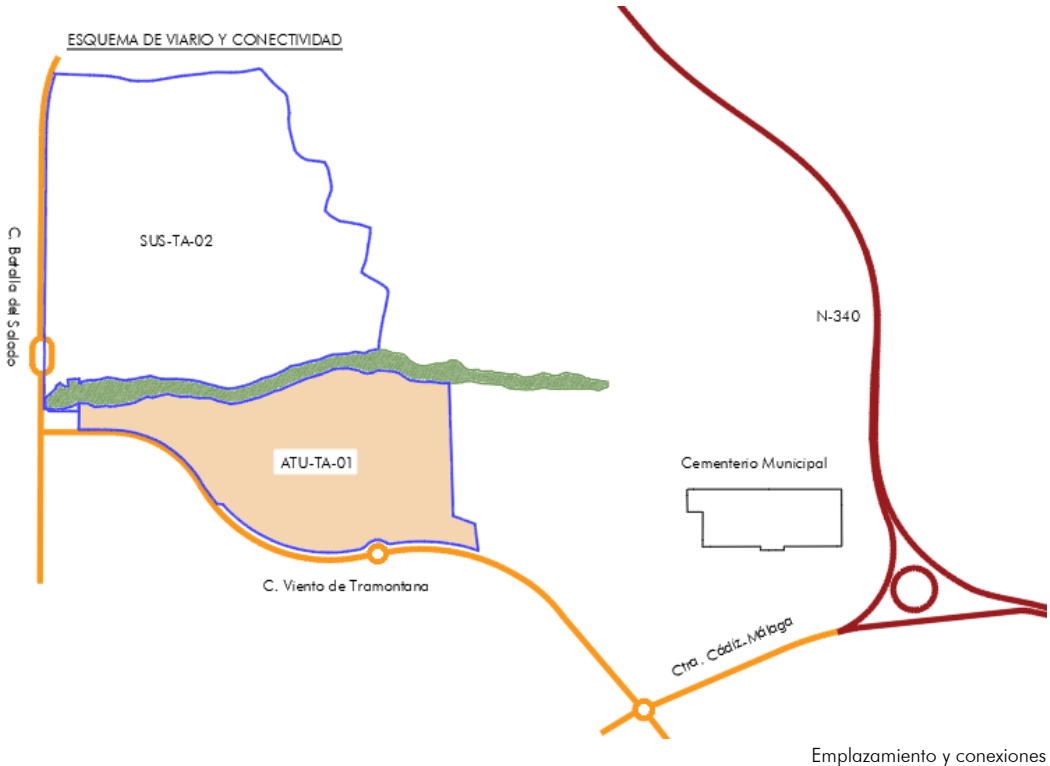
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Localización del ámbito ATU-TA-01 "Albacerrado", al norte del núcleo histórico de Tarifa



Emplazamiento y conexiones

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.2.1. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

Actualmente el ámbito está compuesto por las parcelas, cuya referencias catastrales y registrales se indican a continuación:

	Referencia Catastral	Registral
parcela 1	11035A020000580000AX	-
parcela 2	11035A020000590000AI	Finca N°: 20893. Código registral: 11014000271748
parcela 3	11035A020000470000AL	Finca N°: 4071. Código registral: 11014000204005
parcela 4	11035A020000410000AA	Finca N° 4576. Código Registral 11014000054990

Al mismo tiempo, y para la debida tramitación procedimental, al tratarse de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, se indican los **propietarios de los terrenos colindantes al ámbito**:

Referencia Catastral	Registral	Titularidad
11035A020000460000AP	FINCA N°: 7522. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000139918.	BURGOS PROPERTIES S.L.
11035A020000490000AF	-	-

A continuación, se aportan las notas simples de las parcelas que componen el ámbito:

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
--------------	-----------------------------	------------	---



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº DOS DE ALGECIRAS

Pza. Nuestra Señora de la Palma, n.º 16, 1.º
11201 - ALGECIRAS (CÁDIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algedras2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

METROVACESA SA

con DNI/CIF: A87471264

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M00TC13T

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: FR 4576



C. S. V. : 211014282B08AE61

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	21/03/2025
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1°
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01
Fax 956-66.30.05

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: Don METROVACESA SA con C.I.F. A87471264.
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Fecha emisión: ocho de julio del año dos mil veinticuatro

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 4576
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000054990

RUSTICA: Una suerte de tierra de una fanega y diez medios de cabida, o sea, setenta y seis áreas, sita en el partido de Albacerrado, término de Tarifa. Linda: al Levante con tierras de herederos de don Joaquín Román Rosano; al Poniente y Sur con las de Andrés Márquez Rojas; y al Norte con las de Luz Patiño Guerra, hoy de sus herederos. 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	153	35
100,000000% del pleno dominio.					
Titulo: 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 n° de protocolo 295/2016; inscrita el 19/04/2016.					

CARGAS

NO hay cargas registradas

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día ocho de julio del año dos mil veinticuatro, antes de la apertura del diario.



C.S.V.: 211014282BD8RE61

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7febf0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)
Número Arancel: 4.F Factura:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.



C.S.V.: 211014282BDBRE61

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALGECIRAS 2 a día ocho de julio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 211014282BD8RE61

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 211014282BD8RE61

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	21/03/2025
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº DOS DE ALGECIRAS

Pza. Nuestra Señora de la Palma, n.º 16, 1.º
11201 - ALGECIRAS (CÁDIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algedras2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRUPO AUMA ARQUITECTURA SL

con DNI/CIF: B67901090

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: GRUPO AUMA ARQUITECTURA SLP, estamos legitimados por ser redactores de planeamiento urbanístico que afecta a las fincas.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H19HC35Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C. S. V. : 21101428R19ED21F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1º
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01
Fax 956-66.30.05

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: la entidad GRUPO AUMA ARQUITECTURA SL con N.I.F. B67901090.
GRUPO AUMA ARQUITECTURA SLP, estamos legitimados por ser redactores de planeamiento urbanístico que afecta a las fincas

Fecha emisión: veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 4071
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000204005

RUSTICA: Trozo de tierra sito en el término de Tarifa, partido de Albacerrado, con una cabida de diez mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados. Linda: al Norte con terrenos de Andrés Pérez y Antonio Campos; Sur con finca segregada; y Este y Oeste con terrenos de Antonio Campos. Esta finca no esta coordinada gráficamente con el catastro. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro. En esta finca no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ARTEMIN 71 INVERSIONES S.L.	B72328826	1108	361	45	20
100,000000% del pleno dominio.					
Titulo: adquirida por DACIÓN EN PAGO en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don AMADOR ZORRILLA LÓPEZ, el día 21/04/2023, con nº de protocolo 651/2023; inscrita el 08/06/2023.					

CARGAS

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el diaoch de junio del año dos mil veintitrés, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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:
Número 1399 del Diario 2024 de fecha 09/10/2024, COMPRAVENTA Y CONDICION RESOLUTORIA del notario DON JOSÉ IGNACIO DE RIOJA PÉREZ.
JOSE IGNACIO RIOJA PEREZ presenta a las catorce horas y treinta y ocho minutos, a intervenir en el proceso registral, copia telemática para que se practique el presente asiento a las catorce horas y treinta y ocho minutos de la escritura otorgada en SEVILLA el nueve de octubre del año dos mil veinticuatro, número de protocolo 1778/2024 del Notario DON JOSÉ IGNACIO DE RIOJA PÉREZ, por la que, ARTEMIN 71 INVERSIONES S.L. VENDE a INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA S.L. la finca número 4071 del término municipal de Tarifa, CRU 11014000204005 y constituyen una condición resolutoria.

Clase de Incidencia Suspensión de la Calificación de fecha 09/10/2024
Suspendida la calificación e inscripción del documento, hasta tanto no se acredite el pago, exención o no sujeción de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico documentado por el título presentado telemáticamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. Algeciras

Clase de Incidencia Aportación de documentación para subsanación de fecha 18/11/2024
Con fecha 18/11/2024 se le ha dado entrada con el número 8108 a la carta de pago del documento a que se refiere el asiento adjunto. Algeciras

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)
Número Arancel:4.F Factura:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el

C.S.V.: 21101428A19ED21F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.

21/03/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALGECIRAS 2 a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 21101428A19ED21F

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº DOS DE ALGECIRAS

Pza. Nuestra Señora de la Palma, n.º 16, 1º
11201 - ALGECIRAS (CÁDIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algedras2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRUPO AUMA ARQUITECTURA SL

con DNI/CIF: B67901090

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: GRUPO AUMA ARQUITECTURA SLP estamos legitimados por ser redactores de planeamiento urbanístico que afecta a las fincas.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N19HC60Q**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C. S. V. : 211014280577768E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1º
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01
Fax 956-66.30.05

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: la entidad GRUPO AUMA ARQUITECTURA SL con N.I.F. B67901090.
GRUPO AUMA ARQUITECTURA SLP estamos legitimados por ser redactores de planeamiento urbanístico que afecta a las fincas

Fecha emisión: veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 20893
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000271748

RUSTICA: Parcela de terreno sita en Tarifa, Extramuros, a los sitios "Huerta Nueva y Albacerrado", con una cabida de siete hectáreas, es decir, setenta mil metros cuadrados. Linda: por el Noroeste, con finca de los hermanos Pérez Chico; por el Oeste, con finca de don Antonio Gil Silva; por el Sureste, con Barriada de Albacerrado, con finca de herederos de Meléndez Pérez y finca propiedad del Ayuntamiento; y al Este, con el resto de la finca matriz. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro. La Referencia Catastral de esta finca es: 11035A020000590000AI, la cual no ha sido incorporada por no haber correspondencia con la finca de este número, por diferencias de superficie superiores al 10 por ciento y por no coincidir el nomenclátor a los efectos del art.45 del RDL 1/2004, no siendo la finca coordinable con catastro. En esta finca no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. La finca de este número sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme al art. 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA S.L.	B19979152	9
100,000000% del pleno dominio. Título: adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de SEVILLA, don JOSÉ IGNACIO DE RIOJA PÉREZ, el día 06/09/2024, con nº de protocolo 1.608/2024; inscrita el 29/10/2024.		



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS

-Por la finca de este número: CONDICIÓN RESOLUTORIA

Una Condición Resolutoria sobre La Totalidad de esta finca a favor de la entidad **INVERSIONES DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.**, por un precio aplazado de 4.100.000,00 euros, con un plazo de 36 meses, con fecha de vencimiento del 30 de septiembre de 2027.

Observaciones: Una Condición Resolutoria constituida sobre la finca por la sociedad "Investment Real Estate Tarifa, S.L. a favor de la sociedad Inversiones del Campo de Gibraltar, S.L., para garantizar el precio aplazado de cuatro millones cien mil euros, que es como sigue: "TERCERO.- CONDICIÓN RESOLUTORIA. Ambas partes convienen en atribuir el carácter de condición resolutoria expresa conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, a la falta de pago a su vencimiento de todas y cada una de las cantidades del precio aplazadas. Caso de producirse el impago de cualquiera de las cantidades aplazadas, podrá la parte vendedora reinscribir a su favor, la finca vendida mediante acta notarial en que se notifique a la compradora la resolución, acompañando además el título del vendedor. Se fija como domicilio de la compradora para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que pudiere haber lugar en el ejercicio de la condición resolutoria pactada, su domicilio social, actualmente en Medina Sidonia, Cádiz, Avenida Prado de la Feria, número 33, local 1, C.P. 11.170. CUARTO.- Satisfecho en su totalidad el precio aplazado, podrá la parte compradora cancelar la condición resolutoria inscrita, de modo alternativo: a.- Mediante escritura de carta de pago del precio aplazado otorgada por el vendedor; b.- Mediante instancia dirigida al Sr. Registrador de la Propiedad, acompañando el título de la compra, aunque no sea primera copia, una vez transcurridos seis meses desde la fecha del vencimiento fijado para el pago del precio aplazado, y siempre que no aparezca nada que lo impida en los libros del Registro, consintiendo así y desde ahora la parte vendedora.", dicha condición resolutoria consta en la escritura otorgada en Sevilla el 6 de Septiembre de 2.024, ante el notario don José Ignacio de Rioja Pérez, y que ha motivado la inscripción 9ª de fecha 29 de octubre de 2.024. Una Condición Resolutoria constituida sobre la finca por la sociedad "Investment Real Estate Tarifa, S.L. a favor de la sociedad Inversiones del Campo de Gibraltar, S.L., para garantizar el precio aplazado de cuatro millones cien mil euros, que es como sigue: "TERCERO.- CONDICIÓN RESOLUTORIA. Ambas partes convienen en atribuir el carácter de condición resolutoria expresa conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, a la falta de pago a su vencimiento de todas y cada una de las cantidades del precio aplazadas. Caso de producirse el impago de cualquiera de las cantidades aplazadas, podrá la parte vendedora reinscribir a su favor, la finca vendida mediante acta notarial en que se notifique a la compradora la resolución, acompañando además el título del vendedor. Se fija como domicilio de la compradora para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que pudiere haber lugar en el ejercicio de la condición resolutoria pactada, su domicilio social, actualmente en Medina Sidonia, Cádiz, Avenida Prado de la Feria, número 33, local 1, C.P. 11.170. CUARTO.- Satisfecho en su totalidad el precio aplazado, podrá la parte compradora cancelar la condición resolutoria inscrita, de modo alternativo: a.- Mediante escritura de carta de pago del precio aplazado otorgada por el vendedor; b.- Mediante instancia dirigida al Sr. Registrador de la Propiedad, acompañando el título de la compra, aunque no sea primera copia, una vez transcurridos seis meses desde la fecha del vencimiento fijado para el pago del precio aplazado, y siempre que no aparezca nada que lo impida en los libros del Registro, consintiendo así y desde ahora la parte



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

C.S.V.: 211014280577768E



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbca17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





vendedora.", dicha condición resolutoria consta en la escritura otorgada en Sevilla el 6 de Septiembre de 2.024, ante el notario don José Ignacio de Rioja Pérez, y que ha motivado la inscripción 9ª de fecha 29 de octubre de 2.024.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el dieveintinueve de octubre del año dos mil veinticuatro, 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 dieveintinueve de octubre del año dos mil veinticuatro, 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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)
Número Arancel:4.F Factura:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.



