

Documento de Avance del Sector ATU-TA-01 (Tarifa)

Tejiendo el Futuro Urbano con Sostenibilidad y Cohesión Territorial

Fecha: Septiembre 2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ÍNDICE DE CONTENIDO

I. AGENTES. DATOS GENERALES

Promotor de la Iniciativa y Equipo Redactor
 Datos Generales del Ámbito

II. PREÁMBULO

1. Antecedentes
2. Objeto, Alcance y Justificación del Plan Parcial
3. Marco Jurídico

III. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

4. Delimitación y Descripción del Ámbito
5. Afecciones Territoriales y Estrategias de Integración

IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA

6. Criterios y Objetivos de la Ordenación Propuesta
7. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

V. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

8. Integración Urbanística, Ambiental y de Impacto en la Salud
9. Integración de Criterios de Urbanismo Saludable

VI. GESTIÓN, EJECUCIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA

10. Gestión Urbanística
11. Programación y Plan de Etapas
12. Análisis Preliminar de la Viabilidad Económico-Financiera

ANEXO I

Estructura de la Propiedad. Notas Simples Registrales

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



I. AGENTES. DATOS GENERALES

▪ PROMOTOR

Razón Social	INVESTMENT REAL STATE TARIFA, S.L.
C.I.F.	B-19979152
Domicilio Social	Polígono Industrial La Morera, C/ Almonas 2, 41710-Utrera (Sevilla)
Representante	D. José Antonio Rodríguez Abril
Cargo del Representante	Administrador
Email	joseantonio@gruposamarador.com

▪ EQUIPO REDACTOR

Razón Social	GRUPO AUMA ARQUITECTURA, S.L.P.
C.I.F.	B-67901090
Domicilio Social	C/ Salado, 4. Entreplanta. 41010-Sevilla
Representante	José María Pérez Gutiérrez. Arquitecto N° COAC: 455
Cargo del Representante	Administrador
Email	arquitectura@grupoauma.com

▪ DATOS GENERALES DEL ÁMBITO

Denominación	ATU-TA-01 "Albacerrado"
Antecedentes	Aprobación Definitiva de la Propuesta de Delimitación
Categoría	Transformación Urbanística de Nueva Urbanización
Clasificación del Suelo	Suelo Rústico Común en Transformación
Localización	Oeste de calle Viento de Tramontana – calle Alfonso Fernández Coronel
Superficie Delimitada	73.245 m ²

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



II. PREÁMBULO

I. Antecedentes

Conforme al Artículo 25.2 de la Ley 7/2021 (LISTA), desarrollado reglamentariamente por el Artículo 43.2 del Decreto 550/2022 (RGLISTA), la presentación del presente Documento de Avance de Plan Parcial viene precedida por la tramitación de la Propuesta de Delimitación del ámbito denominado al efecto ATU-TA-01 "Albacerrado".

Tras culminar favorablemente el procedimiento establecido en el Artículo 45 del RGLISTA, fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión ordinaria celebrada el día 24 de julio de 2025. Dicho acuerdo, debidamente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (BOP Cádiz n.º 180, de 19 de septiembre de 2025), constituye el acto administrativo habilitante que, conforme a la secuencia procedimental de la LISTA y su Reglamento General, legitima el desarrollo de la ordenación detallada mediante el presente Plan Parcial de Ordenación.

Habilitada por el régimen transitorio del RGLISTA, la Propuesta se fundamentó en la previsión contenida en el Artículo 58 de las Normas del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), que definió Albacerrado como **área de oportunidad estratégica residencial de relevancia territorial**, estableciendo además con rango de directriz una serie de parámetros urbanísticos que sirvieron de base para el estudio preliminar de ordenación.

Fruto de un profundo trabajo previo de análisis y estudio de alternativas de ordenación, el contenido excedió ampliamente en su desarrollo documental lo exigido por el Artículo 44 del RGLISTA, incluyendo no solo las bases y un esquema de ordenación, sino una ordenación pormenorizada completa, documentada y justificada tanto numérica como gráficamente.

El presente Avance, tras analizar con aún más profundidad las distintas alternativas del modelo general de implantación, integración en el contexto urbano, caracterización del emplazamiento, y aplicar los criterios superpuestos de valoración ambiental e impacto en la salud, mantiene tanto la delimitación geográfica del ámbito como los parámetros de la ordenación pormenorizada de la Propuesta de Delimitación aprobada.

La presentación de este documento se realiza dentro del plazo máximo de dos años establecido por el Artículo 25.3-LISTA y 45-RGLISTA para la aprobación inicial del Plan Parcial.

El siguiente tabla resume y compila los hitos correspondientes a la tramitación de la Propuesta de Delimitación:

Hito	Descripción	Emisión	Presentación	Publicación	Medio	Órgano competente	Nº/Ref.	Normativa
Solicitud	Solicitud de aprobación de Propuesta de Delimitación previa		18/11/2024			Registro General (Ayto.)	Registro 15880	RGLISTA art. 45.1
Presentación documento técnico	Documento técnico PD (primera versión)		04/12/2024			Ayuntamiento (Urbanismo)	Registro 16682	RGLISTA art. 45.1
Requerimiento de subsanación	Informe técnico municipal requiriendo completar el documento	04/02/2025				Servicio Técnico Municipal		RGLISTA art. 44.1(b); 79.2(c)
Documento revisado + Informe técnico favorable	Presentación revisada (reg. 2935) e informe técnico favorable	06/03/2025	06/03/2025			Servicio Técnico Municipal	Registro 2935	RGLISTA art. 45.1
Decreto inicio + Información pública	Decreto Alcaldía 808/2025 (inicio/IP) y anuncio en boletín oficial	19/03/2025		10/04/2025	BOP Cádiz/68	Alcaldía	GPG-14/2024 – G10156/2024	LISTA art. 25.5(c); RGLISTA art. 45.1(b)-(c)
Informe autonómico	Informe Delegación Territorial (OTU)		07/05/2025			Junta de Andalucía (DT Cádiz)	Entrada 09/05/2025 – Reg. 6099	LISTA art. 25.5(c); RGLISTA art. 45.1(c)
Alegaciones	Plataforma Ciudadana "Tarifa No Se Vende"		09/05/2025			Ayuntamiento (IP)	Reg. 6155	RGLISTA art. 45.1(b)
Alegaciones	Metrovacesa, S.A.		09/05/2025			Ayuntamiento (IP)	Reg. 6218	RGLISTA art. 45.1(b)
Alegaciones	Rosa M. Hennecke Gramatzki "Somos Tarifa"		10/05/2025			Ayuntamiento (IP)	Reg. 6224	RGLISTA art. 45.1(b)
Informe técnico municipal	Informe técnico municipal previo a Pleno	15/07/2025				Servicio Técnico Municipal		RGLISTA art. 45.1(d)
Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento	24/07/2025				Pleno del Ayuntamiento	GPG-14/2024 – G10156/2024	RGLISTA art. 45.1(d)
Firma del edicto	Firma electrónica del edicto	28/08/2025				Ayuntamiento (Secretaría/Alcaldía)		
Publicación aprobación definitiva	Publicación del acuerdo del Pleno en boletín oficial / portal					Ayuntamiento (Secretaría)		RGLISTA art. 45.1(d)-(e)

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



2. Objeto, Alcance y Justificación del Avance de Plan Parcial

2.1. Objeto del Documento

Este Avance se configura como el instrumento técnico y jurídico que da inicio formal al proceso de planificación pormenorizada, cumpliendo una doble función esencial. Por un lado, presenta las bases, criterios y el esquema de ordenación que definirá la futura configuración física y funcional del sector.

Por otro lado, el presente documento **sirve como Documento Inicial Estratégico (DIE)** para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en su modalidad Ordinaria. Esta función dual es esencial, ya que el Avance se considera el "borrador inicial del plan a los efectos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)", conforme a la legislación vigente.

La referencia normativa literal que sustenta esta función se encuentra en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como en la normativa ambiental. Específicamente, **el documento cumple la función de "borrador del plan" a efectos del procedimiento de EAE**, conforme a lo estipulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y el Artículo 77 de la LISTA.

La estructura y contenido se han concebido para satisfacer simultáneamente los requerimientos de la legislación urbanística y ambiental. Así, no solo se define una propuesta de diseño urbano, sino que se inician y sincronizan dos procedimientos administrativos paralelos: el urbanístico y el ambiental.

Además, se han incorporado desde esta fase inicial del planeamiento los aspectos que inciden en la **sostenibilidad y el de impacto en la salud**, como recomienda reiteradamente el nuevo marco normativo andaluz al promulgar la aplicación de estrategias para alcanzar los objetivos de la Agenda 2030 (especialmente el ODS 11), la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana, el desarrollo sostenible o el consumo energético.

Cada determinación aquí expuesta se justifica no solo desde la perspectiva de la ordenación del espacio, sino también en función de su viabilidad ambiental, su comparación con alternativas razonables y su capacidad para integrarse de manera sostenible en el territorio

2.2. Alcance

El **Documento de Avance** constituye un acto administrativo de carácter preparatorio para la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Conforme al artículo 77 de la LISTA, el Avance es un documento preceptivo para los instrumentos de ordenación urbanística general y para los restantes instrumentos que deban someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Su contenido esencial consiste en describir y justificar el objeto y ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Si bien define las líneas estratégicas y el estudio de alternativas del futuro desarrollo, no es el documento que establece la ordenación urbanística en sentido estricto. La definición y el establecimiento de la **ordenación urbanística detallada** y la programación de la Actuación de

Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización corresponden al **Plan Parcial de Ordenación (PPO)**. El PPO es el instrumento que concretará el trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, así como la definición de la unidad de ejecución y las determinaciones específicas relativas a usos detallados, densidades y edificabilidades, respetando los parámetros estructurales establecidos previamente, en este caso, por la Propuesta de Delimitación.

La trascendencia fundamental del Avance reside en su integración temprana en los procedimientos ambientales y sanitarios. Tendrá la consideración de **borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente** y debe acompañar al Documento Inicial Estratégico (DIE) para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica

ordinaria preceptiva. Este borrador inicial, al incluir el análisis de alternativas, permite al órgano ambiental emitir el Documento de Alcance, delimitando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico. Adicionalmente, este documento también integra el análisis preliminar de los potenciales impactos significativos sobre la salud para la Valoración de Impacto en la Salud (VIS), facilitando la toma de decisiones sobre distintos aspectos del proyecto en fases tempranas y la interlocución con la administración sanitaria, rentabilizando los esfuerzos de planificación.

2.3. Justificación Estratégica: Una Respuesta Directa y Cuantificable al Déficit de Vivienda en Tarifa

La justificación estratégica primordial que impulsa la presente Actuación de Transformación Urbanística es la necesidad perentoria de dar una respuesta directa y cuantificable a la grave crisis habitacional que sufre el municipio de Tarifa. La actuación se concibe como una intervención directa frente a la "dificultad insostenible para acceder a una vivienda digna" que afecta de manera crítica a segmentos clave de la población local: jóvenes, familias de rentas medias y bajas, y trabajadores esenciales para la economía del municipio.