C.S.V.: 211014280577768E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrantransferible 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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALGECIRAS 2 a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 211014280577768E

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 211014280577768E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5



(IA)
FACTOR(IA)



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.3. ANÁLISIS URBANÍSTICO

3.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 2/2017, de 29 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de **Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan **Medidas de Simplificación y Racionalización Administrativa para la Mejora de las Relaciones de los Ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el Impulso de la Actividad Económica en Andalucía**.
- Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar** (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.
- Ley 9/2010 de 30 de julio, de **Aguas para Andalucía**.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de **Gestión Integrada de la Calidad ambiental**.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del **Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**: Regula la conservación del medio natural, los espacios naturales protegidos y la biodiversidad.
- Directiva Europea 2001/42/CE sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (**Evaluación Ambiental Estratégica**): Es necesario evaluar los impactos de los planes urbanísticos sobre el medio ambiente.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de **Salud Pública de Andalucía**.

3.3.2. BIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

Locales

- Plan Parcial del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", Tarifa, con Aprobación Definitiva el 20 de diciembre de 2022.
- Información básica sobre las redes de infraestructuras existentes en el entorno, obtenida de la consulta con las distintas compañías suministradoras.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7feffb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Criterios de ordenación marcados en distintas reuniones mantenidas tanto con la propiedad como con técnicos responsables de desarrollo de planeamiento pertenecientes al Ayuntamiento de Tarifa.
- Descripción gráfica catastral georreferenciada.
- Levantamiento topográfico preliminar, ortofotos y cartografía LIDAR facilitada por el Instituto Geográfico Nacional.
- Documento de Delimitación Técnica del arroyo Albacerrado.

Smart City:

- **"Guía de Ciudades Inteligentes de la Junta de Andalucía"**: Este documento proporciona directrices y ejemplos de buenas prácticas en la implementación de tecnologías smart city en el contexto de Andalucía, con aplicaciones específicas para la sostenibilidad, la movilidad, la energía y los servicios urbanos.
- **"Smart Cities: Conceptos, Tecnologías y Aplicaciones"** (varios autores): Es un libro técnico que aborda los conceptos y la implementación de las ciudades inteligentes, incluyendo las tecnologías más avanzadas que permiten una gestión eficiente de los recursos urbanos.

Urbanismo Sostenible:

- **"Urbanismo sostenible y regeneración urbana"** (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana): Un documento publicado por el ministerio que expone los principios básicos del urbanismo sostenible, con ejemplos y recomendaciones para la regeneración de zonas urbanas, la integración de la naturaleza y la mejora de la calidad de vida.
- **"Guía de Urbanismo Sostenible y Cambio Climático"** (Fundación Biodiversidad, 2020): Ofrece directrices sobre la incorporación de principios de sostenibilidad y adaptación al cambio climático en el planeamiento urbanístico.

Salud en las ciudades:

- **"Salud y Urbanismo. Guía para la integración de la salud en el diseño urbano"** (OMS, 2017): La Organización Mundial de la Salud ha elaborado esta guía, que plantea cómo el urbanismo puede influir en la salud de las personas a través del diseño de espacios públicos, la mejora de la calidad del aire y la accesibilidad a servicios de salud.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbca17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- **"Urbanismo saludable. Ciudades que promueven la salud de sus habitantes":** Es un informe elaborado por la Universidad Politécnica de Valencia, que proporciona estrategias para incorporar la salud pública en el diseño urbano.

Movilidad en las ciudades:

- **"Planificación de la movilidad urbana sostenible (PMUS)" (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana):** Documento que establece pautas sobre cómo mejorar la movilidad en las ciudades de forma sostenible, promoviendo modos de transporte no motorizados (caminar, bicicleta) y transporte público.
- **"La movilidad urbana sostenible en la ciudad de los 15 minutos" (UrbanLab, 2020):** Esta publicación introduce la idea de la "ciudad de los 15 minutos", un modelo urbano en el que todos los servicios esenciales están a 15 minutos a pie o en bicicleta, reduciendo la dependencia del coche.

Urbanismo, densidad y aprovechamiento del suelo:

- **"Manual de estándares urbanísticos para potenciar la salud en nuestras ciudades" (Consejería de Salud y Consumo, 2023):** Contribución a la generación de entornos de vida saludable en las ciudades andaluzas. Referencias y recomendaciones para un urbanismo que promueva entornos y espacios de convivencia saludable. Recomendaciones de densidad de la edificación.
- **"Recomendaciones para la gestión del suelo en las urbanizaciones" (Fundación Ecología y Desarrollo):** Documento que propone soluciones para mejorar la eficiencia del uso del suelo en áreas urbanizadas y suburbanas, con enfoques sobre la densidad, la ocupación racional y el respeto por el entorno natural.
- **"Normas para el uso del suelo y la edificación en zonas urbanas" (Ministerio de Fomento):** Publicación que ofrece recomendaciones sobre cómo establecer normas para el uso del suelo en zonas urbanas, con énfasis en la densidad de edificación y la ocupación del suelo.
- **"Criterios de ordenación del territorio y urbanismo sostenible" (Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, 2010):** Aporta directrices sobre cómo equilibrar la ocupación del suelo con criterios de sostenibilidad, considerando la densidad de viviendas, la accesibilidad a servicios y la integración con el paisaje.

3.3.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Como se ha mencionado anteriormente, el ámbito de actuación se encuentra estratégicamente situado al norte del núcleo histórico de Tarifa, en la zona de crecimiento natural, que ya en el Avance de la Revisión del PGOU de Tarifa de 2004, se identificaba bajo la denominación Crecimiento Norte.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El complejo proceso de revisión del Planeamiento General de Tarifa, que alcanzó únicamente la fase de Avance, no permitió cumplir con las expectativas de creación de nuevos suelos aptos para alojar los usos demandados por la población. Posteriormente, tras la aprobación de la LISTA, que establece la prohibición de revisar dicho Plan, debiendo ser sustituido por el nuevo instrumento equivalente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), provoca una incapacidad de actuar de forma directa y significativa en materia de vivienda, al no haber suelos urbanos disponibles con entidad suficiente, o suelos clasificados como urbanizables susceptibles de ser desarrollados según el régimen transitorio de la LISTA.

Dicho régimen transitorio impide la transformación de suelo declarado no urbanizable por el planeamiento vigente hasta la aprobación del referido PGOM. Es el RGLISTA el que, en su Transitoria Tercera, reconoce la necesidad de actuar con efecto inmediato sobre este tipo de suelos cuando existan previamente declaraciones de interés territorial estratégico y esté justificada la puesta en marcha en las circunstancias actuales. En el caso que nos ocupa, Tarifa cuenta en el POTCG con identificación de área de oportunidad estratégica residencial de relevancia territorial, reconociendo ya en el año 2011 de su entrada en vigor, el problema de acceso a la vivienda sin que, desde entonces, y sin una solución alternativa, se ha agravado.

Por otra parte, la Transitoria Sexta del POTCG estableció un plazo de 4 años para la adaptación del PGOU a sus disposiciones. Agotado ampliamente este plazo, sus disposiciones prevalecen sobre las de este último, por lo que evita la necesidad de innovarlo, haciendo viable la presentación de esta Propuesta de Delimitación para su admisión a trámite y aprobación.

Además, el POTCG incluye en sus artículos 57 y 58 directrices muy específicas sobre las condiciones que deben cumplir las actuaciones propuestas, como son la definición de los usos y su proporción en cada unidad de ejecución, de forma equivalente a como lo haría el PGOM de estar formulado.

De forma escueta, que se desarrollará con más profundidad más adelante, estas son las claves que sustentan la actual Propuesta de Delimitación, tanto en la viabilidad de su formulación y procedimiento, como en la ubicación y referencia para la configuración de los parámetros urbanísticos.

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El planeamiento vigente en el municipio de Tarifa es la 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 Cádiz nº 205, del 27 de octubre de 2010.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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

Desde la Aprobación Definitiva del PGOU y debido a su dilatada vigencia, el Plan ha ido adaptándose a las nuevas condiciones que han marcado los tiempos sufriendo numerosas modificaciones puntuales.

La estrategia de crecimiento estaba orientada a la colonización de la banda litoral en paralelo a la playa de Los Lances hasta los espacios protegidos del litoral.

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

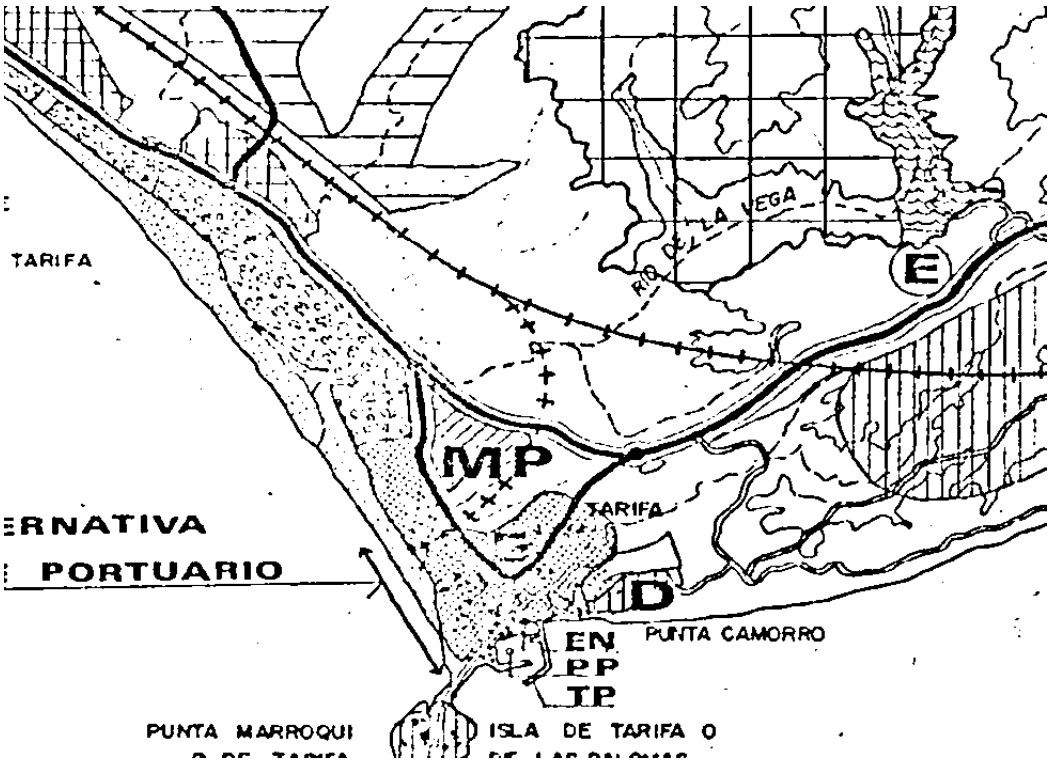
El PGOU del año 90 ya identificaba el espacio de oportunidad de este espacio, reservando este suelo para la necesidad de crecimiento hacia el norte en el futuro. Este será el crecimiento urbano que termine de consolidar la ciudad hasta la N-340 sin la necesidad interferir en los espacios naturales del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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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

3.3.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

A modo de esquema, se plantea a continuación el análisis y justificación de la Propuesta en referencia al marco legal urbanístico que sustenta la Iniciativa, organizada según la siguiente estructura:

- Referencia al texto legal
- Análisis del texto en relación con la iniciativa
- Conclusiones y efectos de la aplicación

1. LISTA. Disposición Transitoria Primera

- Artículos 13 y 14. El ámbito no está incluido en la delimitación del suelo urbano ni en ningún área de reparto del suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado del plan general vigente adaptado a la LOUA. Por tanto, y por no contar con medidas de reserva o protección, su clasificación es, tanto actual como previa, suelo rústico común.