El mercado inmobiliario de Tarifa se encuentra sometido a una tensión extrema, derivada de su singular atractivo turístico y la consiguiente presión sobre los precios de compra y alquiler. Esta dinámica ha provocado una disfunción estructural del mercado que expulsa a la población residente, obligándola a buscar alojamiento en municipios cercanos y generando graves problemas de cohesión social y sostenibilidad del modelo de ciudad. El instrumento de planeamiento general vigente, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1990, se ha revelado manifiestamente obsoleto e incapaz de ofrecer una respuesta, al carecer de reservas de suelo para el desarrollo de vivienda, y en particular, de vivienda protegida.

En este contexto de parálisis urbanística, la presente actuación no es una mera propuesta de crecimiento, sino la materialización de una solución habilitada por el planeamiento de rango superior. El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), instrumento con prevalencia jerárquica sobre el PGOU municipal, identifica expresamente el ámbito de "El Guijo-Albacerrado" como un "área de oportunidad" estratégica para el desarrollo residencial, estableciendo un marco claro para la creación de vivienda y fijando una reserva mínima del 55% para Vivienda de Protección Pública (VPP).

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Por tanto, la actuación se fundamenta en una doble legitimidad. Por un lado, responde a una necesidad social urgente y documentada. Por otro, constituye el mecanismo jurídico idóneo que, amparado en la jerarquía normativa y en las herramientas procedimentales aportadas por la LISTA (la figura de la ATU) y su Reglamento General (Régimen Transitorio), permite superar el bloqueo del planeamiento municipal obsoleto. La actuación se enmarca no como una simple modificación del planeamiento existente, sino como la ejecución directa y legítima de un mandato expreso del planeamiento territorial subregional, orientado a corregir un desequilibrio socioeconómico fundamental.

2.4. Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana

La presente propuesta de ordenación se encuentra firmemente comprometida con los principios del desarrollo sostenible, integrando en su concepción y diseño los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 y las directrices de la Agenda Urbana.

La actuación contribuye de manera directa y medible a la consecución del ODS 11: "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles".

Este alineamiento no es un complemento accesorio, sino un pilar fundamental que informa cada una de las decisiones de diseño, en estricta coherencia con el propio título y espíritu de la Ley , de *Impulso para la Sostenibilidad* del Territorio de Andalucía.

La sostenibilidad se integra de manera transversal en todas las dimensiones del plan:

Sostenibilidad Social (ODS 1, 10 y 11):

La reserva obligatoria del 55% de las viviendas para regímenes de protección pública (VPP) es el mecanismo más potente del plan para combatir la desigualdad, garantizar el acceso a una vivienda asequible y fomentar la cohesión social, evitando procesos de exclusión y gentrificación.

Sostenibilidad Urbana y Ambiental (ODS 3, 7, 11 y 13):

El plan adopta un modelo de ciudad compacta y de usos mixtos, que optimiza el consumo de suelo, un recurso no renovable. Este modelo fomenta la movilidad activa (peatonal y ciclista), reduce la dependencia del vehículo privado y, consecuentemente, las emisiones de gases de efecto invernadero. La creación de una robusta infraestructura verde, articulada en torno al corredor ecológico del arroyo, no solo mejora la biodiversidad y la resiliencia frente a riesgos hídricos, sino que actúa como una medida de adaptación al cambio climático y de promoción de la salud pública y el bienestar de los ciudadanos.

Sostenibilidad Económica (ODS 8 y 9):

La reserva del 15% de la edificabilidad para actividades económicas fomenta la creación de un barrio vital y productivo, generando empleo local y servicios de proximidad que fortalecen la economía urbana y reducen la necesidad de desplazamientos motorizados.

Se desarrollará de forma explícita cómo cada elemento de la ordenación —desde la densidad edificatoria hasta el diseño de los espacios públicos— responde a los principios de la "Guía básica para integrar los ODS en los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía", consolidando la propuesta como un ejemplo de planificación responsable y alineada con las políticas públicas contemporáneas.

3. Marco Jurídico

3.1. La Aprobación Definitiva de la Propuesta de Delimitación como Acto Habilitante

El fundamento jurídico que habilita la formulación y tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación reside en el acto administrativo firme de **Aprobación Definitiva de la Propuesta de Delimitación (PD)** del sector ATU-TA-01 "Albacerrado". Dicho acuerdo, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa y debidamente publicado, constituye el acto habilitante preceptivo que, conforme a la secuencia procedimental de la LISTA y su Reglamento General, abre la vía para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Como se ha adelantado en los antecedentes, la Propuesta de Delimitación no se limitó al estudio de los condicionantes generales exigibles, sino que alcanzó un nivel de contenido próximo al exigido para la fase posterior, que coincide con este documento de Avance. En consecuencia, la ordenación propuesta cuenta ya con el sometimiento a los procedimientos requeridos para la aprobación definitiva de la Propuesta. Esta aproximación previa no solo refuerza la seguridad jurídica del procedimiento, sino que también acota el margen de discusión sobre los parámetros fundamentales del desarrollo, centrando el debate en la idoneidad de las soluciones de diseño pormenorizado.

3.2. Jerarquía Normativa: POTA – POTCG, LISTA- RGLISTA, GICA


La ordenación del sector **ATU-TA-01** se somete a una estricta jerarquía normativa que define sus determinaciones sustantivas y procedimentales. En la cúspide de esta jerarquía, se encuentra el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)** como instrumento de mayor rango que establece el modelo territorial para toda la comunidad autónoma. Sus determinaciones son vinculantes para los instrumentos de planificación de rango inferior, como los planes subregionales y el planeamiento municipal.

La incidencia del POTA sobre este desarrollo no es tanto a través de normas específicas, sino estableciendo los **principios y objetivos generales** que el **Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG)**, ha tenido que respetar y desarrollar. Define las grandes estrategias sobre el modelo de ciudad (compacta vs. dispersa), la protección de los recursos naturales y el paisaje, o las directrices para las grandes infraestructuras.

El POTCG traduce esos mandatos regionales en determinaciones concretas para el Campo de Gibraltar, como las que se recogen para el área de "El Guijo-Albacerrado".

El **Artículo 58 del POTCG** es de hecho la pieza angular que legitima y define la actuación. Este artículo designa explícitamente la zona de "El Guijo-Albacerrado" como un área de oportunidad para responder a la demanda supramunicipal de vivienda, estableciendo unos criterios específicos e inderogables :

- Un número máximo de **1.000 viviendas**.
- Una reserva mínima del **55% de las viviendas** para destinarlas a algún régimen de protección pública (VPP).
- Una reserva mínima del **15% de la edificabilidad** para destinarse a actividades económicas.
- La directriz de **configurar la vaguada existente** y la cornisa norte **como sistema de espacios libres**. Dicha cornisa, alejada de nuestro ámbito de actuación, se refiere a la

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00	Origen: Origen ciudadano	Estado de elaboración: Original



ladera de pendiente acusada que forma la meseta situada en la zona central del ámbito conocido como "Albacerrado" al descender hasta el perímetro del polígono industrial y la vía N-340.

- La garantía de una ordenación adecuada a la **topografía natural** y la **integración con el núcleo urbano** existente.

La ordenación, por tanto, se configura como un instrumento de desarrollo directo de la política territorial subregional, trascendiendo el ámbito meramente local. La actuación no responde a una iniciativa municipal y privada aislada, sino a la materialización de una estrategia territorial de rango superior, lo que refuerza su interés general y su coherencia con un modelo de desarrollo equilibrado para el Campo de Gibraltar.

Subordinada a este marco territorial, la actuación se rige por la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)**, y su **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General (RGLISTA)**. Esta normativa autonómica proporciona el marco sustantivo y procedimental para la clasificación del suelo, la definición de las actuaciones de transformación urbanística y la tramitación de los instrumentos de ordenación como el presente Plan Parcial.

3.3. Normativa Sectorial y Ambiental

La viabilidad y el diseño final de la ordenación están condicionados por un conjunto de normativas sectoriales cuya integración en el planeamiento es obligatoria. El procedimiento de tramitación del Plan Parcial se desarrollará de forma coordinada con la **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en su modalidad Ordinaria**, de acuerdo con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Este procedimiento ambiental unificado asegura que la propuesta sea analizada desde una perspectiva integral, evaluando sus potenciales impactos sobre todos los vectores ambientales y garantizando la incorporación de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias necesarias. Como se observa en la tramitación de expedientes análogos, una parte sustancial de la documentación y del esfuerzo de diseño se orienta a satisfacer los requerimientos de la EAE, incluyendo el análisis de alternativas, el estudio de impacto sobre el cambio climático, y la valoración de afecciones a la hidrología, el paisaje, la fauna, la flora y el patrimonio cultural.

Adicionalmente, el plan deberá obtener y respetar los pronunciamientos vinculantes de los distintos organismos sectoriales con competencias en el territorio, entre los que destacan:

Recursos Hídricos:

La Administración Hidráulica competente deberá informar sobre la afección al Dominio Público Hidráulico del arroyo y su zona de inundabilidad.

Carreteras:

Se requerirá informe de la administración titular de la carretera N-340 sobre los accesos y las líneas de edificación.

Patrimonio Cultural:

La Consejería competente en materia de cultura deberá pronunciarse sobre la posible existencia de yacimientos arqueológicos o elementos patrimoniales a proteger.

Salud Pública:

La actuación se someterá a una Valoración de Impacto en la Salud (VIS), garantizando que el diseño urbano promueva entornos saludables y seguros, en línea con las recomendaciones y manuales de la Consejería de Salud y Consumo.

La redacción se ha realizado con un enfoque proactivo, anticipando e integrando los requerimientos de estas normativas sectoriales, lo que resulta en una propuesta con vocación de compatibilidad y cumplimiento normativo integral.

3.4. Marco de Agilización Administrativa

Habiéndose reconocido por parte de la administración pública, tanto municipal como territorial, la urgencia estratégica de la actuación para paliar la crisis habitacional de Tarifa, así como su relevante impacto en términos de inversión y creación de empleo, está en curso la tramitación formal de **Solicitud para la Asignación del Proyecto a la Unidad Aceleradora de Proyectos de la Junta de Andalucía (UAP)**, al amparo del **Decreto-ley 4/2019** y el **Decreto-ley 1/2025**.

Esta figura, reforzada por las recientes medidas de simplificación del **Decreto-ley 3/2024**, establece un marco de tramitación preferente y urgente para proyectos de interés estratégico.