2. LISTA. Disposición Transitoria Segunda

- Apartado 1. Todos los instrumentos de planificación territorial, general o de desarrollo cuentan con vigencia y ejecutividad.
- Apartado 2. No se permite la revisión de los planes generales, debiendo ser sustituidos (PGOM y POU).
- Apartado 3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los procedimientos de la LISTA. No se permite la delimitación de ATU en suelo no urbanizable hasta el cumplimiento del apartado anterior.

Según la LISTA, habría que esperar a la aprobación del PGOM o POU para plantear la delimitación, o tramitarla de forma simultánea a éstos.

3. RGLISTA. Disposición Transitoria Primera

Apartado 1. Desarrolla y confirma la Disposición Transitoria Primera LISTA, por lo que el suelo que nos ocupa tiene condición de suelo rústico, con categoría común conforme a lo establecido en la Ley 7/2002.

No se cumple ninguno de los apartados a), b) o c) del artículo 13, por lo que no puede considerarse suelo urbano ni aplicar los procedimientos asociados a esta clasificación:

- No se encuentra integrado en una malla urbana compuesta por una red de viales.
- No cuenta con dotaciones ni parcelas delimitadas propias del núcleo de población.

Apartados:

- No han sido urbanizados en ejecución de instrumentos de ordenación.
- No se encuentran transformados urbanísticamente. Aunque pudiera accederse desde el viario adyacente, éste forma parte de otro ámbito y no cuenta con conexiones a servicios urbanos dimensionados para atender la demanda del desarrollo pretendido.
- La ocupación de la edificación existente es prácticamente inexistente, a excepción de las construcciones comerciales situadas en las proximidades de la avenida Batalla del Salado.

4. RGLISTA. Disposición Transitoria Segunda

- Establece las condiciones para el desarrollo de ámbitos clasificados como urbanizable sectorizado y no sectorizado en el planeamiento general vigente. Por tanto, NO APLICA.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
21/03/2025	
Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5. RGLISTA. Disposición Transitoria Tercera

Apartado 2. Por su importancia se transcribe completo:

"2. En suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de nueva urbanización no podrán aprobarse hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos previstos en la ley, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria segunda. Esta previsión no será de aplicación cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio, en las declaraciones de interés autonómico o en los instrumentos de planificación sectorial."

Es decir, el Reglamento introduce la posibilidad de incorporar a la ordenación urbanística actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio sin necesidad de esperar a la aprobación de las nuevas figuras PGOM o POU, o el inicio de su tramitación.

Esta disposición puede considerarse, por tanto, el punto de inicio o base que sustenta la viabilidad para plantear la iniciativa del desarrollo en este momento, apoyada además en el carácter prioritario y urgente en materia de vivienda que justifica la declaración de área de oportunidad por el planeamiento territorial subregional del Campo de Gibraltar.

6. RGLISTA. Disposición Transitoria Sexta

Determinaciones de los planes de ordenación del territorio vigentes.

"1. Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado."

En virtud de esta disposición y cumplido ampliamente el plazo de cuatro años para que el DECRETO 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (BOJA 19/03/2012) haya sido adaptado por el vigente PGOU de Tarifa, sus determinaciones prevalecen sobre las del PGOU. La elección del ámbito el Guijo-Albacerrado como área de oportunidad residencial, no solo no entra en conflicto con determinaciones del planeamiento general vigente, sino que encaja perfectamente con las previsiones de crecimiento orgánico residencial del núcleo urbano de Tarifa, como así reflejó el documento de Avance en su exposición pública.

Por tanto, puede afirmarse que, a efectos del planeamiento general, quedan incorporadas las determinaciones del Artículo 58 del POTCG, que establece los parámetros y condiciones para la delimitación de nuevos sectores residenciales que, tras su



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	21/03/2025
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



transformación urbanística, den respuesta a la urgente necesidad de vivienda, ubicándolos de forma explícita en el ámbito El Guijo-Albacerrado en su apartado 2. Estas determinaciones, que definen parámetros mínimos y máximos para usos e intensidades entre otros criterios, equivalen a las que se recogerían para la delimitación de sectores en suelo rústico en el nuevo PGOM de estar redactado.

Se entiende innecesaria, por tanto, la tramitación de una innovación del vigente planeamiento general para incorporar las determinaciones que la Transitoria 6ª ya establece como vinculantes, siendo el procedimiento a seguir la tramitación directa de la Propuesta de Delimitación y el posterior planeamiento de desarrollo, basados en las determinaciones vinculantes del POTCG y demás disposiciones legales que resulten de aplicación.

Teniendo en cuenta, además, que el procedimiento para la aprobación de la Propuesta de Delimitación, y el posterior Plan Parcial de ordenación urbana, es suficientemente garantista, por contener cuantos estudios sean necesarios para garantizar la idoneidad de la transformación urbanística y su adecuada incorporación al núcleo urbano existente, además de ser tramitada bajo iniciativa municipal, contar con informe territorial vinculante, exposición pública, participación ciudadana, y dar audiencia a propietarios, organismos sectoriales, delegaciones municipales, empresas suministradoras, etc., dicha innovación supondría una inversión en tiempo y recursos en procedimientos que resultarían duplicados.

7. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE TARIFA

El Plan Municipal de Vivienda y suelo de Tarifa, con aprobación provisional en 2018, incluye el Guijo-Albacerrado, con las mil viviendas (1.000) que se establecen en el POTCG -de las cuales quinientas cincuenta (550) son protegidas-, como pieza fundamental dentro del desarrollo de las 970 viviendas protegidas previstas para el total del municipio en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, que permitan poder cumplir con el total de la vivienda protegida demandada.

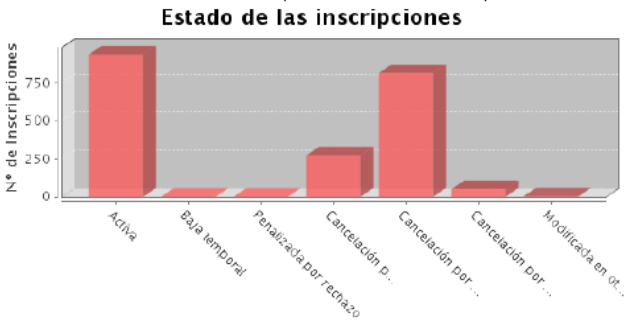
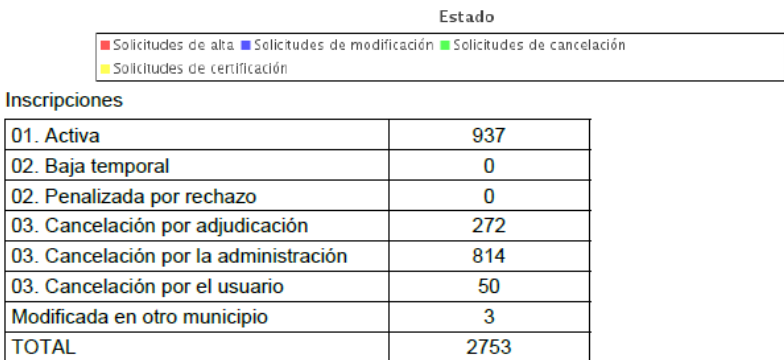
VIVIENDAS PREVSITAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE				
ÁMBITO	CLASE DE SUELO	VIVIENDAS		PROGRAMACIÓN
		LIBRES	PROTEGIDAS	
S.L.4 EL LENTISCAL	URBANIZABLE SECTORIZADO	154 viv.	31 viv.	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
S.L.2 TORRE DE LA PEÑA	URBANIZABLE SECTORIZADO	574 viv.	213 viv.	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
ARI TA 01 (UA 5)	URBANO NO CONSOLIDADO	42 viv.	18 viv.	Modificación en trámite. Aprobada Inicialmente
ARI TA 04 (UA 10)	URBANO NO CONSOLIDADO	50 viv.	16 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TA 05 (UA 11)	URBANO NO CONSOLIDADO	45 viv.	15 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
EL GUIJO - ALBACERRADO	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	450 viv.	550 viv.	Modificación del PGOU, en cumplimiento del POTCG. Art 58, ap. 2. Normativa.
TOTAL		1.315 viv.	843 viv.	

Las conclusiones del plan de Vivienda y suelo fueron:

“De acuerdo con el análisis efectuado del PGOU, la cifra teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 1.442 viviendas, desglosadas en 127 viviendas estimadas en el suelo urbano y 1.315 viviendas estimadas en suelo urbanizable, urbano no consolidado o provenientes de modificaciones puntuales del PGOU.

En base a la ratio de 2,4 hab/viv (según lo establecido en el POTA) la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 3.460,8 habitantes. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada, dado que con la aportación prevista para vivienda protegida y la cesión al Ayuntamiento del 10 % de suelo para viviendas, el planeamiento actual tendría una capacidad de vivienda protegida o vivienda social pública, de 970 viviendas, suficientes para cubrir la demanda efectiva derivada del municipio, para los sectores sociales más desfavorecidos, dejando el resto de cobertura de la necesidad de vivienda, menos perentoria, a la iniciativa privada.”

Según estadísticas actualizadas al presente año 2025, el número de familias demandantes de vivienda en el municipio de Tarifa es de dos mil setecientas cincuenta y tres (2.753), de las cuales y por diversos motivos, quedarían activas unas novecientas treinta y siete (937), que es una cifra superior al total de las viviendas protegidas previstas por el planeamiento (843).



Como conclusión, debido al déficit de vivienda que existe actualmente en el municipio de Tarifa, se puede afirmar que, se hace imprescindible contar con el Guijo-Albacerrado como principal suelo a desarrollar con 550 viviendas protegidas, recogido en el

planeamiento territorial, para poder dotar al municipio de Tarifa de las viviendas protegidas demandadas por la población.

8. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR

Artículo 57. Determinaciones específicas sobre los nuevos usos residenciales.

“Los instrumentos de planeamiento general localizarán los nuevos usos residenciales en situación de contigüidad con los suelos urbanos y urbanizables existentes de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se atenderá prioritariamente a las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
- b) A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.
- c) Se utilizarán tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que coadyuven a una utilización eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.”

Es decir, la delimitación del ámbito mantendrá la continuidad del suelo urbano apostando por la ciudad compacta, se ajustará a las necesidades objetivas de demanda de vivienda priorizando la primera residencia, y se limitará su superficie utilizando densidades y tipologías edificatorias no extensivas.

Artículo 58. Determinaciones específicas sobre los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal.

“1. Los instrumentos de planeamiento general podran clasificar, en las zonas especificadas en los apartados siguientes, nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial destinados a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Estos sectores no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y deberan ajustarse tanto a los siguientes criterios generales como a los especificos establecidos para cada zona en los apartados siguientes:

- a) La clasificación de los nuevos sectores urbanizables se llevará a cabo con el criterio de satisfacer la demanda real de vivienda protegida existente en los municipios afectados.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- b) Al menos el 55% de las viviendas incluidas en cada sector serán de protección pública.
- c) La densidad será al menos de 35 viviendas por hectárea.
- d) Se deberá reservar el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial, de forma que se favorezca la creación de empleo de proximidad.
- e) El planeamiento de desarrollo deberá prever los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- f) Deberá garantizarse la accesibilidad de los nuevos sectores urbanizables desde el sistema general viario municipal y, en su caso, desde las carreteras afectadas, debiendo asumir los promotores la gestión y ejecución de los enlaces necesarios de conformidad con los organismos sectoriales responsables.
2. El Ayuntamiento de Tarifa podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado, ateniéndose a los siguientes criterios específicos:
- a) Se establece un número máximo de 1.000 viviendas.
- b) El planeamiento urbanístico garantizará una ordenación adecuada a la topografía natural de los terrenos teniendo en cuenta la relación entre la ciudad con el Paraje Natural de Los Lances.
- c) La cornisa natural que conforma el borde norte del área y la vaguada existente deberá configurarse como sistema de espacios libres.
- d) El planeamiento urbanístico garantizará la integración de los nuevos suelos urbanizables con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340 reconvertida en viario urbano"

Resumen de criterios a justificar y cumplir por la propuesta de delimitación:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Ajustar la delimitación a las necesidades reales de demanda de vivienda. | |
| 2. Uso eficiente del suelo, evitando tipologías extensivas de baja densidad. | |
| 3. Uso predominante residencial destinado a satisfacer la demanda supramunicipal de vivienda de protección pública. | |
| 4. Mínimo de viviendas de protección pública en el sector: | 55% |
| 5. Densidad mayor a 35 Viviendas/Ha. | |
| 6. Edificabilidad mínima destinada a actividades económicas: | 15% |
| 7. Se establecerán los estándares dotacionales más altos: | RGLISTA Art. 82 |
| 8. Garantizar la accesibilidad y conexión con los viarios generales. | |
| 9. Localización: El Guijo-Albacerrado, Tarifa. | |
| 10. Número máximo de viviendas: | 1000 |

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbca17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11. Ordenación adaptada a la topografía natural.
12. Destinar cornisa norte y vaguada a espacios libres.
13. Integración con el núcleo urbano. Incorporación del acceso norte.

Conclusiones:

El POTCG define el área de El Guijo-Albacerrado como área de oportunidad para delimitar un sector o sectores de uso predominante residencial, con al menos el 55% de las viviendas sometidas a régimen de protección pública y al menos el 15% de la edificabilidad destinada a actividades económicas, evitando tipologías de baja densidad (ver apartado siguiente relativo a los estándares de densidad recomendados), que resuelvan la demanda real de vivienda protegida basada en estadísticas y bases de datos oficiales, con altos estándares dotacionales y que justifiquen la integración y conexión con el núcleo urbano y la red viaria general.

9. ESQUEMA DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN (ATU). (Art. 24 a 26, 31 y 32 LISTA), (Art. 43 a 46, 50 y 51 RGLISTA).

Art. 43.3. RGLISTA.

"La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística propuestas por los instrumentos de ordenación territorial se registrará por lo dispuesto en el Título III."

Tras analizar el Título III, se interpreta que el apartado 3 del artículo 43 del RGLISTA se refiere a intervenciones mediante proyectos de actuación territorial directa, concretas y definidas, siendo nuestro caso, a efectos de ordenación territorial, la delimitación física concreta dentro de un ámbito y unos parámetros ya previstos por el planeamiento territorial para posteriormente ser ordenados mediante un instrumento bien conocido y de probada eficacia como es el plan parcial, por lo que el Título II del RGLISTA (Art. 24 a 26, 31 y 32 LISTA)(Art. 43 a 46, 50 y 51 RGLISTA) sería el adecuado para el desarrollo que nos ocupa, quedando así su formulación y tramitación dentro del ámbito administrativo local.

Art. 45 RGLISTA. Procedimiento de aprobación de la Propuesta de Delimitación de la ATU.

"1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana, el procedimiento para su aprobación será el siguiente:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.

c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

2. La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan Parcial).

El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación."

A los efectos de tramitación de la presente propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, y de conformidad a lo dispuesto en el transcrito artículo 45.1.b) RLSTA, se han identificado las referencias catastrales y registrales de los propietarios del ámbito, así como de los colindantes, en el apartado 3.2 Estructura de la Propiedad, del presente documento.

RESUMEN

- Inicio del procedimiento, apertura del expediente, de oficio o por aceptación a trámite de la iniciativa particular. (No precisa aprobación en pleno municipal).

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Exposición pública (1 mes) durante la que se hacen los siguientes trámites:
 - Notificación y audiencia a propietarios del ámbito y colindantes.
 - Remisión a la Consejería de Ordenación del Territorio. Informe preceptivo con silencio positivo (1 mes).
 - Contestación y adaptación, en su caso, a las alegaciones e informe territorial.
 - Aprobación de la Propuesta de Delimitación por el pleno municipal.
 - Publicación del acuerdo de aprobación en el BOP y en el portal web del Ayuntamiento de Tarifa.

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

Faculta a los propietarios del ámbito para la presentación del instrumento de desarrollo (Plan Parcial).

La aprobación de la propuesta no conlleva por sí misma transformación urbanística alguna, y sus efectos tienen como alcance únicamente establecer las bases de partida para la elaboración del planeamiento de desarrollo para la ordenación detallada del ámbito, y que definirá, además, la unidad de ejecución (Plan Parcial).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PP).

Art. 50.3 RGLISTA: “La delimitación y ordenación de las actuaciones de nueva urbanización corresponde a los Planes Parciales de Ordenación”

Art. 90.1 RGLISTA: “Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.”

FUTURA O SIMULTÁNEA APROBACIÓN DEL PGOM.

Considerará como planeamiento incorporado el resultado de la ordenación detallada desarrollada por el Plan Parcial en el ámbito delimitado, que formará parte del suelo urbano una vez materializada su ejecución.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

El acceso a la vivienda en España es una problemática estructural existente desde hace años, que se explica por varios factores económicos y sociales latentes en muchas localidades del país, y que confirman la idea de que **el mercado de alquiler actual no cubre todas las necesidades de la demanda**. Es por ello, que **la propiedad, en el mercado inmobiliario español, tiene un peso mucho más elevado**.

Según el Observatorio de Vivienda Asequible de España, **el parque de vivienda social y asequible en España en el año 2020 se situaba en el 2,5% respecto al total de viviendas**, notablemente inferior a la media europea, donde la cifra era del 15% el mismo año.

El contexto de la crisis estructural de acceso a la vivienda en España se debe fundamentalmente a un **déficit estructural de la vivienda**, generado por un mercado de viviendas en España insuficientemente desarrollado, y que se agrava todavía más en las zonas especialmente tensionadas de Andalucía, como las capitales y algunos municipios del litoral de Cádiz y Málaga.

Tarifa es un claro ejemplo de esta problemática, los altos precios de compra y alquiler están dificultando el acceso a la vivienda a la población autóctona. Los alquileres, además de inalcanzables, resultan inestables y empeoran aún más durante la temporada turística, viéndose su población obligada a buscar alojamiento en municipios cercanos, mucho menos tensionados.

El Plan Municipal de vivienda y suelo de Tarifa, incluye el Guijo-Albacerrado, como pieza fundamental dentro del desarrollo de las 970 viviendas protegidas previstas para el total del municipio, al desarrollar un total de 550 viviendas protegidas.

a) **La Constitución Española (CE)** reconoce, en su **artículo 47**, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

b) **Ley por el derecho a la vivienda**. Por su parte, la disposición final cuarta de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, **modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

c) **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**. Según **establece el RGLISTA** en el punto 2 de la **Disposición transitoria tercera**. *“Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.”, en suelo no*



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de nueva urbanización no podrán aprobarse hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos previstos en la ley, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria segunda. **Esta previsión no será de aplicación cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio**, en las declaraciones de interés autonómico o en los instrumentos de planificación sectorial.

Asimismo, para dimensionar el nivel dotacional en actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico (Planes Parciales de Ordenación), el reglamento de la ley LISTA establece cuatro escalones de densidad; (1) inferior 40 viviendas por hectárea, (2) de 40 a 70 viviendas por hectárea, (3) de 70 a 100 viviendas por hectárea y (4) superior a 100 viviendas por hectárea.

Lo que podríamos denominar densidad baja, media, alta y muy alta. La densidad estaría en nivel alto, se permiten entre 512 y 549 viviendas, lo que supone una densidad de entre **70-75 viviendas por hectárea**.

d) **Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.** En este sentido, la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) recoge las determinaciones que, con carácter de Directriz, establece el **Artículo 58 del POT del Campo de Gibraltar** aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal con una reserva superior a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Conforme al Artículo 58. “Determinaciones para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal” del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar, se prevén un máximo de 1000 viviendas, en su mayoría protegidas (al menos el 55%), en los sectores de suelo urbanizable para **dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado**.

e) En relación con el modelo de ciudad adoptado, y en coherencia con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, se refuerza aún más la apuesta por la ciudad compacta y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. En este contexto, se permite la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con los núcleos urbanos existentes y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en la ciudad consolidada.

f) **Necesidad de vivienda protegida.** El crecimiento urbanístico propuesto no sólo será una expansión física, sino una oportunidad de mejora social, económica y medioambiental para el municipio de Tarifa y la oportunidad para ofrecer nuevas fórmulas para la gestión de viviendas, como la promoción en régimen de cooperativa, tanto de vivienda en venta como para alquiler, buscarán de cumplir los siguientes objetivos:



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1. Satisfacción de la demanda de vivienda. La gran cantidad de viviendas (entre 512 y 549 unidades) propuestas en el área, en su mayoría protegidas y en régimen de venta y alquiler, responde a la creciente demanda de vivienda de Tarifa, especialmente esta zona, que supondrá una nueva expansión de la ciudad con un alto crecimiento poblacional. Una densidad adecuada permite aprovechar de manera más eficiente el suelo disponible, lo que contribuye a la oferta de viviendas en el mercado local. Un mayor número de unidades habitacionales no solo permitirá atender las necesidades residenciales actuales, sino también prevenir el encarecimiento desmesurado de la vivienda al aumentar la oferta.

2. Facilita la construcción de vivienda protegida en el municipio. El compromiso del promotor de sufragar los gastos de urbanización con cargo a la edificabilidad de la vivienda libre facilita el reducir el precio del suelo para viabilizar la construcción de las viviendas protegidas, promoviendo la inclusión social y la accesibilidad de viviendas para sectores de la población con menos recursos. Esto apoya directamente las políticas municipales de vivienda social y asequible, alineando el desarrollo urbanístico con los objetivos de equidad y cohesión social del municipio.

3. Optimización del uso del suelo. Una densidad adecuada permite un uso más intensivo y eficiente del suelo, que en muchas ocasiones puede estar infrautilizado. Un mayor aprovechamiento de la superficie construida reduce la presión para urbanizar nuevos terrenos, conservando zonas verdes y espacios no urbanizados en otras áreas del municipio. Además, las nuevas edificaciones pueden aprovecharse para introducir criterios de sostenibilidad, energías renovables y tecnología en eficiencia energética, lo cual puede también alinearse con los objetivos de sostenibilidad del municipio.

4. Impacto positivo en la economía local. Un desarrollo urbanístico de estas características genera una dinamización económica, tanto en la fase de construcción (creación de empleo y demanda de servicios relacionados) como en la fase posterior, cuando las nuevas viviendas atraigan a más habitantes, que consumirán productos y servicios locales. Además, al ceder parte del suelo al municipio, se fomenta la inversión pública en equipamientos y vivienda social, lo cual también tiene un impacto positivo en la economía local y en la cohesión social.

5. Equilibrio entre interés público y privado. El desarrollo de este suelo, si bien proporciona un porcentaje de viviendas libres, se traduce en un beneficio directo para la comunidad a través de las cesiones de suelo al municipio. Esto asegura que el desarrollo urbanístico no solo genere valor económico, sino que también contribuya a resolver las necesidades sociales del municipio, como el acceso a la vivienda asequible, la mejora de los servicios e infraestructuras, y la preservación del bienestar comunitario.

Por tanto, se presenta esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) como instrumento que desarrolla las determinaciones establecidas en el citado Artículo 58 del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	21/03/2025
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5. CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

Según el artículo 44 del Reglamento, el contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

- a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:
 - 1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.
 - 2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.
 - 3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.
- b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.
- c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:
 - 1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.
 - 2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.
 - 3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.
- d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:
 - 1º. **Carácter público o privado de la iniciativa.**
 - 2º. **Modalidad de gestión prevista.**
 - 3º. **Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.**
 - 4º. **Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas** entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, **debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada** cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
21/03/2025	
Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.1. MEMORIA

A) AJUSTE DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, implantándose un modelo de ordenación de ciudad compacta que evita la dispersión urbana y el consumo innecesario de suelo.

Por ello, la propuesta de delimitación se ajusta a las necesidades de crecimiento objetivas obtenidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, donde se estima una necesidad de 970 viviendas para el municipio de Tarifa. Igualmente, la propuesta se ajusta a las determinaciones del POT el Campo de Gibraltar, de 1000 viviendas, de las cuales al menos el 55% de las viviendas serán de protección pública.

Por tanto, la presente propuesta de delimitación establece una ordenación para la construcción de parte de las viviendas permitidas (entre 512 y 549 viviendas de las 1.000 viviendas permitidas) insertas en el espacio denominado Albacerrado, con una superficie de algo más de siete hectáreas (73.245 m²), lo que supone una densidad de entre setenta y setenta y cinco viviendas por hectárea (70-75 viv/ha), densidad adecuada para un modelo de ciudad compacta y diversificada, que pone en valor el suelo como un recurso escaso y con la inclusión de un cincuenta y cinco por ciento (55%) del número de viviendas para viviendas protegidas y de un quince por ciento (15%) de la edificabilidad para actividades económicas compatibles.