El mencionado Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda modifica expresamente el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, abre la puerta por primera vez a la posibilidad de asignación a la UAP de iniciativas residenciales para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial que establezcan reservas de suelo para al menos 250 viviendas protegidas y una programación para el inicio de construcción inferior a cinco años.

Puesto que la iniciativa cumple todos los requisitos y cuenta además con el reconocimiento añadido de ser una actuación de interés estratégico con incidencia territorial, una vez superado el procedimiento de asignación, diseñado para garantizar además otros factores como son la viabilidad técnica, administrativa, de gestión y financiera, la asignación a la UAP supondrá para la tramitación contar con el **"impulso preferente y urgente"** en todos los trámites administrativos. Esto implica una priorización en el despacho de los expedientes, una coordinación interdepartamental y un seguimiento activo por parte de la UAP.

El desarrollo de la actuación se enmarca, por tanto, en un modelo de colaboración público-privada, donde la Administración, a través de la UAP, proporciona la certeza y agilidad procedimental necesaria para que la iniciativa privada pueda materializar, en un horizonte temporal razonable, un proyecto de indudable interés general y con un profundo calado social.

Si bien el proyecto ATU-TA-01 "Albacerrado" no se ampara directamente en el **Decreto 1/2025 de medidas urgentes en vivienda de Andalucía** para su habilitación (su base jurídica es el POTCG, la LISTA y su Reglamento General), su objetivo principal —la creación de una oferta significativa de vivienda, con un 55% de VPP— está en plena sintonía con el espíritu y los fines de esta nueva política de vivienda de la Junta de Andalucía.

La conexión, aunque no sea de habilitación directa, refuerza la justificación de interés social y la oportunidad estratégica de la actuación en el contexto de las políticas autonómicas actuales para combatir la crisis habitacional.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



III. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

4. Delimitación y Descripción del Ámbito

4.1. Emplazamiento y Contexto Urbano: La Colmatación de un Vacío Estratégico

El sector ATU-TA-01 "Albacerrado" se emplaza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa, en el paraje conocido como "El Guijo-Albacerrado". Ocupa una superficie de **73.245 m²** de terrenos clasificados actualmente como suelo rústico común, que se encuentran vacantes y sin actividad agropecuaria relevante.

Su posición es de una importancia estratégica capital para el futuro desarrollo de la ciudad. El ámbito funciona como una pieza de transición entre el suelo urbano consolidado y futuro desarrollo del ámbito SUS-TA-02, de uso predominante turístico y con escasa capacidad de impacto para incidir en las necesidades habitacionales permanentes. La actuación no responde a una iniciativa propuesta por propietarios originales de suelo, sino que los derechos han sido adquiridos en la ubicación idónea dentro del gran ámbito que comprende la denominación "El Guijo-Albacerrado" mencionada por el POTCG. De hecho, "El Guijo" se encuentra en el lado norte de la vía N-340, desconectado completamente del suelo urbano consolidado.

La definición del ámbito persigue la colmatación y sutura del vacío urbano que representa el espacio no transformado o no planificado situado entre el núcleo tradicional de Tarifa y el referido sector SUS-TA-02 de próxima ejecución, consolidando así el borde de la ciudad de una manera lógica y cohesionada. Esta localización se alinea plenamente con el modelo de ciudad compacta y sostenible promovido por la legislación vigente, ya que aprovecha un suelo intersticial para completar la trama urbana de forma orgánica, optimizando el uso de las infraestructuras existentes y evitando la ocupación de nuevos territorios alejados del núcleo principal.

Una de las singularidades del ámbito es su **preservación frente al fenómeno de las edificaciones irregulares**, tan extendido en otras zonas del litoral andaluz. Esta circunstancia ofrece la oportunidad de desarrollar una ordenación coherente y cualificada, libre de los condicionantes que imponen las preexistencias desordenadas.

4.2. Delimitación, Linderos y Superficie del Sector

La delimitación del sector ATU-TA-01 abarca una superficie total de **73.245 m²**. Esta delimitación, aprobada definitivamente en la Propuesta de Delimitación, ha sido definida atendiendo a criterios de racionalidad, proporcionalidad y respeto a los condicionantes físicos y jurídicos del territorio.

Los linderos del ámbito son los siguientes:

Noroeste:

La línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) y la zona inundable asociada a un cauce estacional, denominado "arroyo innominado 1" en tramitaciones precedentes. Este límite natural se convierte, como se detallará más adelante, en el principal elemento estructurante de la ordenación.

Suroeste:

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

Sur-suroeste:

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

Norte-Noreste:

Fincas rústicas:

- **RC: 11035A020000410000AA.** Finca resto de la actuación SUS-TA-02 que se sitúa en el margen sureste 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 (suelo urbano y arroyo).
- **RC: 11035A020000470000AL.** Finca resto de la propia finca, constituida por la superficie no afectada por la delimitación del ámbito.

La superficie del sector se justifica como el suelo compacto necesario para albergar un **programa de 514 viviendas, el 15% de la edificabilidad destinada a actividades económicas, espacios libres, equipamiento, viarios y dotación de aparcamiento público**, atendiendo a las densidades y estándares de un modelo de ciudad sostenible, saludable y de tipologías edificatorias que se consideran idóneas para maximizar estos objetivos. La forma y extensión del ámbito no son, por tanto, arbitrarias, sino el resultado lógico de la intersección de dos condicionantes fundamentales: una restricción territorial y ambiental (la vaguada del arroyo, que el POTCG mandata configurar como sistema de espacios libres) y la aplicación de parámetros urbanísticos acordes con las directrices aplicables. Esta delimitación racional y justificada constituye la base geométrica para todos los cálculos de edificabilidad, densidades y cesiones que se establecen en el presente Avance.

4.3. Estructura de la Propiedad del Suelo

La estructura de la propiedad está escasamente fragmentada al afectar únicamente a cuatro fincas, de las que **Investment Real Estate Tarifa, SL cuenta con derechos de propiedad sobre las dos mayores, que representan el 91,65% del ámbito**. Esta circunstancia, que simplifica notablemente la tramitación y el funcionamiento de la futura Junta de Compensación, garantiza la unidad de criterio en el desarrollo del proyecto y asegura la disponibilidad de los recursos necesarios para afrontar la ejecución. Esta cohesión en la propiedad es un factor clave que alinea el proyecto con los objetivos de celeridad del marco de la Unidad Aceleradora de Proyectos (UAP), actuando como un catalizador que asegura la capacidad de cumplir con los exigentes plazos de tramitación y ejecución y, en última instancia, de entregar la solución habitacional a la ciudadanía de Tarifa de la forma más rápida y eficiente posible.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5. Afecciones Territoriales y Estrategias de Integración

5.1. Caracterización Topográfica y Geomorfológica

El ámbito de la actuación se asienta sobre una ladera con una pendiente media-suave que desciende en dirección suroeste. Esta característica topográfica, lejos de ser un mero condicionante, se ha interpretado como el principal generador del diseño urbano, en estricto cumplimiento de la directriz del POTCG que exige una "ordenación adecuada a la topografía natural de los terrenos".

El análisis de la topografía revela una oportunidad para desarrollar una ordenación escalonada que se adapte al terreno, minimizando los movimientos de tierra y, por tanto, el impacto ambiental y el coste de la urbanización. Esta adaptación permite, a su vez, una integración paisajística óptima, favorecida por la tipologías de edificación abierta retranqueada de los linderos a espacios públicos y bajos coeficientes de ocupación.

El modelo propuesto aprovecha la pendiente para organizar las edificaciones en terrazas, lo que posibilita que un gran número de viviendas disfruten de vistas despejadas hacia el sur y el Paraje Natural de Los Lances, un valor añadido de gran calidad y un cumplimiento explícito de las directrices del planeamiento territorial. Los espacios públicos, plazas y zonas verdes se intercalan en esta trama escalonada, creando recorridos y estancias con un gran interés visual y una relación directa con el paisaje circundante.

Por tanto, la topografía no se trata como un obstáculo a superar, sino como el principio rector del diseño, dando lugar a una propuesta urbana orgánica, eficiente y profundamente arraigada en las características físicas del lugar.

5.2. El Arroyo como Eje Estructurante de la Ordenación

El condicionante ambiental más significativo del sector es la presencia, en su linderos noroccidental, de la vaguada de un arroyo estacional y su correspondiente zona de flujo preferente o inundabilidad. Este espacio se concibe como un gran parque fluvial permanente y cualificado, que sumado al previsto por la ordenación en la ribera opuesta por el desarrollo SUS-TA-02 conformarán un gran pulmón verde permanente cuando el futuro crecimiento urbano de Tarifa colmate la transformación del ámbito de Albacerrado. Será además un eje vertebrador que vinculará mediante recorridos peatonales, pasarelas y carriles bici el núcleo tradicional con los nuevos desarrollos.

En cumplimiento directo del mandato del Artículo 58 del POTCG, que obliga a configurar "la vaguada existente" como "sistema de espacios libres", la propuesta de ordenación destina íntegramente este espacio a la creación de un gran **Corredor Ecológico y Parque Lineal**. Este paraje, que se integrará en el sistema general de espacios libres del municipio se concibe como una infraestructura verde multifuncional que desempeña, de manera simultánea e integrada, varias funciones estratégicas:

1. Función Hidráulica y de Resiliencia:

El corredor actuará como un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS), gestionando las aguas pluviales del sector de forma natural. Permitirá la laminación de avenidas, la infiltración al terreno y la reducción de la escorrentía, minimizando el riesgo de inundaciones aguas abajo y mejorando la resiliencia del sistema urbano frente a eventos meteorológicos extremos, en un claro enfoque de adaptación al cambio climático.

2. Función Ecológica y de Biodiversidad:

El diseño del parque priorizará la restauración del ecosistema de ribera con vegetación autóctona, creando un corredor biológico que conectará los espacios naturales situados al norte con el entorno urbano, fomentando la biodiversidad y mejorando la calidad ambiental del conjunto.

3. Función Social y Recreativa:

El parque lineal se configurará como el principal espacio de ocio, esparcimiento y encuentro para los residentes del nuevo barrio y de toda la ciudad. Estará dotado de itinerarios peatonales, carriles bici, zonas de juego y áreas estanciales, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, en línea con las más avanzadas recomendaciones de urbanismo saludable.

De este modo, la ordenación propuesta plantea un enfoque de planificación contemporáneo, donde la infraestructura natural y la gestión del agua no son un mero apéndice, sino el esqueleto que da forma, sentido y calidad al desarrollo urbano.

5.3. Análisis Paisajístico y de Visibilidad

La excepcional calidad paisajística del entorno de Tarifa, marcada por la presencia del Paraje Natural de Los Lances y el Estrecho de Gibraltar, impone un elevado grado de exigencia en la integración visual de cualquier nueva actuación. El POTCG reconoce esta sensibilidad al exigir que la ordenación tenga en cuenta "la relación entre la ciudad con el Paraje Natural de Los Lances".

La propuesta de ordenación aborda este reto a través de una cuidada estrategia de implantación volumétrica y tipológica. Se descartan soluciones de edificación masivas y continuas tipo manzana cerrada que generarían un "efecto pantalla" y una barrera visual en la ladera. En su lugar, se opta por una **tipología de bloques abiertos plurifamiliares**, que favorecerá diseños arquitectónicos con discontinuidad de volúmenes.

Esta fragmentación de la masa edificada persigue varios objetivos clave de integración paisajística:

Permeabilidad Visual:

Permite que la mirada "atravesase" el nuevo tejido urbano, manteniendo las conexiones visuales entre la ciudad y el paisaje de fondo.

Adaptación a la Topografía:

Facilita un escalonamiento más orgánico de los edificios sobre la ladera, evitando la imagen de un "muro" construido.

Integración:

La variedad de volúmenes, alturas y retranqueos genera espacios libres privativos que se suman a los espacios libres públicos y confieren un carácter urbano permeable, abierto y en definitiva, más amable.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



5.4. Afección Hidrológica e Hidráulica.

El condicionante más significativo que define la ordenación del sector es la presencia del cauce estacional denominado "**arroyo innominado 1**" y las zonas de protección y riesgo asociadas al mismo.

El análisis de esta afección, fundamentado en los criterios técnicos y conclusiones del "**Estudio en materia de aguas**" elaborado para el sector colindante SUS-TA-02 "Albacerrado", garantiza un tratamiento coherente e integral del sistema hídrico en toda el área. A continuación, se realiza un análisis sistemático de las distintas figuras jurídicas que gravitan sobre este espacio, demostrando cómo su efecto acumulativo determina la necesidad legal de su destino como sistema de espacios libres.

5.4.1. Caracterización del Cauce y su Régimen Jurídico

La calificación del lecho del arroyo como Dominio Público Hidráulico (DPH) de titularidad estatal determina el límite máximo hacia el noroeste del ámbito. De conformidad con el **Artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA)**, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas, forman parte del DPH.

Esta calificación jurídica no es una decisión de planeamiento, sino el reconocimiento de una realidad física preexistente con consecuencias jurídicas inderogables. El suelo que constituye el lecho del arroyo es, por imperativo legal, inalienable, imprescriptible e inembargable. En consecuencia, queda radicalmente excluido del aprovechamiento urbanístico privado y no puede ser objeto de edificación alguna.

Esta restricción absoluta constituye la primera capa de protección y la base sobre la que se asientan las demás limitaciones, definiendo un núcleo central no edificable a lo largo de toda la vaguada. Por tanto, las superficies de las fincas iniciales afectadas por el deslinde se excluyen del ámbito y por tanto no generarán aprovechamiento urbanístico.

5.4.2. Zonas de Servidumbre y Policía: Un Marco de Protección y Usos Condicionados

La protección del DPH se extiende más allá de los límites físicos del cauce a través de dos franjas laterales de protección, definidas en el Artículo 6 del TRLA y desarrolladas en el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH)**, aprobado por Real Decreto 849/1986.

1. Zona de Servidumbre:

Se establece una franja de 5 metros de anchura, medida tierra adentro desde el límite del cauce, para uso público. Sus finalidades principales son permitir el paso peatonal, así como el acceso del personal y vehículos de vigilancia, conservación y salvamento. Dentro de esta zona, los propietarios de los terrenos pueden sembrar especies no arbóreas, pero cualquier tipo de construcción, obra o plantación de arbolado requiere autorización previa y expresa del Organismo de cuenca competente.

2. Zona de Policía:

Se define una franja mucho más extensa, de 100 metros de anchura, medida igualmente desde el límite del cauce, en la que se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen. Dada la configuración geométrica del sector ATU-TA-01, con una superficie de 73.245 m² y lindando directamente con el arroyo, la práctica totalidad del ámbito de actuación se encuentra incluida dentro de esta Zona de Policía. Esta circunstancia tiene una implicación procedimental y sustantiva de primer orden: cualquier obra, construcción, movimiento de tierras o alteración sustancial del relieve natural dentro del sector está sujeta a la obtención de una autorización administrativa preceptiva y vinculante por parte de la Administración Hidráulica.

Por tanto, la viabilidad íntegra del desarrollo urbanístico propuesto no depende únicamente de la aprobación municipal, sino que está supeditada al informe favorable del Organismo de cuenca, que evaluará la propuesta para garantizar que no se produce una afección negativa al régimen de corrientes ni al estado ecológico del DPH.

5.4.3. Análisis del Riesgo de Inundabilidad

Además de las zonas de protección del cauce, la legislación de aguas y la planificación de riesgos imponen limitaciones específicas en aquellos terrenos susceptibles de ser afectados por las crecidas. El RDPH y el **Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PATRICA)** definen estas zonas y regulan estrictamente los usos admisibles en ellas. La cartografía de peligrosidad, derivada del estudio hidrológico-hidráulico, delimita dos áreas fundamentales:

1. Zona Inundable (ZI):


Corresponde a la superficie que sería cubierta por las aguas en una avenida con un período de retorno de 500 años (T500). Representa el área expuesta a un riesgo de inundación bajo o excepcional.

2. Zona de Flujo Preferente (ZFP):

Es la parte de la Zona Inundable por donde pasaría la mayor parte del caudal en caso de avenida o donde se alcanzarían calados o velocidades significativos, que suponen un grave peligro para las personas y los bienes. Se asocia habitualmente a la avenida con período de retorno de 100 años (T100) y constituye la zona de mayor peligrosidad.

El régimen de usos en estas zonas es extraordinariamente restrictivo. El Artículo 9 bis del RDPH, en desarrollo de la normativa estatal y autonómica de protección civil y ordenación del territorio, establece con carácter general la prohibición de nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales o de especial vulnerabilidad (sanitarios, educativos, comerciales) dentro de la Zona de Flujo Preferente.

En la Zona Inundable situada fuera de la ZFP, los usos, si bien no están estrictamente prohibidos, se encuentran condicionados a la adopción de medidas que garanticen la seguridad y que no supongan un incremento del riesgo aguas arriba o aguas abajo.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Del análisis del estudio específico mencionado, se desprende que la conjunción de los caudales máximos previsible con un retorno temporal máximo, unido a la protección natural que ofrece la diferencia de rasante existente en las manzanas edificables respecto al cauce, situadas sobre el cerro, no compromete la viabilidad de la iniciativa. Prueba de ello son las "parcelas espejo" de uso residencial y de alojamiento turístico situadas en el lado opuesto del cauce pertenecientes al desarrollo SUS-TA-02.

5.5. El Parque Fluvial

La concepción del gran **Parque Fluvial** no es una decisión discrecional, sino la consecuencia lógica y necesaria de las afecciones territoriales expuestas. Este espacio se configura como la pieza clave que garantiza el cumplimiento normativo, la sostenibilidad ambiental y la calidad de vida del nuevo desarrollo, transformando un conjunto de restricciones en un activo del proyecto.

Este gran espacio libre público da cumplimiento simultáneo y jerárquico a dos mandatos fundamentales e ineludibles:

1. El mandato del planeamiento territorial:

El Artículo 58 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) establece de forma explícita la obligación de configurar "la vaguada existente" como un "sistema de espacios libres".

2. Las prohibiciones de la legislación sectorial:

Como ha quedado acreditado en el apartado 4.2, el efecto combinado de la calificación de los terrenos como DPH, Zona de Servidumbre y, crucialmente, Zona de Flujo Preferente (ZFP), prohíbe legalmente la implantación de usos edificatorios y residenciales en la vaguada.

El destino de este espacio es, por tanto, la única solución de ordenación posible que satisface la obligación positiva del POTCG (crear un espacio libre) al tiempo que respeta las prohibiciones absolutas de la legislación de aguas (no edificar en zona de máximo riesgo).

Infraestructura Verde y Azul como Estrategia de Sostenibilidad

Esta concepción se alinea con los objetivos de la LISTA, la Agenda Urbana de Tarifa y la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030. Las funciones estratégicas que desempeña de manera integrada son:

• Función Hidráulica y de Resiliencia:

El parque en su conjunto actuará como un gran **Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS)**. Gestionará las aguas de escorrentía generadas en las nuevas áreas urbanizadas, fomentando la infiltración natural en el terreno, laminando los picos de avenida y reduciendo la carga sobre las redes de saneamiento convencionales. Esta función no solo minimiza el riesgo de inundación en el propio sector y aguas abajo, sino que constituye una medida de adaptación fundamental frente a los eventos meteorológicos extremos asociados al cambio climático.

• Función Ecológica:

El diseño del parque priorizará la restauración del ecosistema de ribera mediante la plantación de especies vegetales autóctonas. Con ello, se creará un corredor biológico de gran valor que conectará los espacios naturales situados al norte de la carretera N-340 con la trama urbana, mejorando la biodiversidad, la calidad del aire y el confort ambiental del conjunto del barrio.

• Función Social y de Salud Pública:

El parque se configurará como el principal espacio de ocio, encuentro y esparcimiento. Estará equipado con una red de itinerarios peatonales y ciclistas, zonas de juego y áreas estanciales, promoviendo la movilidad activa y un estilo de vida saludable. Este enfoque responde directamente a las recomendaciones de las guías de "urbanismo saludable", que abogan por crear entornos que faciliten la actividad física y el contacto con la naturaleza como determinantes de la salud de la población.

Por su parte, el Sistema de Espacios Libres Local se concibe como envolvente de los suelos lucrativos y a la vez generador de itinerarios peatonales y zonas de descanso que cosen el parque fluvial con el núcleo tradicional de Tarifa, y a su vez, con los futuros desarrollos SUS-TA-02 al noroeste, ATU-TA-02 al noreste y los que al efecto determine el Plan General de Ordenación Municipal.

5.6. Afección del Dominio Público Marítimo-Terrestre

Zona de Influencia Marítimo-Terrestre

Dada la localización del municipio de Tarifa, la ordenación urbanística debe atender a las prescripciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su reglamento de desarrollo. Si bien el sector ATU-TA-01 se encuentra muy alejado del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y de su servidumbre de protección de 100 metros, su proximidad al litoral genera una pequeña zona situada dentro de la denominada Zona de Influencia, definida en el Artículo 30 de dicha ley como la franja de territorio de una anchura mínima de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.


La legislación de costas establece que la planificación territorial y urbanística en esta Zona de Influencia debe respetar una serie de objetivos de protección, entre los que destaca la obligación de prever medidas para evitar la formación de "pantallas arquitectónicas" y la degradación del paisaje litoral.

Escasa atención precisa en lo que concierne a esta afección la pequeña área afectada, situada en el extremo oeste del ámbito, una banda de suelo estrechada por el cauce del arroyo y el acercamiento de la sinuosa calle Viento de Tramontana.