De conformidad con el artículo 79.2 del RGLISTA, se han delimitado los suelos estrictamente necesarios para las demandas objetivas de crecimiento, con parámetros urbanísticos que justifican el consumo y rentabilización del suelo como recurso natural limitado, ajustándose los parámetros de edificabilidad y densidad al modelo de ciudad compacta y diversificado planteado.

Este modelo de ciudad se implanta en un vacío existente en la actualidad en el municipio de Tarifa, en continuidad con el suelo urbano consolidado, completando así la malla urbana existente, tal y como establece el punto 3 del Artículo 79 del RGLISTA.

B) AJUSTE DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

INTEGRACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE ELEMENTOS NATURALES EXISTENTES

Como se ha mencionado anteriormente, conforme al apartado d) del Artículo 79 del RGLISTA, la presente ordenación promueve la integración del cauce del arroyo existente en el DPH, con el fin de garantizar la recuperación y puesta en valor del mismo, integrándolo para ello en el gran espacio libre que formará el SGEL del ámbito, ubicado junto a dicha vaguada.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se llevará a cabo la reforestación de los terrenos pertenecientes al DPH con el fin de conseguir la puesta en valor del cauce existente, siendo necesaria su inclusión para garantizar la adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general y con el sector contiguo SUS-TA-02.

DIVERSIDAD FUNCIONAL Y DE USOS

Con el fin de conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, se proponen integrar usos compatibles con el uso residencial, como son los usos de actividades económicas y de equipamientos.

Por otro lado, la propuesta sitúa los espacios destinados a zonas verdes locales próximos e interconectados entre sí, con el fin de reducir la distancia entre espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto usos propuestos, desarrollando patrones de proximidad que favorezcan los desplazamientos a pie.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO

Siguiendo las directrices del POTCG, el Sistema General de Espacios Libres se dispone formando una banda a lo largo de toda la ribera del arroyo, partiendo de la línea del DPH.

En cuanto a los estándares dotacionales se cumplen los determinados por el artículo 82. "Reservas y estándares dotaciones" del RGLISTA para los sistemas generales de espacios libres de 7,00 m² de suelo por habitante, lo que supone un total de 8.635 m²s para sistemas generales de espacios libres.

El estándar existente de Sistemas Generales de Espacios Libres se define, en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

Para determinar el estándar existente de Sistema General de Espacios Libres del municipio, se tendrá que calcular, una vez que la población existente en el municipio (18.621 Hab) se ha obtenido de los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, la superficie de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo.

En el apartado 5.1 de la memoria de la 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, se recoge la relación de Sistemas Generales de Espacios Libres del municipio.

De ellos, sólo se encuentran ejecutados y en uso efectivos, como tales Sistemas Generales de Espacios Libres, los que se relacionan en el siguiente cuadro, junto a la superficie respectiva:

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m²)
Parte de la Zona verde ZV1 La Marina	8.246 m²s
Parte de la Zona verde ZV6 SA2 Quebrantamichos	2.633 m²s
TOTAL	10.879 m²s

A estos sistemas generales de espacios libres, hay que añadirles los del ámbito de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, y los existentes en las manzanas 3 y 6 del sector La Marina II, que provienen de una modificación de la ordenación de dichas manzanas. Estos sistemas generales se recogen en el siguiente cuadro:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m²)
Parcela V4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado	1.892 m²s
P.E.P de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado	184 m²s
Manzana 6 de La Marina II	3.287 m²s
Manzana 3 de La Marina II	1.657 m²s
TOTAL	7.020 m²s

La superficie total de sistemas generales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, asciende a: $10.879 \text{ m}^2\text{s} + 7.020 \text{ m}^2\text{s} = 17.889 \text{ m}^2\text{s}$

De acuerdo con todo lo expuesto, el estándar existente de sistema general de espacios libres asciende a: $17.889,00 \text{ m}^2\text{s} / 18.621 \text{ habitantes} = 0,96 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab.}$

Por tanto, se considera suficiente el estándar dotacional de 7,00 m²s/hab propuesto al ser superior al existente.

La ordenación se estructura a partir del viario principal que recorre el ámbito de este a oeste. Esta vía conservará la percepción paisajística del camino que actualmente discurre por las cotas más altas hasta llegar al cementerio, generando un recorrido interesante desde el punto de vista del paisaje, abriendo la posibilidad de su continuidad en los futuros crecimientos hasta el mismo.

Perpendicular a esta vía, se dispone un viario de nueva creación desde la glorieta existente que, en prolongación con la calle Pedro Lobo, atraviesa el ámbito abriendo la posibilidad de una futura conexión con el sector contiguo situado en las cotas más altas (SUS-TA-01 Albacerrado).

En cuanto a la conectividad del ámbito, el acceso al mismo se resuelve a través de los viarios urbanos existentes denominados Calle Batalla del Salado y Calle Viento de Tramontana, que a su vez se conecta con la carretera nacional N-340 a través de la Ctra.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

21/03/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Cádiz-Málaga, tal y como establece el artículo 58 del POT del Campo de Gibraltar en su punto d):

El planeamiento urbanístico garantizará la integración de los nuevos suelos urbanizables con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340 reconvertida en viario urbano.

Los diferentes espacios destinados a sistema local de espacios libres se disponen de forma que se garantiza la continuidad e interconexión entre los mismos y el sistema general de espacios libres, fomentando así los desplazamientos peatonales, tal y como establece el Artículo 80 "Criterios de ordenación del espacio público urbanos y el espacio verde urbano" del RGLISTA. Por tanto, la disposición de estos espacios promueve o favorece un sistema de movilidad destinado al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje.

Se generan una serie de bandas verdes entre las parcelas residenciales y el viario planteado en las que se incluye un carril bici que conecta estos espacios. Procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible, se propone una red ciclista densa y protegida del tráfico rodado, al discurrir esta por los sistemas locales y generales de espacios libres, conectándolos todos ellos entre sí.

Estas parcelas de espacios libres tendrán una superficie correspondiente al ochenta por ciento de la superficie total destinada a dicho uso, de forma que el veinte por ciento restante del suelo destinado a sistema local de espacios libres estará ubicado en el interior de la parcela privada M-01.

Las citadas calles configuran cuatro parcelas residenciales. La M-01 de mayor superficie, ocupando la posición noroeste y más cercana a Batalla del Salado, contiene la vivienda libre, las actividades económicas compatibles y el equipamiento privado, este último ocupando una superficie correspondiente al veinte por ciento del suelo destinado a sistema local de equipamientos, como parcela de equipamiento privado. Las otras tres parcelas estarían destinadas a vivienda protegida; M-02, M-03 y M-04. Las dos primeras en la parte sur junto a la calle Viento de Tramontana y a tercera (M-04) al otro lado del viario central, haciendo frente a la parcela (SLEL-04) de espacios libres.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES. RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONES

Conforme al punto 6 del Artículo 82. "Reservas y estándares dotaciones" del RGLISTA, en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

- 1) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos, 14m2 de suelo por habitante, al ser estar la densidad entre 70 y 75 viviendas por hectárea.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Conforme a esto, se prevé una reserva mínima de suelo de **17.270 metros cuadrados para dotaciones locales.**

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10m² por habitante, y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

Conforme a esto, se prevé una reserva mínima de suelo de **12.336 metros cuadrados para sistema local de espacios libres y zonas verdes, y 4.934 metros cuadrados para equipamientos.**

En la zona inferior, entre es SSGG de Espacios Libres y la parcela de usos privativos (M-01), se ubica la zona de equipamientos. Dicha parcela EQ-01 de uso equipamiento público tendrá una superficie correspondiente al ochenta por ciento del suelo destinado a sistema local de equipamientos.

- 2) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa no residencial mas media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

Conforme a esto, se prevé un número mínimo de plazas de aparcamiento **de 717 plazas, de las cuales, como mínimo 358 plazas de aparcamiento estarán ubicadas en viario público.**

- 3) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Conforme a esto, se prevé **un número mínimo de plantación o conservación de árboles de de 654 unidades.**

CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

- Garantizar la accesibilidad al ámbito desde el sistema general viario municipal.
- Integrar los nuevos suelos con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340 reconvertida en viario urbano.
- Los suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres estarán ubicados en la zona norte del ámbito, en continuidad con el sistema general de espacios libres del sector SUS-TA-02 y el DPH.
- Uso residencial en vivienda plurifamiliar con una altura máxima de planta baja más cinco.

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- La introducción de los espacios libres de obligada reserva a establecer por el planeamiento de desarrollo deberá situarse de forma que fomenten los desplazamientos peatonales, procurando la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno del ámbito de actuación.
- Las parcelas resultantes destinadas a viviendas protegidas se ubicarán preferentemente en la zona del ámbito más próxima a la calle Viento de Tramontana, con el fin de completar la malla urbana existente.

Otras determinaciones Vinculantes: Las que resultan de la aplicación del artículo 58 del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.

C) ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN RELACIÓN CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN PROPUESTAS.

TIPOLOGÍA Y DENSIDAD EDIFICATORIA PROPUESTAS

Por ser adecuada para el carácter prioritario de primera vivienda, tanto social como libre, y cumplir con las determinaciones del POTCG en cuanto a evitar tipologías extensivas de baja densidad, se propone la tipología de vivienda plurifamiliar abierta, con altura de Baja + 5 plantas y posibilidad de áticos retranqueados, acorde al entorno edificado próximo que, además, reúne condiciones óptimas de coste (repercusión de elementos comunes como cimentación, cubiertas, núcleos verticales, etc.), ambientales aspecto importante para la sostenibilidad y viabilidad económica de las viviendas protegidas.

Tras el cálculo de las cesiones de suelo destinadas a viario, aparcamiento, espacios libres y equipamientos, aplicando varias hipótesis, se considera adecuado un coeficiente de edificabilidad media de 0,90 m²t/m²s. Dicho coeficiente genera sobre la superficie del ámbito la edificabilidad necesaria para la materialización de las viviendas y el 15% destinado a actividades económicas exigido, con una relación media aproximada de 100 m²t/vivienda, siendo éste un estándar habitual en la mayoría de planes generales para el establecimiento del número máximo de viviendas.

Por otra parte, la comprobación realizada para las distintas hipótesis de volúmenes edificatorios sobre las parcelas lucrativas arroja porcentajes de ocupación aproximados del 40% para el residencial libre y del 50% para el protegido. Estos parámetros son propios de tipologías "ciudad jardín", y aseguran la libertad de movimiento de los edificios manteniéndolos además retranqueados respecto a los linderos de las manzanas, con amplia posibilidad de diseño arquitectónico, de crear espacios privativos anexos a las viviendas (terrazas) y de proyectar grandes espacios privativos de uso comunitario en los que alojar zonas ajardinadas, piscinas, o instalaciones deportivas al aire libre, algo muy demandado tras la crisis de la COVID19.

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este aspecto se verá reforzado por una ordenación pormenorizada que plantea grandes manzanas, ya que reduce la superficie de viario local necesario, que podrá destinarse a zonas libres, teniendo un impacto positivo añadido en cuanto a costes de ejecución y posterior mantenimiento por la administración local, reducción del efecto de isla de calor, permeabilidad del suelo, etc.

Como referencia para el diseño del modelo de ciudad, siendo este desarrollo una futura zona de crecimiento orgánico del núcleo urbano, se han tenido en cuenta las recomendaciones recogidas en el “Manual de Estándares Urbanísticos para potenciar la Salud de Nuestras Ciudades. Consejería de Salud y Consumo. Junta de Andalucía. Mayo 2023”.

Densidad de viviendas:71 viv/Ha

Densidad de habitantes:171 hab/Ha

Según este manual, estaríamos ligeramente por debajo del mínimo en cuanto a densidad de viviendas (80-100 viv/Ha) y dentro del intervalo deseable para densidad de habitantes (> 120 hab/Ha para ciudad media y 220-350 hab/Ha ciudades grandes), aunque en límites aceptables de baja densidad que no producirán efectos negativos notables.

Por tanto, y en consonancia con lo establecido en el POTCG, se considera esta densidad adecuada para alcanzar los objetivos de la ciudad saludable y sostenible.

Reducir el coeficiente implicaría la necesidad de delimitar una superficie de ámbito de actuación mayor, con un mayor coste de ejecución y mantenimiento, sin aportar una diferencia sustancial en la calidad de la edificación y urbanización resultantes, contradiciendo lo estipulado en el Artículo 57.c del POTCG:

“Se utilizarán tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que coadyuven a una utilización eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.”

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

21/03/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación7fefb0c99a3b4dcbbca17bbce414a1a3001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

10. Manual de Estándares Urbanísticos para potenciar la Salud de Nuestras Ciudades. Consejería de Salud y Consumo. Junta de Andalucía. Mayo 2023.