Puesto que toda esa área se prevé como sistema general de espacios libres, no resultan de aplicación las limitaciones de protección que lleva asociadas.

5.7. Viabilidad de las Infraestructuras Urbanas

Este apartado fundamenta la viabilidad técnica y económica de las infraestructuras que atenderán al ámbito ATU-TA-01 teniendo en cuenta las previsiones del marco temporal en que se producirá la demanda de servicios urbanos en relación con las previsiones y programación de las actuaciones de ampliación y mejora actualmente en marcha.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



El análisis de viabilidad técnica y económica de las infraestructuras de servicios urbanos concluye que no suponen un impedimento que comprometa la viabilidad de la actuación, existiendo margen de tiempo y recursos económicos suficientes para su adecuación.

Red de Saneamiento y Depuración:

Se diseñará una red separativa de aguas residuales y pluviales. La red de residuales recogerá los vertidos de todas las edificaciones y los conducirá por gravedad hasta el punto de conexión con el colector municipal existente, que vierte en la EBAR y, posteriormente, en la EDAR de Tarifa, cuya capacidad es suficiente para la nueva demanda.

Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público:

Se proyectará una red subterránea de media y baja tensión, alimentada desde la nueva línea que discurrirá por la calle Batalla del Salado, conectada a la Subestación "Cubillos". Se distribuirán los centros de transformación necesarios para dar servicio a toda la demanda. La red de alumbrado público utilizará tecnologías de alta eficiencia energética (LED) y diseños que minimicen la contaminación lumínica, en línea con los criterios de sostenibilidad del proyecto.

Red de Telecomunicaciones:

Se preverá la canalización subterránea para el despliegue de redes de fibra óptica y otros servicios de telecomunicaciones, garantizando una conectividad de alta velocidad para todo el sector.

El desarrollo de los correspondientes Proyectos de Urbanización detallará técnicamente estas redes, en coordinación con las compañías suministradoras, para asegurar su correcta ejecución y puesta en servicio.

Red de Abastecimiento de Agua Potable:

Si bien en la actualidad no existe capacidad suficiente en las infraestructuras existentes para dotar a la demanda asociada al incremento poblacional y demás usos del desarrollo, a tenor de las diversas reuniones mantenidas con técnicos y representantes tanto públicos como de la compañía suministradora Aqualia, existe la planificación para su refuerzo y ampliación, que encaja con el marco temporal previsto para el inicio escalonado en que se producirá dicha demanda.

Para la viabilidad del desarrollo colindante SUS-TA-02 se planteó como solución la ampliación de la estación de tratamiento de agua potable (ETAP) que sirve a Tarifa. Además de obras generales de ampliación de su capacidad (conductos y depósitos), se ideó la implantación de un sistema modular para la fase final del tratamiento, que irá siendo ampliada directamente en función de la demanda efectiva.

Red de Saneamiento:

El sector contará con red separativa de aguas fecales y pluviales, aplicando técnicas y metodologías basadas en los principios del urbanismo sostenible.

Las aguas residuales se conducirán por gravedad hasta la red municipal existente para su posterior bombeo (EBAR) y tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Tarifa. Dicha EDAR, de reciente construcción (2018), cuenta con

capacidad excedentaria suficiente para absorber la nueva demanda generada, al estar dimensionada para el crecimiento del municipio a 25 años.

La gestión de las aguas pluviales se realizará mediante un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS). Tras su paso por dispositivos específicos que garanticen las condiciones adecuadas para su evacuación directa, su las aguas recogidas en viales y cubiertas serán conducidas por gravedad hacia el cauce del arroyo, que actuará como sistema de laminación y evacuación natural, reduciendo el impacto sobre la red de saneamiento y minimizando el riesgo de inundaciones.

Red de Energía Eléctrica:

El suministro se realizará desde la Subestación "Cubillos", situada al este de la actuación en la zona conocida como "El Guijo". Una vez hechos los cálculos de potencia total demandada, la Iniciativa particular de este desarrollo ha formalizado los trámites necesarios tanto para reservar la potencia como para contribuir económicamente en las obras de infraestructuras de ampliación y canalización que estaban ya previstas con anterioridad.

Esta suerte de oportunidad, motivada entre otras necesidades por el desarrollo previsto del sector colindante SUS-TA-02, resuelve el que históricamente ha sido uno de los frenos para el desarrollo ágil de actuaciones de nueva urbanización de cierta entidad como es esta.

El proyecto contempla la ejecución de una nueva canalización soterrada de media tensión a lo largo de la calle Batalla del Salado, que dará servicio al anillo interior de centros de transformación a establecer por el proyecto de urbanización.

Por tanto, y con amplio margen temporal, se encuentra garantizado el suministro eléctrico.

Red Viaria:

Siendo uno de los motivos que justifican la delimitación del ámbito ATU-TA-01, la continuidad directa con el suelo urbano consolidado dota a todo el límite sur de la actuación de un amplio viario de doble sentido provisto de plazas de aparcamiento en ambos márgenes.

En la actualidad, este viario, compuesto por las denominadas calle Viento de Tramontana y calle Alfonso Fernández Coronel, cuenta con un estrechamiento en el tramo final que lo conecta con la importante calle Batalla del Salado que lo reduce a un sentido de circulación.

La propuesta de ordenación prevé la ampliación de este tramo a fin de dar continuidad a los dos sentidos de circulación rodada, aun cuando se encuentra fuera del ámbito, dotando a los futuros usuarios de acceso y salida alternativos por la mencionada calle Batalla del Salado o en dirección este-norte, hacia la cercana conexión directa con la vía N-340.

Esta doble alternativas de acceso y salida de la ciudad, a la que a su vez se accede por dos puntos del viario interior del sector, compuesto en su totalidad por vías de doble sentido, garantizará la movilidad rodada óptima para los residentes.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Por tanto, es importante destacar que el desarrollo de la actuación no se limita a ser un mero consumidor de la capacidad de las infraestructuras existentes. Por el contrario, la ejecución de la urbanización, financiada íntegramente por los promotores, actuará como un catalizador para la **modernización y refuerzo de las infraestructuras municipales**. Las nuevas redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y mejora de la red viaria, no solo darán servicio al nuevo sector, sino que mejorarán la calidad y resiliencia de los servicios, generando un beneficio neto para el conjunto de la ciudad.

IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA

6. Criterios y Objetivos de la Ordenación Propuesta

6.1. El Modelo de Ciudad: Compacta, Cohesionada y Sostenible

La ordenación se fundamenta en la adopción de un modelo de ciudad compacta, cohesionada y sostenible, en plena consonancia con los principios rectores de la LISTA y las recomendaciones de las agendas urbanas contemporáneas. Este modelo se opone frontalmente a los patrones de crecimiento disperso y de baja densidad que han demostrado ser socialmente segregadores, económicamente ineficientes y ambientalmente insostenibles.

La elección de una densidad de diseño en el rango de **70 a 75 viviendas por hectárea** no es una decisión arbitraria, sino el resultado necesario de la confluencia de los objetivos sociales y ambientales del plan. Por un lado, esta densidad es imprescindible para poder materializar el ambicioso objetivo social de destinar un 55% de las viviendas a protección pública dentro de una superficie acotada, garantizando así una respuesta cuantitativamente significativa al déficit habitacional. Una densidad menor haría matemáticamente inviable cumplir con este mandato del POTCG sin sacrificar la dotación de espacios libres.

Por otro lado, la compacidad es un requisito indispensable para la sostenibilidad ambiental. Al concentrar la edificación, se minimiza la ocupación de suelo rústico, se optimiza el rendimiento de las redes de infraestructuras y, fundamentalmente, se crea un entorno urbano donde las distancias son caminables. Esto fomenta la movilidad activa y el uso del transporte público, reduce la dependencia del vehículo privado y, con ello, la huella de carbono del desarrollo. El modelo compacto es, por tanto, el nexa que permite conciliar la equidad social con la responsabilidad ambiental, demostrando que es posible alcanzar ambos objetivos de forma sinérgica.

6.2. Integración Paisajística y Adaptación a la Topografía

El segundo principio rector de la ordenación es la subordinación del diseño urbano a la lógica del paisaje y la topografía existentes. La ordenación se articula como un ejercicio de "urbanismo paisajístico", donde la infraestructura natural —la vaguada del arroyo— no es un elemento a sortear, sino el eje central que organiza y da sentido a toda la estructura urbana.

Este enfoque se materializa en los siguientes criterios de diseño:

El Parque Fluvial como Columna Vertebral:

Toda la ordenación pivota en torno al parque lineal que ocupa la vaguada. La red viaria y la disposición de las manzanas se organizan en relación con este gran espacio central, garantizando que actúe como un elemento de conexión y no de barrera.

Trazado Viario:

La vía principal que atraviesa longitudinalmente la mayor parte del sector se plantea sobre la traza del sendero existente. La orientación de su eje perpendicular al mar unido a la pendiente dotará a este espacio público de impresionantes vistas sobre el Parque del Estrecho, con panorámicas que se extienden desde el Centro Histórico de Tarifa hasta las dunas de Valdevaqueros, y como no sobre la Playa de Los Lances.

Sin embargo, y aunque es un valor innegable a tener en cuenta para el diseño urbano, no es este el motivo principal que justifica su posición. Su trazado es más bien el resultado de superponer varios estudios, de los que tienen mayor peso el control de las pendientes máximas de los itinerarios peatonales, la minimización de movimientos de tierra y alteración del perfil natural, y la solución más eficiente para resolver con la menor superficie posible el acceso a los diferentes usos que se implantarán además de por supuesto, cubrir la dotación preceptiva de aparcamiento público vinculado al viario.

6.3. Diversidad de Usos para la Cohesión Social y la Vitalidad Urbana

La ordenación propuesta incorpora el principio de **mixtidad de usos** como herramienta para la creación de un barrio vivo, seguro y cohesionado. En cumplimiento del mandato del POTCG, se reserva un mínimo del **15% de la edificabilidad total** para destinarse a actividades económicas.

Esta reserva garantiza el medio para el establecimiento de actividades terciarias y turísticas que dinamicen la economía y den vida al nuevo crecimiento, creando un barrio vivo en contraposición a los barrios dormitorio.

7. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

7.1. Zonificación, Calificación y Asignación de Usos

La ordenación pormenorizada del sector ATU-TA-01 se materializa a través de la calificación del suelo, asignando a cada parcela un uso y unos parámetros edificatorios específicos. La distribución de los diferentes usos se ha realizado buscando un equilibrio funcional y una integración coherente de las distintas actividades. El uso global del sector es Residencial, complementado por las preceptivas reservas para actividades económicas, espacios libres y equipamientos.

Se plantea una solución de grandes manzanas, renunciando a modelos disgregados en pequeñas parcelas que necesariamente requieren de altos coeficientes de ocupación de viario para darles acceso. Reducir la superficie de pequeñas vías de servicio minimiza no solo los costes directos de ejecución, sino también a largo medio largo plazo los de mantenimiento y conservación, además de tener otros efectos favorables como reducir el efecto de isla de calor o reducir las superficies no filtrantes para el agua de lluvia.

Además, este concepto de agrupación del suelo edificable favorece la creación de tipologías dotadas de grandes espacios libres ajardinados y dotados de servicios comunitarios que se yuxtaponen a los públicos.


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Tabla 1: Propuesta de Ordenación. Parámetros Urbanísticos

Parcela	Uso pormenorizado	Altura máx.	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nº de viviendas
M1.1	Residencial libre	B+5	19.203,00	28.371,00	231
.	Actividades económicas	B+5	-	9.888,10	-
.	Equipamiento privado	-	986,80	493,40	-
.	Espacios libres (local)	-	2.468,00	-	-
.	Privado	-	-	-	-
M2.1	Residencial protegida	B+5	4.285,00	10.595,66	110
M3.1	Residencial protegida	B+5	3.275,50	8.099,44	85
M4.1	Parc. sesión P.M.S.	B+5	3.285,00	8.472,90	88
EQ.1	SIPS equipamiento	-	3.949,00	-	-
V1G.1	SG-EL	-	17.622,00	-	-
VX.1	SL-EL	-	9.872,00	-	-

7.2. Parámetros Urbanísticos

La propuesta de ordenación se ajusta a los parámetros urbanísticos establecidos tanto por la Propuesta de Delimitación (PD), aprobada definitivamente. El análisis profundo que precedió a la elaboración de dicho documento, permitió proponer parámetros que este documento de Avance valida y considera acertados para alcanzar con la mayor tasa de éxito los objetivos marcados, así como maximizar la potencialidad del emplazamiento.

Por consiguiente, tanto la ordenación gráfica detallada como los parámetros urbanísticos generales que la complementan y justifican, han sido sometidos a valoración previa durante el proceso de valoración municipal para su admisión a trámite, exposición pública, notificación a afectados, a colindantes y resultado favorable del informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en ordenación del territorio y urbanismo.

Número Máximo de Viviendas:

Se proponen **514 viviendas**. Este valor se sitúa dentro del rango de 512 a 549 viviendas que fue establecido en la Propuesta de Delimitación.

Reserva para Vivienda Protegida (VPP):

Se propone un **55,05% de VPP** (283 de 514 viviendas). Este dato cumple y supera ligeramente el mínimo del 55% exigido por el Artículo 58 del POTCG.

Reserva para Actividades Económicas (AE):

Se propone destinar un **15,00%** de la edificabilidad total a este uso. Este valor cumple estrictamente con el mínimo del 15% requerido por el POTCG.

- Cálculo de densidad: **514 viviendas / 7,3245 Ha = 70,18 viv/Ha.**
- Superior al mínimo de 70 viv/Ha. (PD)
- Superior al mínimo de 35 viv/Ha. (POTCG)

Esta densidad se encuentra dentro del margen óptimo recomendado para

7.3. El Sistema de Espacios Libres: El Corredor Ecológico y las Dotaciones Locales

El sistema de espacios libres se concibe como el elemento vertebrador de la estructura urbana y social del nuevo barrio, trascendiendo el mero cumplimiento de los estándares dotacionales para convertirse en el principal activo de calidad de vida y sostenibilidad ambiental de la actuación. Se estructura en dos niveles jerárquicos y funcionales:

El Corredor Ecológico del Arroyo (Sistema General Adscrito):

Como se ha avanzado, la vaguada del arroyo se transforma en un gran parque lineal que, si bien se gestionará como un espacio libre local, por su escala, función ecológica y de conexión territorial, desempeña un papel de sistema general. Este corredor, con una superficie superior a los , garantizará la conectividad ecológica, la gestión sostenible del agua y ofrecerá un espacio de ocio y recreo de gran calidad para toda la ciudad.

Dotaciones Locales de Espacios Libres:

Además del gran parque lineal, la ordenación distribuye una red de espacios libres de menor escala (plazas, plazoletas y jardines de proximidad) en el interior de la trama residencial. Se reserva una superficie total de **8.635 m²s** para este fin. Estos espacios garantizan que todos los residentes dispongan de zonas verdes y de estancia a escasa distancia de sus viviendas, fomentando la interacción social y la vida de barrio.

En conjunto, el sistema de espacios libres propuesto alcanza un estándar de **58,2 m² por habitante**, una ratio excepcionalmente elevada que supera ampliamente los niveles dotacionales del RCLISTA y sitúa al proyecto como un referente en calidad de vida y dotación de infraestructura verde.

7.4. El Sistema de Equipamientos Comunitarios

Para garantizar que el nuevo desarrollo se constituya como una comunidad completa y dotada de los servicios necesarios, la ordenación contempla una reserva de suelo para equipamientos comunitarios de **4.200 m²s**. Estas parcelas se localizan en posiciones centrales y de fácil accesibilidad dentro del sector, para facilitar su uso por parte de todos los residentes.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

El destino final de estos suelos (educativo, cultural, social, deportivo, etc.) será determinado por el Ayuntamiento de Tarifa en función de las necesidades prioritarias del municipio en el momento de su desarrollo. La reserva de este suelo garantiza la disponibilidad del espacio necesario para la implantación futura de servicios públicos esenciales, contribuyendo a la consolidación de un barrio funcionalmente equilibrado.

7.5. Trazado y Jerarquía del Sistema Viario, Aparcamientos y Movilidad

El sistema viario se diseña con una doble función: garantizar la accesibilidad a todas las parcelas y estructurar la morfología urbana, priorizando la seguridad y la comodidad del peatón y el ciclista. La red se organiza de forma jerárquica:

Nivel 1:

Las calles Viento de Tramontana – Alfonso Fernández Coronel - Batalla del Salado se consolidan como el eje principal de conexión del sector con el resto de la ciudad.

Nivel 2:

Un nuevo vial principal de doble sentido recorrerá el sector en dirección suroeste-noreste, enlazando la conexión con calle Batalla del Salado con la parte alta del ámbito y distribuyendo el tráfico hacia las manzanas residenciales.

Nivel 3:

Se compone de un vial transversal de igual sección que el principal, prolongación de la vía urbana calle Pedro Lobo, cuya misión es sumar un nuevo punto de conexión con el Nivel 1. Este nivel tiene por tanto el objetivo de mejorar la movilidad además de coser el nuevo desarrollo con la ciudad existente y en un futuro, con los nuevos desarrollos del suelo no transformado de Albacerrado y el SUS-TA-02. La conexión con la rotonda existente, y el doble sentido, permiten la conexión rápida en todas direcciones.

El diseño de las secciones viarias se realiza bajo los principios de la movilidad sostenible, destinando un espacio generoso a las aceras, introduciendo carriles bici y previendo la plantación de arbolado de alineación para proporcionar sombra y mejorar el confort climático.

Se prevén un total de **721 plazas de aparcamiento**, de las cuales un mínimo de **361 se ubicarán en el viario público**, garantizando el cumplimiento de las dotaciones mínimas exigidas y dando respuesta a las necesidades de residentes y visitantes.

7.6. Ordenanzas de Edificación y Condiciones Estéticas

Las condiciones de la edificación se regulan a través de un conjunto de ordenanzas específicas que tienen como objetivo garantizar una alta calidad arquitectónica y una correcta implantación de los volúmenes en el paisaje. La tipología principal adoptada es la de **edificación plurifamiliar en bloque abierto**, que permite una mayor permeabilidad visual y una mejor adaptación a la topografía.

Las ordenanzas establecerán, para cada zona, los siguientes parámetros:

Alturas máximas:

Se modularán en función de la posición en la ladera para minimizar el impacto visual.

Ocupación máxima de parcela y retranqueos:

Se definirán para garantizar la creación de espacios libres privados y la separación adecuada entre edificios.

Condiciones de composición y materiales:

Se establecerán directrices para el tratamiento de fachadas, cubiertas y cerramientos, promoviendo el uso de materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno cromático y textural del paisaje de Tarifa.

Estas normas priorizarán el equilibrio entre la necesaria flexibilidad para el desarrollo de proyectos arquitectónicos de calidad y el establecimiento de un marco coherente que asegure la armonía del conjunto.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



V. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

8. Integración Urbanística, Ambiental y de Impacto en la Salud

El presente capítulo se constituye como la **Memoria de Ordenación** que desarrolla el **análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado**, cumpliendo con la obligación de exponer los criterios y propuestas generales para la ordenación. Este documento tiene la doble funcionalidad de ser el borrador del plan para la **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** y de integrar la **Valoración de Impacto en la Salud (VIS)**, tal como exige la normativa andaluza.

La legislación ambiental andaluza (Ley GICA, modificada por el Decreto-ley 3/2024) exige la inclusión de las **distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables**.

En el ámbito sanitario, la EIS se configura como una herramienta esencial. El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, establece en su Artículo 6.3 que *"La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía"*. La Memoria Resumen para las consultas previas debe contener las *"Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida"*.

8.1. Definición de los Escenarios y Alternativas de Ordenación

El análisis se centra en el ámbito fijo de 7.3245 hectáreas (ATU-TA-01), con el objetivo de alcanzar una respuesta social suficiente (512-549 viviendas) y satisfacer la reserva obligatoria del **55% de las viviendas para regímenes de protección pública**. Se ha invertido el orden de las Alternativas B y C, de manera que la Alternativa C es la seleccionada, de Densidad Óptima.

Alternativa	Tipología Edificatoria Dominante	Densidad (viv/Ha)	Caracterización y Modelo de Ocupación
Alternativa 0 (No Actuar)	N/A	0	Escenario Cero: Mantenimiento del suelo rústico.
Alternativa A (Baja Densidad)	Unifamiliar / Plurifamiliar extensiva	Baja (< 70 viv/Ha)	Modelo extensivo, consumo ineficiente del suelo.
Alternativa B (Alta Densidad)	Bloques masivos continuos / Manzana Cerrada	Máxima (> 75 viv/Ha)	Alta compacidad y densidad, buscando el máximo aprovechamiento del suelo.
Alternativa C (Densidad Media)	Bloques abiertos plurifamiliares	Media/Óptima (70-75 viv/Ha)	Modelo de ciudad compacta que equilibra eficiencia del suelo, paisaje y salud.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





8.2. Análisis de Escenarios: Fortalezas y Debilidades

Esta sección expone los datos, hechos y análisis objetivos de las fortalezas y debilidades de cada alternativa, sin emitir aún el juicio de valor definitivo.