Ficha 3.6 Densidad de habitantes

3.6

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

DENSIDAD Y CONECTIVIDAD

DENSIDAD DE HABITANTES

DESCRIPCIÓN

Cantidad de personas que reside en una superficie urbana determinada.
La densidad de habitantes hace referencia al número de personas que habitan un territorio y se puede calcular en diferentes escalas: país, región, ciudad, distrito o barrio. Para este caso, es mejor calcular el indicador para la superficie de suelo urbano en vez de la superficie total del término municipal (Agenda Urbana Española 2019).

APLICABILIDAD

Este indicador se puede aplicar a ciudades medias y grandes.
Puede resultar útil a la hora de valorar si está equilibrada la dotación de equipamientos en las distintas zonas o hay un desequilibrio.
En ciudades y municipios pequeños, se justifica una densidad de población menor.

JUSTIFICACIÓN

Una adecuada densidad de población normalmente va asociada a una densidad de vivienda alta y por tanto a una tipología de viviendas frecuentemente usada en el modelo de ciudad compacta.

FUENTE

Sistema Municipal Indicadores Sostenibilidad. 2010. CAT-MED

INDICADOR

Nº Habitantes (padrón) / superficie de suelo urbano

El número de habitantes es difícil de calcular con exactitud pues ni siquiera los datos del padrón refleja la situación real.

Si se quiere hacer por zonas/barrios, puede ser útil el GRID de población.

Además, existen municipios donde la densidad de habitantes puede multiplicarse o reducirse considerablemente en periodos vacacionales, en este caso habría que sumarle al numerador una estimación de la población flotante en ese periodo (turistas).

UNIDAD

Habitantes / hectárea

ESTÁNDAR

Densidad deseable >120 hab/ha para ciudades media
Densidad deseable: 220 - 350 hab/ha para ciudades grandes
Por encima de 350 habitantes/ha o por debajo de 120 viviendas/ha, debería quedar justificado en el planeamiento que los posibles efectos negativos son minimizados.

ESQUEMA

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

21/03/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

MANUAL DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA POTENCIAR LA SALUD EN NUESTRAS CIUDADES

Ficha 3.7 Densidad de viviendas

3.7

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

DENSIDAD Y CONECTIVIDAD

DENSIDAD DE VIVIENDAS

DESCRIPCIÓN

La densidad de viviendas determina el número de viviendas por hectárea.

INDICADOR

[número de viviendas / superficie del área de actuación]

APLICABILIDAD

Este indicador estará delimitado según la caracterización del municipio dentro del sistema de ciudades de Andalucía.

Tejidos urbanos históricos y municipios emblemáticos deben preservar sus costumbres y su calidad de vida.

Será el planeamiento del municipio el que finalmente determine la densidad de vivienda según el modelo de ciudad que proyecte.

UNIDAD

viviendas / hectárea

JUSTIFICACIÓN

El libro verde de Medio Ambiente Urbano considera una densidad muy alta aquellas por encima de 75 viviendas/ha. Densidades por debajo de 40-45 viv/hab no son recomendadas en un suelo urbano.

Una densidad de vivienda excesiva puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva en servicios y bienes, y una densidad muy baja implica un uso ineficiente de suelo y recursos.

ESTÁNDAR

Valor mínimo > 80 viviendas/ha

Valor deseable 80-100

Por encima de 120 viviendas/ha o por debajo de 80 viviendas/ha, debería quedar justificado en el planeamiento y proponer medidas para minimizar posibles efectos negativos.

Otro opción de objetivo deseable puede ser >80 en el 50% de la superficie urbana

FUENTE

Sistema indicadores y condicionantes. Mº Fomento 2011
Josefa María Rodríguez Mellado, 2017

ESQUEMA

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.

21/03/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

(IA)
FACTOR(IA)

5.2. ÁMBITO PROPUESTO

La delimitación preliminar del ámbito tiene una superficie bruta total de 73.245 metros cuadrados.

Esta delimitación responde al suelo estrictamente necesario para el desarrollo de entre 512 y 549 viviendas, atendiendo a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades de crecimiento existentes en el municipio de Tarifa.

De esta forma, se propone la delimitación del ámbito **ATU-TA-01** con los siguientes límites:

Noroeste: Línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico, zona inundable del arroyo innominado 1 del **"Estudio en materia de aguas referido a la Modificación puntual del PGOU"**.

Suroeste: Parcela urbana con referencia catastral **5094101TE6859S0001MO** y fachada a calle Batalla del Salado y calle Viento de Tramontana. Esta finca cuenta con una nave destinada en la actualidad a comercio minorista adosada al lindero con la actuación.

Sur-suroeste: Varios urbanos calle **Viento de Tramontana** y calle **Alfonso Fernández Coronel**. El sinuoso trazado de doble curvatura que conforman las calles expande la anchura del ámbito de suroeste a noreste.

- Noreste:** Fincas rústicas:
- RC: **11035A020000410000AA**. Finca resto de la actuación **SUS-TA-02** que se sitúa en el margen suroeste del arroyo. Se caracteriza por conformar un vacío artificial en la topografía, producto de actividades extractivas.
 - RC: **11035A020000460000AP**. Conformar la mayor parte de este límite, siendo el único no condicionado directamente por elementos físicos (vial urbano y arroyo).
 - RC: **11035A020000470000AL**. Finca resto de la propia finca, constituida por la superficie no afectada por la delimitación del ámbito.

El área de actuación así delimitada tiene una superficie en proyección horizontal de 73.245 metros cuadrados. Esta superficie será la considerada de forma preliminar como base de la actuación y aplicación de los parámetros urbanísticos, como son el aprovechamiento, reservas mínimas de dotaciones o densidad. El Plan Parcial podrá revisar dicha superficie para ajustarla a la realidad física de los límites definidos, mediante levantamiento topográfico a realizar por técnico competente.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Coordenadas de la delimitación:

X=265369.4530 Y=3989328.6090
 X=265403.1480 Y=3989347.7490
 X=265435.7350 Y=3989360.3740
 X=265451.7237 Y=3989363.9624
 X=265430.3653 Y=3989391.4006
 X=265401.1926 Y=3989385.9983
 X=265309.7613 Y=3989530.5914
 X=265303.6089 Y=3989526.8205
 X=265288.7016 Y=3989520.2336
 X=265280.6933 Y=3989515.3801
 X=265264.3993 Y=3989508.0998
 X=265254.6922 Y=3989508.4465
 X=265247.7586 Y=3989508.7931
 X=265241.5183 Y=3989507.4064
 X=265236.3181 Y=3989505.3263
 X=265230.0778 Y=3989502.2062
 X=265224.8776 Y=3989499.4328
 X=265222.0381 Y=3989498.0130
 X=265218.4326 Y=3989492.4988
 X=265215.9605 Y=3989490.5416
 X=265215.1421 Y=3989489.8937
 X=265212.3097 Y=3989487.6515
 X=265207.4624 Y=3989486.1207
 X=265203.3809 Y=3989485.4005
 X=265201.5825 Y=3989485.0831
 X=265198.4074 Y=3989484.5228
 X=265187.3595 Y=3989480.7565
 X=265179.7252 Y=3989475.8982
 X=265171.2580 Y=3989469.2355
 X=265167.5102 Y=3989463.9609
 X=265162.6520 Y=3989457.7146
 X=265159.4595 Y=3989453.8281
 X=265156.2669 Y=3989450.3579
 X=265148.3550 Y=3989442.5847
 X=265142.3863 Y=3989433.9788
 X=265136.8340 Y=3989426.8996
 X=265132.6699 Y=3989421.3474
 X=265127.5340 Y=3989413.7131
 X=265120.4549 Y=3989406.3563
 X=265115.0415 Y=3989398.8608
 X=265111.2937 Y=3989394.2802
 X=265107.2683 Y=3989389.0055
 X=265103.6594 Y=3989385.6742
 X=265102.6122 Y=3989384.6794
 X=265101.2997 Y=3989382.8981
 X=265099.4952 Y=3989381.5100
 X=265096.5802 Y=3989378.1787
 X=265090.4728 Y=3989371.7936
 X=265085.4757 Y=3989368.0458
 X=265081.0339 Y=3989364.5756

X=265079.0611 Y=3989364.2325
 X=265078.7170 Y=3989363.9499
 X=265064.8497 Y=3989359.4430
 X=265056.1827 Y=3989358.0563
 X=265043.0088 Y=3989350.7760
 X=265028.4482 Y=3989344.5357
 X=265020.4746 Y=3989339.6822
 X=265011.1142 Y=3989336.1461
 X=265004.5273 Y=3989334.4127
 X=264996.9003 Y=3989327.1324
 X=264989.9667 Y=3989320.1987
 X=264983.3797 Y=3989317.7720
 X=264974.3660 Y=3989304.5981
 X=264974.0712 Y=3989303.3346
 X=264972.0116 Y=3989301.8471
 X=264968.1848 Y=3989297.7652
 X=264960.2760 Y=3989291.3871
 X=264953.8980 Y=3989286.0296
 X=264948.3236 Y=3989281.9417
 X=264943.3374 Y=3989280.6740
 X=264941.9073 Y=3989278.6311
 X=264937.0600 Y=3989275.3145
 X=264932.2127 Y=3989271.9980
 X=264926.3450 Y=3989271.4877
 X=264921.9858 Y=3989271.3134
 X=264917.8570 Y=3989268.8900
 X=264912.3796 Y=3989266.0568
 X=264912.3426 Y=3989266.0098
 X=264928.5830 Y=3989237.4560
 X=264929.2220 Y=3989236.3306
 X=264939.3941 Y=3989242.2765
 X=264957.5617 Y=3989253.0819
 X=264971.3365 Y=3989260.4803
 X=264992.6712 Y=3989269.2751
 X=265010.4163 Y=3989273.5751
 X=265034.0905 Y=3989275.7511
 X=265069.8264 Y=3989270.5000
 X=265092.6892 Y=3989262.0824
 X=265104.3050 Y=3989255.8980
 X=265131.1068 Y=3989244.5686
 X=265138.1860 Y=3989247.8840
 X=265172.8240 Y=3989240.4090
 X=265186.9690 Y=3989239.1640
 X=265224.6530 Y=3989241.4090
 X=265260.0350 Y=3989250.9580
 X=265295.1770 Y=3989268.8590
 X=265319.2740 Y=3989287.6610
 X=265324.5148 Y=3989297.8453
 X=265343.7327 Y=3989312.5547
 X=265352.6140 Y=3989316.2120

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.3. BASES PARA LA ORDENACIÓN

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística seguirá los criterios establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar en su Artículo 58, aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

A) USO GLOBAL, ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMOS.

En cuanto a la ordenación urbanística detallada se incluirá el establecimiento de la reserva del cincuenta y cinco por ciento de las viviendas para vivienda protegida, tal y como establece el artículo 58 del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar, dejando el cuarenta y cinco por ciento restante como vivienda libre. Del mismo modo, el 15% de la edificabilidad total será destinada para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.

USO GLOBAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	73.245 m ² s
EDIFICABILIDAD MÍNIMA	0,85 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,90 m ² t/m ² s
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	70,00 viv/Ha
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	75,00 viv/Ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	512 viviendas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	549 viviendas
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDA PROTEGIDA	27.168 m ² t
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	283 viviendas
EDIFICABILIDAD PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	15% de la edif. total

El documento del Plan de Reforma Interior establecerá para el cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes los coeficientes de uso pormenorizado y tipología justificándose por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

B) SISTEMAS GENERALES A INCLUIR O ADSCRIBIR A LA ACTUACIÓN

Según el artículo 44.1 del RGLISTA, letra b), los sistemas generales que se prevén adquirir y aquellos que son necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general son los que se establecen a continuación, inscritos en el ámbito.

Según el Artículo 82. "Reservas y estándares dotaciones" del RGLISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En este sentido, se toma el estándar de 7 m2 por habitante dispuesto por el Artículo 82 del RGLISTA.

Por tanto, la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, establece una reserva de **8.635 metros cuadrados de suelo para Sistema General de Espacios Libres inscritos en el ámbito.**

C) ESQUEMAS DE LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PREVISTOS Y DE SU CONEXIÓN A LAS REDES EXISTENTES

Red eléctrica: A través de la Calle Batalla del Salado se realizará una canalización soterrada para abastecer de media tensión al ámbito. El suministro se realizará desde la Subestación Cubillos. El punto de conexión se realizará en la citada calle Batalla del Salado, a una nueva red que de manera compartida abastecerá a todas las zonas de nuevo crecimiento de Albacerrado, cuyo trazado estará soterrado desde la subestación Cubillos a unos 2 km, hasta un punto cercano a la estación de autobuses.

Red de abastecimiento: Desde el trazado en fundición dúctil existente desde los actuales depósitos de almacenamiento ubicados junto a la N-340, se conectará una canalización a través de la calle Viento de Tramontana.