Alternativa 0: No Actuación (Escenario Cero)


Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Impacto Nulo a Corto Plazo: No se produce una alteración inmediata en el medio físico. Mantenimiento del Estatus Legal de Suelo Rústico: Se evita la complejidad de la transformación urbanística y la aplicación de los nuevos instrumentos, aunque el marco normativo se actualiza constantemente (Decreto-ley 3/2024). 	<ul style="list-style-type: none"> Inobservancia del Mandato Territorial (EAE/LISTA): Implica el incumplimiento del objetivo estratégico definido por el planeamiento superior (POTCC), que identifica el ámbito como una área de oportunidad. Impacto Social Negativo y Agravamiento de la Inequidad (EIS): Perpetuaría y agravaría la crisis de acceso a la vivienda en Tarifa, al no incorporar al mercado una oferta significativa de vivienda, especialmente de VPP. Impediría la creación de los empleos y la actividad económica asociados al desarrollo. Pérdida de Oportunidad Urbanística Mantendría un vacío urbano estratégico sin resolver, consolidando la fragmentación del tejido urbano y desaprovechando una oportunidad de crecimiento ordenado y cohesionado. El suelo, sin un uso definido, quedaría expuesto a una posible degradación. Aunque evitaría los impactos directos de la construcción, también impediría la ejecución de las mejoras ambientales previstas en la propuesta, como la restauración ecológica de la vaguada del arroyo y la creación de una infraestructura verde gestionada. Pérdida de Oportunidad socio-económica: No actuar desaprovecha la situación económica favorable actual que posibilita la inversión privada, perdiéndose la creación de un importante número de empleos directos e indirectos y la disponibilidad de nuevos espacios para actividades económicas que dinamizan la economía local.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Alternativa A: Desarrollo Conservador (Baja Densidad)

Este modelo extensivo comprende tipologías de baja densidad como unifamiliares o plurifamiliares de altura reducida , un modelo que choca con la planificación urbana moderna.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Bajo Impacto Visual Puntual: La baja altura edificatoria resulta menos visible desde ciertas secciones, lo que podría reducir las afecciones visuales inmediatas. Facilita la Infiltración (EAE): Al tener una menor superficie ocupada por edificación y viales, podría permitir teóricamente una mayor permeabilidad del suelo frente al agua de lluvia, siempre que los viales no sean excesivamente extensos. 	<ul style="list-style-type: none"> Incompatibilidad con la Eficiencia del Suelo (LISTA): Contradice el principio de considerar el suelo como "un recurso escaso y limitado" y la directriz del POTCC que establece que "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". Ineficiencia Cuantitativa y Transformación Territorial: Para alcanzar el volumen objetivo de 514 viviendas con una baja densidad (ej. 40 viv/Ha), el ámbito de actuación debería ser significativamente mayor (extensión de suelo mayor), lo cual contradice la delimitación de suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas. Altos Costes de Urbanización y Mantenimiento: La dispersión incrementa los costes fijos de ejecución de la red viaria y de infraestructuras, así como los costes de conservación y mantenimiento a largo plazo para la administración local. Impacto Negativo en la Salud (Movilidad y Proximidad): El modelo fomenta la movilidad no sostenible (dependencia del vehículo), lo que aumenta la exposición a contaminantes y reduce el desarrollo de patrones de proximidad. Esto dificulta la implantación de comercio de proximidad y la accesibilidad universal a dotaciones de servicios, afectando la salud.


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Alternativa B: Alta Densidad (Manzana Cerrada)

Esta alternativa busca la máxima compacidad y aprovechamiento urbanístico en el ámbito fijo.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Máxima Eficiencia en el Uso del Suelo (LISTA): Responde al principio de rentabilización del suelo como recurso natural limitado, al ser una alta concentración edificatoria. Respuesta Cuantitativa de VPP: Permite satisfacer la demanda social objetiva de VPP con la mayor holgura dentro del ámbito. Reducción de Superficie Viaria: Al concentrar la edificación, se minimiza la longitud de la red viaria necesaria, reduciendo el viario y los costes directos de ejecución. 	<ul style="list-style-type: none"> Impacto Paisajístico Crítico (EAE): Genera un "efecto pantalla" y una barrera visual rígida y masiva en la ladera, incompatible con la exigencia de una ordenación adecuada a la topografía natural de los terrenos. Riesgo Crítico para el Confort y la Salud (EIS - Acústica y Calor): La compacidad excesiva dificulta la amortiguación de los efectos ambientales (ventilación, dispersión de contaminantes, soleamiento...) y exacerba el "efecto islas de calor urbana". Insalubridad Urbana y Yuxtaposición de Espacios: El diseño limita la calidad de los espacios libres interiores y dificulta la yuxtaposición de espacios libres públicos y privados. La concentración de residuos en espacios confinados aumenta el riesgo de focos de insalubridad. Dificultad en la Integración Urbana: La masividad dificulta la continuidad con la ciudad existente y puede requerir mayores movimientos de tierra y alteración del perfil.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Alternativa C: Densidad Media (Plurifamiliar. Edificación Abierta - Alternativa Seleccionada)

Esta es la propuesta de ordenación que se adopta, basada en la tipología de **bloques abiertos plurifamiliares** ubicados libremente en grandes manzanas que concentran el suelo edificable (lucrativo (B+5) y una densidad de 70-75 viv/Ha, que se considera adecuada para alcanzar los objetivos de la ciudad saludable y sostenible.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Equilibrio Social y Cuantitativo: Garantiza el volumen necesario de 514 viviendas y el cumplimiento estricto del 55% de VPP, lo cual es un objetivo de salud pública para combatir la inequidad. 	<ul style="list-style-type: none"> Esfuerzo de Diseño: La ordenación escalonada y permeable exige un mayor esfuerzo de diseño en cuanto a la integración del viario (doble sentido) y la definición de ordenanzas específicas para el ámbito.
<ul style="list-style-type: none"> Sostenibilidad Paisajística y Adaptación Topográfica (EAE): El modelo de bloques abiertos escalonados evita el efecto pantalla y cumple con los Criterios de integración paisajística (RGLISTA, Artículo 75.2). 	
<ul style="list-style-type: none"> Confort y Salud (EIS): El diseño permeable y la creación de grandes zonas verdes (Corredor Ecológico VIG.1 SG-EL - 17.622,00 m²) promueven la ventilación, mitigan el efecto islas de calor urbana y facilitan el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (Decreto 50/2025). 	
<p>Viabilidad Económica y Ecológica:</p> <p>La configuración de grandes manzanas, renunciando a modelos disgregados, reduce la superficie de viario, lo cual minimiza no solo los costes directos de ejecución, sino también a largo medio largo plazo los de mantenimiento y conservación.</p>	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

8.3. Análisis Comparativo Multicriterio y Dictamen Final

La confrontación de las alternativas frente a los criterios estratégicos de sostenibilidad (EAE/LISTA) y salud (EIS/Decreto 169/2014) resulta en la selección justificada de la Alternativa C.

8.3.1. Cuadro Comparativo Integrado: Criterios Ambientales y Territoriales (DIE / EAE)

Este análisis considera el marco normativo actualizado por el Decreto-ley 3/2024 y el **Decreto 50/2025, de 24 de febrero**, sobre calidad acústica.

Criterio EAE	Alternativa 0	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
Consumo y Eficiencia del Suelo (LISTA)	Nulo	Negativo (Modelo extensivo; contraviene el consumo innecesario de suelo)	Favorable (Uso intensivo; cumple criterios de proporcionalidad)	Óptimo (Equilibrado, justifica el consumo y rentabilización como recurso natural limitado)
Impacto Paisajístico y Topográfico	Neutro	Favorable	Crítico/Desfavorable (Genera "efecto pantalla"; incumple la adaptación a la topografía)	Muy Favorable (Diseño permeable y escalonado; evita la masividad)
Coste de Urbanización y Mantenimiento	Nulo	Negativo (Alto coste por vivienda debido a la dispersión)	Compatible (Mayor eficiencia viaria, pero alto riesgo constructivo/topográfico)	Favorable (Configuración de grandes manzanas que minimiza costes de viario y mantenimiento)
Prevención Acústica (Decreto 50/2025)	Neutro	Compatible	Desfavorable (Mayor riesgo de afección acústica; impacto sobre el Ruido nocturno)	Favorable (Permeabilidad que facilita el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en este reglamento)
Generación de RCD	Nulo	Insuficiente	Desfavorable (Mayor generación de RCD debido a los movimientos de tierra necesarios)	Favorable (Minimiza la generación de RCD por adaptación al terreno)
Metabolismo Urbano (Residuos)	Negativo	Insuficiente	Desfavorable (Riesgo de focos de insalubridad por concentración de residuos)	Favorable (Diseño óptimo para el mantenimiento de condiciones adecuadas de higiene y seguridad)

8.3.2. Cuadro Comparativo Integrado: Criterios de Salud y Equidad (VIS / EIS)

Este análisis evalúa los **Determinantes Sociales de la Salud (DSS)**, en concordancia con el Decreto 169/2014.

Criterio EIS	Alternativa 0	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
Equidad Social / Cantidad VPP	Alto riesgo de inequidad	Incompatible (No genera la cantidad objetiva de VPP necesaria, alta inviabilidad social)	Favorable (Cumple volumen, pero genera otros impactos negativos)	Muy Favorable (Asegura la reserva legal del 55% y el volumen de viviendas requerido)
Proximidad a Servicios/Comercio	Nulo	Negativo (Dificulta la implantación de actividades comerciales de uso cotidiano)	Favorable (Proximidad asegurada por la densidad)	Favorable (Compacidad que garantiza la proximidad, favoreciendo la diversidad funcional y de usos)
Confort (Ruido y Sueño)	Neutro	Compatible	Negativo (Alta exposición potencial al ruido; impacto sobre el descanso adecuado y el sueño de calidad)	Favorable (Minimiza el riesgo de impacto y facilita la atenuación acústica)
Confort Térmico / Isla de Calor	Neutro	Insuficiente	Negativo (Alta compacidad impide la amortiguación de los efectos ambientales)	Favorable (Bloques abiertos y zonas verdes mitigan el efecto islas de calor urbana)
Salubridad Urbana (Metabolismo)	Negativo	Insuficiente	Desfavorable (Riesgo de focos de insalubridad en espacios confinados)	Favorable (Diseño que facilita el mantenimiento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad)

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



8.4. Justificación de la Alternativa Seleccionada (Alternativa C)

La **Alternativa C (Densidad Óptima)** se selecciona por ser la propuesta más robusta y completa para satisfacer los requerimientos de la planificación urbanística, la sostenibilidad ambiental y la salud pública. La elección se realiza tras el análisis objetivo de que las Alternativas A y B, si bien tienen fortalezas parciales, presentan debilidades críticas que comprometen la viabilidad o la calidad de vida del futuro desarrollo.