La conexión se realizará en la Carretera Cádiz-Málaga, en un punto cercano a los depósitos existentes descendiendo por la calle Alfonso Fernández Coronel hasta la calle Viento de Tramontana, donde se realizarán las conexiones pertinentes.

Red de saneamiento: La red de saneamiento de las zonas de nuevo crecimiento de Tarifa se evacúa en la estación de bombeo EBAR ubicada junto a la playa en la calle Almadraza, para desde ahí bombearse a la nueva EDAR situada junto a la Subestación Cubillos.

Por tanto, la nueva red de saneamiento propuesta se llevará a través de la calle Viento de Tramontana hasta la glorieta en su encuentro con la calle Batalla del Salado, donde se conectará con la red existente que discurre hasta la citada EBAR.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.4. BASES PARA LA EJECUCIÓN

A) CARÁCTER DE LA INICIATIVA

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística será **de carácter privado**, siendo el promotor de la actuación la sociedad Investment Real Estate Tarifa S.L con C.I.F. B-19979152 y domiciliada en Polígono Industrial La Morera, calle Almonas 2 de Utrera en Sevilla como propietaria de los terrenos, en consonancia con las directrices municipales, conforme con el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

B) MODALIDAD DE GESTIÓN PREVISTA

El Sistema de Actuación será **por compensación**.

C) PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Se prevé un plazo máximo de cuatro años para la ordenación detallada del ámbito.

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: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización: 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.

Además, se establece un plazo máximo, no superior a dos años, desde la aprobación de la presente Propuesta de Delimitación para la aprobación inicial del Plan Parcial como instrumento de ordenación urbanística detallada.

D) ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Se consideran los gastos previstos en el desarrollo del ámbito:

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feffb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	COSTES
Honorarios, Tasas y Arbitrios	357.000,00 €
Urbanización	5.304.090,61 €
Conexiones exteriores	1.675.000,00 €
Costes de gestión (10%)	733.609,06 €
Costes de financiación (3,5% total)	256.763,17 €
Imprevistos (10%)	759.285,38 €
TOTAL	9.085.748,22 €

Esta estimación se basa en la experiencia, diversas fuentes de referencia, la ordenación preliminar propuesta y los condicionantes antes expuestos. El resultado arroja valores globales de repercusión comunes para este tipo de desarrollos y por tanto viables.

Criterios de distribución de las cargas y beneficios

La distribución de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica del suelo y a los criterios que establezca el Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite la presente Actuación de Transformación Urbanística asegurará el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido con arreglo al modelo de ordenación.

Además, está prevista su ejecución sistemática, por lo que la ATU se incluirá en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

El artículo 26 de la LISTA establece que:

1.- La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2.- A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

3.- En cada área de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.- El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

5.- El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.

El artículo 32 de la LISTA señala los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización, y que son los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión del aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Está prevista la ejecución en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.
	21/03/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7feff0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Al estar prevista la ejecución sistemática, la actuación se incluirá en un área de reparto que, en este caso, coincide con la de la propia delimitación, e incluye los sistemas generales inscritos correspondientes a espacios libres y equipamientos.

La distribución de los aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de suelo inicial aportada por el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, una vez cumplidos los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

El cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes se realizará aplicando a la edificabilidad de las mismas los coeficientes de uso pormenorizado y tipología. Estos coeficientes se justificarán por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica del Plan Parcial de Ordenación a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD URBANÍSTICA

Cumpliendo con lo establecido para el contenido de la Propuesta de Delimitación, este apartado analiza las condiciones económico-financieras de la Iniciativa, a fin de detectar posibles condicionantes que pudieran impedir o dificultar notoriamente su viabilidad por razones técnicas, jurídicas, o de mercado con relación a los usos previstos y su volumen.

CONTEXTO ECONÓMICO

Actualmente, nos encontramos en un contexto económico favorable, con actividad inmobiliaria en constante crecimiento que, debido a la escasez de suelo y oferta insuficiente, está produciendo situaciones de mercado tensionado en cada vez más numerosas poblaciones, que se traduce en precios elevados. Por los motivos que han sido expuestos anteriormente, Tarifa es especialmente sensible a esta situación.

VIABILIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA

No existen condicionantes técnicos que impidan por su viabilidad o coste el éxito del desarrollo, como pudieran ser aquellos derivados de las características y posición del suelo, afección de infraestructuras incompatibles con la actuación que deban ser desviadas o el acceso a las redes generales de servicios urbanos.

- No existen condicionantes jurídicos que afecten a la disponibilidad del suelo o su transformación urbanística.
- Las afecciones existentes, zona de protección e influencia del DPH del arroyo, y zona de influencia litoral, son compatibles con los usos de la ordenación preliminar propuesta.
- No existen indicios de la presencia de restos de especial valor arqueológico en el ámbito, aspecto que será confirmado una vez sea realizado el estudio correspondiente por técnico cualificado.
- El suelo que integra el ámbito propuesto se encuentra degradado debido a la acción humana de tipo extractiva. Está desprovista de arbolado y han sido abandonadas las actividades agropecuarias. Teniendo las mismas características que el ámbito del colindante Sector SUS-TA-02, y contando este con evaluación ambiental completada, puede trasladarse que no hay impedimentos o condicionantes medio-ambientales que afecten a la viabilidad.

VIABILIDAD ECONÓMICA.

CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

La ordenación propuesta plantea grandes manzanas, lo que reduce la necesidad de viario secundario para el acceso a las edificaciones. Ello reducirá el coste de urbanización a la vez que es un criterio alineado con las directrices y recomendaciones en materia de eco-

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.	
	21/03/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

(IA)
FACTOR(IA)

AUMA
ARQUITECTURA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



sostenibilidad. Por otro lado, la actuación cuenta ya con un viario de ejecución reciente a lo largo de todo su límite sur-suroeste, limitando las obras de conexión viaria a la ejecución de dos rotondas.

La topografía, compuesta por superficies de pendiente diversa, permite la disposición estratégica de los edificios, haciendo posible la ejecución de sótanos con escasa necesidad de modificación del terreno. Igualmente, el trazado estratégico del viario permitirá la compensación de taludes y desmontes para evitar la necesidad del uso de tierras de aporte.

En cuanto a la naturaleza del terreno, presenta condiciones óptimas para los movimientos necesarios debido a su consistencia media sin presencia conocida de roca dura o arcillas expansivas. Ello favorecerá la viabilidad económica de la ejecución de firmes y cimentaciones, además de su estabilidad sin necesidad de aplicar medios constructivos especialmente costosos.

Especial atención requiere la viabilidad de la vivienda protegida, que en este sector representará el 55% de las viviendas que serán ejecutadas. Actualmente, y pese a su evidente singularidad, Tarifa no se encuentra en los grupos diferenciados, lo que conlleva la aplicación del precio de venta más reducido para el metro cuadrado útil. Es un hecho contrastado que el elevado coste actual de la mano de obra, los materiales y los elementos de construcción dificultan la iniciativa privada para este tipo de viviendas, lo que hace recomendable si no necesaria la revisión de las condiciones aplicadas a Tarifa. Si bien no es necesariamente imprescindible para garantizar la viabilidad de la promoción de estas viviendas, el incremento del margen económico permitirá proyectar viviendas de mayor calidad en su configuración y servicios comunitarios asociados.

No obstante, y si esto no llegara a producirse, existen mecanismos dentro del sistema de compensación, puestos en práctica con éxito, para reducir o eliminar los costes de urbanización asignados al uso residencial de protección pública, que son asumidos por el resto de usos lucrativos al contar éstos con mayor margen de venta en el contexto actual.

Por su parte, **Investment Real Estate Tarifa S.L.**, como propietaria de la amplia mayoría del suelo inicial y, por tanto, de los aprovechamientos lucrativos, está interesada en la promoción de la totalidad de las viviendas protegidas previstas en la actuación, por lo que pondrá cuantos en marcha estos recursos equidistributivos y cualesquiera otros disponibles para garantizar la viabilidad de su promoción.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

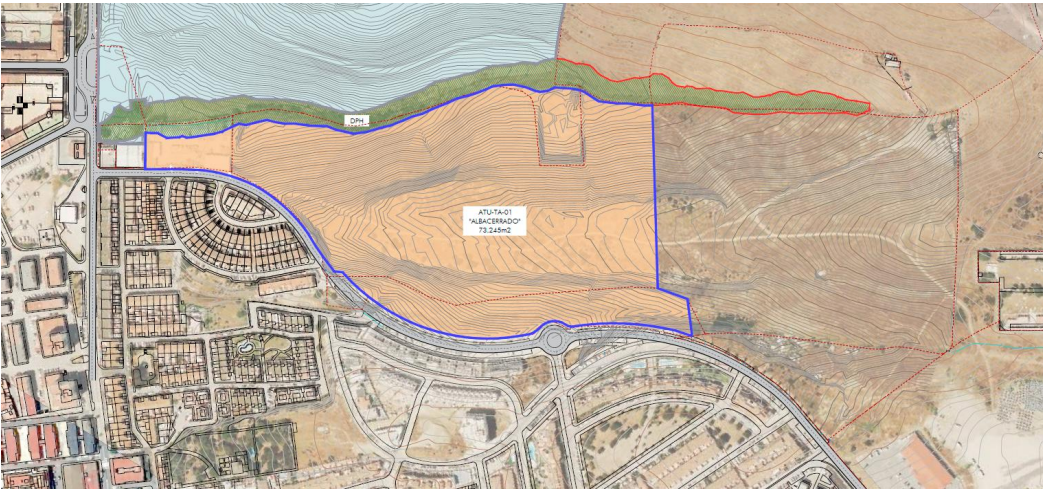


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7. FICHA URBANÍSTICA ATU-TA-01 "ALBACERRADO"

SUELO URBANO						
IDENTIFICACIÓN		ATU-TA-01 "ALBACERRADO"				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
CLASE DE SUELO						
SUELO URBANO						
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS						
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		73.245 m2s		SUPERFICIE DPH		12.623 m2s
USO GLOBAL		RESIDENCIAL				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA		0,85 m2s/m2t		EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPATIBLES		15 % de la edif. Total
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		0,90 m2s/m2t		RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		55 % del número de viv.
DENSIDAD MÍNIMA		70,00 viv/has		NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS		512
DESNSIDAD MÁXIMA		75,00 viv/has		NÚMERO MÁNIMO DE VIVIENDAS		549
SISTEMAS GENERALES						
INSCRITO		ESPACIOS LIBRES (m2s)		8.635 m2s		(7,00m2/habitante)
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS						
Espacios Libres (m2s)		Equipamientos (m2s)		Total dotaciones (m2s)		
12.336		4.934		17.270		
(10m2 / habitante)		>2,5m2/hab / mín 4% superficie del sector)		(14m2 / habitante)		
GESTIÓN						
Sistema Actuación		Programación		Instrumentos de Desarrollo		
		Plazo total Plazo Planeamiento				
Compensación		4 años	2 años	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Reparcelación Proyecto de Edificación
CESIÓN						
Se cederá el 10% del Aprovechamiento en Vivienda Protegida						



Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

21/03/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 19.03.2025.



8. ANEXO 1. PLANOS

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I.03 TOPOGRÁFICO
- I.04 COORDENADAS UTM
- O.01 PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU
- O.02 PLANO DE IMAGEN

- A.01 RED DE ABASTECIMIENTO
- S.01 RED DE PLUVIALES
- E.01 RED DE ELECTRICIDAD

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	21/03/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

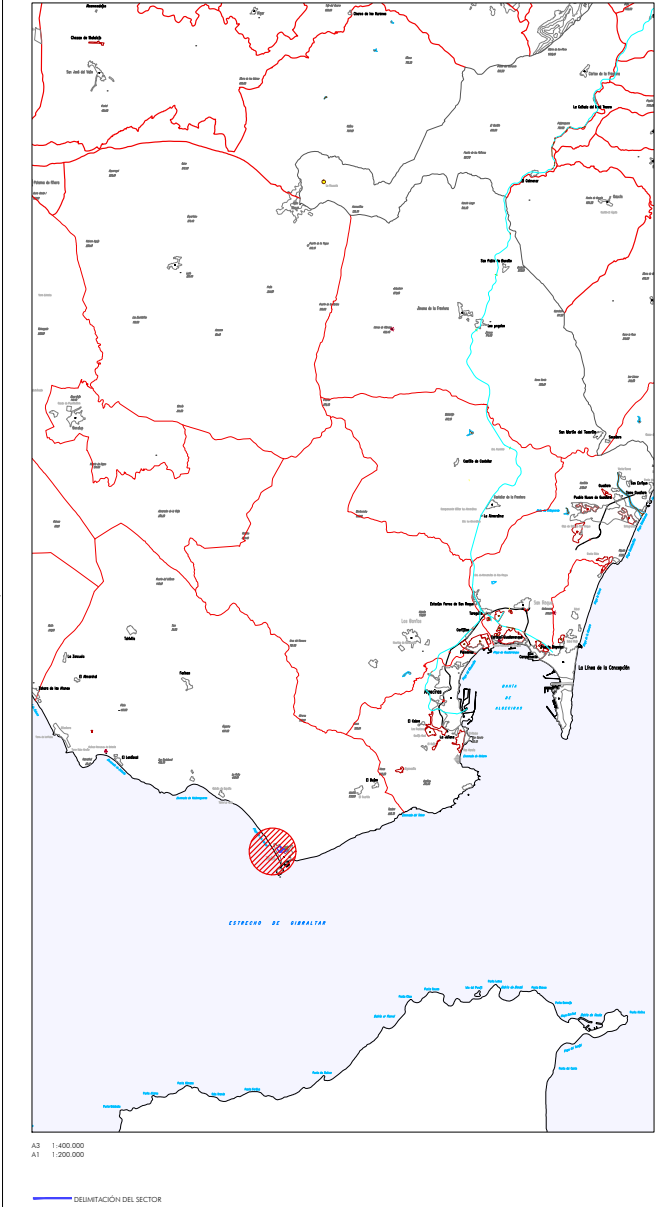


Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 19.03.2025.

21/03/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

SUELO URBANO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNU-EP-LE-01: PARQUE NATURAL DE LOS ALCORCORALES

SNU-EP-LE-02: PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO

SNU-EP-LE-03: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SNU-EP-LE-04: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SNU-EP-LE-05: SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS

SNU-EP-LE-07: PATRIMONIO HISTÓRICO. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

16: CUEVA DE SAN MIGUEL

17: CUEVA DE LA MESA DEL HELECHO

18: CUEVA DEL ANCHO

19: CUEVA DEL ARROYO

20: CUEVA DEL IMPERIO DEL ARCA

21: CUEVA DEL BETÓN

22: CUEVA DEL MOCO

23: CUEVA DEL REALLO

24: CUEVA DEL SANDEDO

25: CUEVA DEL CLAUJA

26: TORRE LAS PALOMAS, ISLA DE TARIFA

27: TORRE DEL CARO DE EN MEDIO

28: TORRE DEL VAYO

29: TORRE DEL RÍO GUADALMEDRA, TORRE DE GUADALMEDRA

SNU-EP-LE-08: INSTALACIONES MILITARES

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

SNU-EP-PL-01: ESPACIOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ

SIERRA DEL ALBIR (S-2)

PIEN DE LA PIRRA (PI-1)

SIERRA DE LA PLATA (S-A-8)

LOMA DE SAN BARTOLOMÉ (S-A-10)

SIERRA DE FATES Y ENMEDIO (S-A-11)

LANCES DE TARIFA (S-A-12)

FR

SNU-EP-PL-02: PASADIZO FORESTAL

SNU-EP-PL-03: PROTECCIÓN ORNITOLÓGICA

SNU-EP-PL-04: RIESGO POTENCIAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISSEMINADO

EL ALMORCHAL

EL PUERTO

EL CHAPARRAL

EL BUELO

LA JARA

CAÑERUELAS

LOS ZORRILLOS

LA COSTA

EL ALBUJAL

LA JARA

CAÑERUELAS

LOS ZORRILLOS

LA COSTA

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL VIARIO

RED VIARIA PRIMERA ORDEN (CN-245)

VARIANTE RED VIARIA PRIMERA ORDEN (CN-245)

RED VIARIA SEGUNDA ORDEN (CN-300)

RED DE TERCER ORDEN

RED FERROVIARIA

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

----- LIMITE DE TERMINO

----- SERVICIUMARE MARITIMO TERRESTRE

----- SERVICIUMARE MARITIMO TERRESTRE

----- LINEA DE RIENDE DEL MAR

★ ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS VALORES

ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O CULTURALES, ETC.

1 CASTILLO DE SANTA CATARINA

2 CUEVA DE LA SIERRA DE SIERRA DE EN MEDIO (No localizable)

3 CUEVA DE ATLANTICA

4 CUEVA DE ENMEDIO (No localizable)

5 CUEVA DE JUAN LUIS (No localizable)

6 CUEVA DE PALOMAS I

7 CUEVA DE PALOMAS II

8 CUEVA DE PALOMAS III

9 CUEVA DE PALOMAS IV

10 CUEVA DE MANCHILES I (No localizable)

11 CUEVA DE MANCHILES II (No localizable)

12 CUEVA DE MANCHILES III (No localizable)

13 CUEVA DE LA JARA I (No localizable)

14 CUEVA DE LA JARA II (No localizable)

15 CUEVA DE LA JARA III (No localizable)

16 CUEVA DE LA PIRRA DE TOSCA Y ACABRADO (No localizable)

17 CUEVA DE LA PIRRA DE TOSCA Y ACABRADO (No localizable)

18 CUEVA DE LOS ALEMANES I

19 CUEVA DE LOS ALEMANES II

20 CUEVA DE LOS ALEMANES III

21 CUEVA DE LOS ALEMANES IV

22 CUEVA DEL BUTRE I

23 CUEVA DEL BUTRE II (No localizable)

24 CUEVA DEL BUELO I (No localizable)

25 CUEVA DEL BUELO II (No localizable)

26 CUEVA DEL BUELO III (No localizable)

27 CUEVA DEL BUELO IV (No localizable)

28 CUEVA DEL BUELO V (No localizable)

29 CUEVA DEL BUELO VI (No localizable)

30 CUEVA DEL BUELO VII (No localizable)

31 CUEVA DEL BUELO VIII (No localizable)

32 CUEVA DEL BUELO IX (No localizable)

33 CUEVA DEL BUELO X (No localizable)

34 CUEVA DEL BUELO XI (No localizable)

35 CUEVA DEL BUELO XII (No localizable)

36 CUEVA DEL BUELO XIII (No localizable)

37 CUEVA DEL BUELO XIV (No localizable)

38 CUEVA DEL BUELO XV (No localizable)

39 CUEVA DEL BUELO XVI (No localizable)

40 CUEVA DEL BUELO XVII (No localizable)

41 CUEVA DEL BUELO XVIII (No localizable)

42 CUEVA DEL BUELO XIX (No localizable)

43 CUEVA DEL BUELO XX (No localizable)

44 CASTILLO DE GUADALMEDRA

45 CASTILLO DE GUADALMEDRA

46 CASTILLO DE GUADALMEDRA

47 CASTILLO DE GUADALMEDRA

48 CASTILLO DE GUADALMEDRA

49 CASTILLO DE GUADALMEDRA

50 CASTILLO DE GUADALMEDRA

51 CASTILLO DE GUADALMEDRA

52 CASTILLO DE GUADALMEDRA

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) DEL ÁMBITO ATU-TA-01 "ALBACERRADO" Tarifa, Cádiz.

PLANEAMIENTO VIGENTE

FECHAS: FEBRERO 2025

1.02.1

Escala: AD 1:1.350.000

Proyectos:

IA

FACTORIA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

SUELO URBANO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNU-EP-LE-01: PARQUE NATURAL DE LOS ALCOROGALES

SNU-EP-LE-02: PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO

SNU-EP-LE-03: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SNU-EP-LE-04: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SNU-EP-LE-05: SISTEMA DE VÍAS PEDIÁREAS

SNU-EP-LE-07: PATRIMONIO HISTÓRICO: BIENES DE INTERÉS CULTURAL

10: CUEVA DE SAN MIGUEL

15: CUEVA DE LA MESA DEL HELECHO

20: CUEVA DEL ANCHO

25: CUEVA DEL ARROYO

30: CUEVA DEL IMPERIO DEL ARCA

35: CUEVA DEL BETH

40: CUEVA DEL MONTE

45: CUEVA DEL REALIZO

50: CUEVA DEL GUARDERIO

55: CUEVA CLAUJA

60: TORRE LAS PALOMAS, PLAZA DE TARIFA

65: TORRE DEL CARO DE EN MEDIO

70: TORRE DEL VAYO

75: TORRE DEL RÍO GUADALMEDRA, TORRE DE GUADALMEDRA

SNU-EP-LE-08: INSTALACIONES MILITARES

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

SNU-EP-PL-01: ESPACIOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ

SNU-EP-PL-02: SIERRA DEL ALBIR (CA-2)

SNU-EP-PL-03: SIERRA DE SAN BARTOLOMÉ (LA-10)

SNU-EP-PL-04: SIERRA DE FATES Y ENMEDRO (LA-11)

SNU-EP-PL-05: SIERRA DE LA PLATA (LA-8)

SNU-EP-PL-06: SIERRA DE TARIFA (LA-10)

FR

SNU-EP-PL-07: PASADÍSTICO FORESTAL

SNU-EP-PL-08: PROTECCIÓN ORNITOLÓGICA

SNU-EP-PL-09: RIESGO POTENCIAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISMINUIDO

EL ALMARJAL

EL PUERTO

EL CHAMPORRAL

EL BUELO

LOS ZORRILLOS

LA COSTA

LA JARA

CAÑERUELAS

PUERTO LLANO

LOS ZORRILLOS

LA COSTA

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL VIARIO

RED VIARIA PRIMERA ORDEN (CN-345)

VARIANTE RED VIARIA PRIMERA ORDEN (CN-345)

RED VIARIA SEGUNDA ORDEN (CN-345)

RED DE TERCER ORDEN

RED FERROVIARIA

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

----- LIMITE DE TERMINO

----- SERVICIUMARE MARITIMO TERRESTRE

----- SERVICIUMARE MARITIMO TERRESTRE

----- LINEA DE RIENDA DEL MAR

★ ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS VALORES

ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O CULTURALES, ETC.

1 CASTILLO DE SANTA CATALINA

2 CUEVA DE LA SIERRA DE SIERRA DE EN MEDIO (No localizable)

3 CUEVA DE ATLANTIDA

4 CUEVA DE ENMEDRO (No localizable)

5 CUEVA DE JUAN LUIS (No localizable)

6 CUEVA DE PALOMAS I

7 CUEVA DE PALOMAS II

8 CUEVA DE PALOMAS III

9 CUEVA DE PALOMAS IV

10 CUEVA DE MANCHILES I (No localizable)

11 CUEVA DE MANCHILES II (No localizable)

12 CUEVA DE MANCHILES III (No localizable)

13 CUEVA DE LA JARA (No localizable)

14 CUEVA DE LA JARA II (No localizable)

15 CUEVA DE LA JARA III (No localizable)

16 CUEVA DE LA JARA IV (No localizable)

17 CUEVA DE LA JARA V (No localizable)

18 CUEVA DE LOS ALEMANES I

19 CUEVA DE LOS ALEMANES II

20 CUEVA DE LOS ALEMANES III

21 CUEVA DE LOS ALEMANES IV

22 CUEVA DE LOS ALEMANES V

23 CUEVA DE LOS ALEMANES VI

24 CUEVA DE LOS ALEMANES VII

25 CUEVA DE LOS ALEMANES VIII

26 CUEVA DEL BUTRE

27 CUEVA DEL BUTRE II (No localizable)

28 CUEVA DEL BUTRE III (No localizable)

29 CUEVA DEL BUTRE IV (No localizable)

30 CUEVA DEL BUTRE V (No localizable)

31 CUEVA DEL BUTRE VI (No localizable)

32 CUEVA DEL BUTRE VII (No localizable)

33 CUEVA DEL BUTRE VIII (No localizable)

34 CUEVA DEL BUTRE IX (No localizable)

35 CUEVA DEL BUTRE X (No localizable)

36 CUEVA DEL BUTRE XI (No localizable)

37 CUEVA DEL BUTRE XII (No localizable)

38 CUEVA DEL BUTRE XIII (No localizable)

39 CUEVA DEL BUTRE XIV (No localizable)

40 CUEVA DEL BUTRE XV (No localizable)

41 CUEVA DEL BUTRE XVI (No localizable)

42 CUEVA DEL BUTRE XVII (No localizable)

43 CUEVA DEL BUTRE XVIII (No localizable)

44 CUEVA DEL BUTRE XIX (No localizable)

45 CUEVA DEL BUTRE XX (No localizable)

46 CUEVA DEL BUTRE XXI (No localizable)

47 CUEVA DEL BUTRE XXII (No localizable)

48 CUEVA DEL BUTRE XXIII (No localizable)

49 CUEVA DEL BUTRE XXIV (No localizable)

50 CUEVA DEL BUTRE XXV (No localizable)

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) DEL ÁMBITO ATU-TA-01 "ALBACERRADO" Tarifa, Cádiz.

PLANEAMIENTO VIGENTE

FEVERO 2025

1.02.2

Equipo AD-1/130-000

Proyectos

IA

FACTORIA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	7fefb0c99a3b4dcbbea17bbce414a1a3001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	