8.4.1. Justificación para el Órgano Ambiental (EAE y LISTA)

La Alternativa C se justifica por su **integración paisajística** y su alineación con el uso eficiente del suelo:

• Eficiencia y Sostenibilidad Territorial:

El modelo de densidad óptima es el único que logra maximizar el volumen de viviendas necesario para la demanda (frente a la Alt A), mientras minimiza el impacto sobre el medio físico al adaptarse a la topografía y evitar el diseño masivo (frente a la Alt B). Esto cumple con el requisito del RGLISTA de que las actuaciones se delimiten con **parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.**

• Integración Paisajística y Topográfica:

La Alt C, a través de la tipología de bloques abiertos escalonados, es la única que resuelve la ordenación sin generar un impacto visual que degrade el paisaje de la ladera, cumpliendo con la exigencia de evitar el **"efecto pantalla"**.

• Gestión Ambiental y Ruido:

La ordenación permeable facilita el cumplimiento de los **Objetivos de Calidad Acústica para nuevas áreas urbanizadas** (Decreto 50/2025), un aspecto que habría sido críticamente desfavorable en la Alt B. El Estudio Acústico, que se exige como mínimo conforme a la **Instrucción técnica 3** para la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico, se verá facilitado por la morfología de la Alt C.

8.4.2. Justificación para el Órgano Competente en Salud (EIS)

La Alternativa C es la que mejor promueve los **entornos y espacios de convivencia saludable**, siendo superior a las otras opciones en los DSS (Determinantes Sociales de la Salud):

• Equidad y Vivienda (DSS Principal):

La elección se fundamenta en la **garantía de cantidad** de VPP (55%), que aborda la **Accesibilidad económica a vivienda**, mitigando el riesgo de exclusión social que aumenta la vulnerabilidad de la población. La EIS busca activamente promover la equidad en salud.

• Confort y Calidad del Entorno Construido:

A diferencia de la Alt B, la Alt C garantiza la mitigación del **efecto isla de calor** y facilita la **ventilación natural**, elementos cruciales para el bienestar y la salud, que se ven comprometidos en modelos de alta compacidad.

El diseño compacto promueve la **proximidad a servicios** (Dotación de Espacios y Servicios), favoreciendo la **movilidad activa**.

• Salubridad (Metabolismo Urbano):

La gestión de residuos urbanos se verá optimizada en la Alt C, ya que la densidad controlada permite el diseño de sistemas de recogida eficientes (contenedores soterrados o integrados) que cumplen con el deber de **mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad para las personas y para el medio ambiente.**

Este análisis se incluye en la **Memoria Resumen** que acompañará al DIE para la fase de obtención del Documento de Alcance, tal como se prevé en el Anexo IV del Decreto 169/2014, conteniendo el **objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación** y el **análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.**

9. Integración de Criterios de Urbanismo Saludable

La ordenación integra criterios de promoción de la salud y el bienestar de la comunidad. El diseño del sector ATU-TA-01 integra de manera deliberada los principios y recomendaciones del "Manual de estándares urbanísticos para potenciar la salud en nuestras ciudades" de la Junta de Andalucía y la "Guía para planificar Ciudades Saludables" del Ministerio de Sanidad. ..., convirtiendo la planificación en una herramienta de salud pública.

Esta integración se manifiesta en las siguientes estrategias de diseño:

Fomento de la Movilidad Activa:

El diseño urbano prioriza al peatón y al ciclista. Se proyectan aceras amplias y accesibles, una red de carriles bici conectada con la trama urbana existente y un entorno donde los servicios básicos y las zonas de esparcimiento se encuentran a una distancia caminable. Esta "ciudad pensada para caminar" combate directamente el sedentarismo, uno de los principales factores de riesgo para la salud en las sociedades modernas, y reduce la contaminación atmosférica y acústica asociada al tráfico motorizado.

Acceso a la Naturaleza y Espacios Verdes de Calidad:

La creación del gran corredor ecológico y la red de parques y plazas de proximidad garantiza un acceso universal y equitativo a la naturaleza. Está científicamente demostrado que el contacto regular con espacios verdes reduce el estrés, mejora la salud mental y fomenta la actividad física. El estándar de

58,2 m² de espacios libres por habitante es una clara manifestación de este compromiso, proporcionando a los residentes un entorno de alta calidad ambiental para el ocio, el deporte y la socialización.

Promoción de la Cohesión Social y la Convivencia:

El diseño de los espacios públicos como lugares de encuentro, la mixticidad de usos que garantiza la vitalidad del barrio a lo largo del día, y la integración de diferentes tipos de vivienda (libre y protegida) son estrategias orientadas a fomentar la interacción social y el sentido de comunidad. Un tejido social fuerte es un reconocido determinante positivo de la salud mental y el bienestar general.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Garantía de un Entorno Seguro y Confortable:

La ordenación atiende a criterios de seguridad (visibilidad, iluminación adecuada, tráfico calmado) y confort ambiental (soleamiento de las viviendas, protección contra vientos dominantes gracias a la topografía y la disposición de edificios, uso de arbolado para sombra). Un entorno seguro y confortable invita a la utilización del espacio público y reduce los niveles de estrés de la población.


En definitiva, la inversión en una urbanización de alta calidad, en una infraestructura verde robusta y en un diseño que prioriza a las personas no se considera un gasto, sino una inversión directa en la salud a largo plazo de los futuros residentes y del conjunto de la ciudadanía de Tarifa.

Ficha 3.7 Densidad de viviendas

3.7	DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	DENSIDAD Y CONECTIVIDAD
DENSIDAD DE VIVIENDAS		
<p>DESCRIPCIÓN La densidad de viviendas determina el número de viviendas por hectárea.</p>	<p>INDICADOR [número de viviendas / superficie del área de actuación]</p>	
<p>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.</p>	<p>UNIDAD viviendas / hectárea</p>	
<p>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.</p>	<p>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. Otra opción de objetivo deseable puede ser >80 en el 50% de la superficie urbana</p>	
<p>FUENTE Sistema indicadores y condicionantes. Mº Fomento 2011 Josefa María Rodríguez Mellado, 2017</p>	<p>ESQUEMA</p> 	

"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		
<p>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).</p>	<p>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).</p>	
<p>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.</p>	<p>UNIDAD Habitantes / hectárea</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>FUENTE Sistema Municipal Indicadores Sostenibilidad. 2010. CAT-MED</p>	<p>ESQUEMA</p> 	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



VI.GESTIÓN, EJECUCIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA

10. Gestión Urbanística

10.1. Sistema de Compensación y Delimitación de la Unidad de Ejecución

Para la materialización de la ordenación propuesta en este Avance, se establece como sistema de actuación el de Compensación, enmarcado dentro de los sistemas de gestión por iniciativa privada que regula la LISTA en sus Artículos 101 a 103. La alta participación del promotor de la iniciativa en el ámbito delimitado permitirá aplicar los artículos 213 y 216 para el establecimiento del **procedimiento simplificado**.

Bajo este sistema, la responsabilidad de la ejecución material y económica de la urbanización recae sobre los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito. A efectos de la gestión, la totalidad del sector ATU-TA-01, con su superficie de 73.245 m², se delimita como una **única Unidad de Ejecución**. Esta delimitación garantiza la gestión unitaria e integrada de todo el desarrollo, asegurando la coherencia en la ejecución de las obras y la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados.

10.2. La Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora

Los propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución deberán constituirse en una **Junta de Compensación**, que se configurará como una entidad urbanística colaboradora con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Las principales responsabilidades de la Junta de Compensación serán:

- Redactar y presentar ante el Ayuntamiento para su aprobación los instrumentos de gestión urbanística necesarios: el **Proyecto de Reparcelación** y el **Proyecto de Urbanización**.
- Financiar y contratar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo viales, redes de servicios, zonas verdes y equipamientos.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Tarifa el 10% del aprovechamiento medio del sector, los terrenos destinados a viales, espacios libres, equipamientos y demás dotaciones públicas, así como las infraestructuras urbanas en plenas condiciones de servicio.

El Ayuntamiento de Tarifa ejercerá una labor de tutela y supervisión sobre la actividad de la Junta de Compensación, garantizando que la ejecución se ajuste en todo momento a las determinaciones del Plan Parcial y a la legislación vigente.

11. Programación y Plan de Etapas

La programación temporal de la actuación es un elemento crítico para garantizar la seguridad jurídica, evitar procesos especulativos y asegurar una entrega ágil de las viviendas, en consonancia con la urgencia social que justifica el plan. El Plan Parcial establecerá un Plan de Etapas con plazos máximos vinculantes para la consecución de los hitos clave del procedimiento de gestión y ejecución.

Una de las estrategias clave para acelerar la entrega de viviendas es la **ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación**, figura amparada por la normativa urbanística andaluza (Artículo 203 del RGLISTA).

Esto permitirá iniciar la construcción de los edificios una vez que la fase correspondiente a la ejecución de movimientos de tierra y soterramiento de canalizaciones principales de la urbanización esté suficientemente avanzada y se hayan prestado las garantías necesarias para asegurar su completa finalización, acortando significativamente el plazo total del desarrollo.

En línea con el carácter prioritario y urgente de la actuación, basándonos en las circunstancias favorables que suponen la inclusión del proyecto en la Unidad Aceleradora de Proyectos, la tramitación simultánea de documentos, y la aplicación de un nuevo marco normativo que apuesta por la simplificación, la siguiente tabla detalla el cronograma previsto como objetivo ambicioso pero factible:

Hito del Procedimiento	Plazo Estimado	Hito de Referencia
Aprobación Inicial Plan Parcial	6 meses	Aprob. Avance PPO
Aprobación Definitiva Plan Parcial	12 meses	Aprob. Inicial PPO
Aprobación Proyecto de Reparcelación	1 mes	Aprob. Definitiva PPO
Aprobación Proyecto de Urbanización	1 mes	Aprob. Definitiva PPO
Inicio de Obras de Urbanización	3 meses	Aprob. Definitiva P. Urbanización
Inicio simultáneo de Edificación	3 meses	Inicio Obras Urbanización
Recepción Final Obras de Urbanización	24 meses	Inicio Obras de Edificación
Finalización de la Edificación	24 a 36 meses	Inicio Obras de Edificación

12. Análisis Preliminar de la Viabilidad Económico-Financiera

12.1. Marco Normativo y Metodología de Viabilidad Preliminar

El presente análisis preliminar se integra en el Documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación (PPO) ATU-TA-01 "Albacerrado", el cual se constituye como un acto administrativo preparatorio para el inicio del procedimiento ambiental correspondiente. La finalidad del Avance es describir y justificar el objeto, el ámbito de actuación y los criterios generales de ordenación, con un estudio de alternativas que resulten técnica, ambiental y económicamente viables.

La justificación económica en esta fase preparatoria debe ajustarse a la obligación de acreditar que la propuesta del plan es económicamente viable. El Título IV de la Ley 7/2021 (LISTA) y el Artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA), exigen la inclusión de la **Memoria de Viabilidad Económica (MVE)** y la **Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE)** en la documentación que se someta a aprobación inicial. En esta etapa preliminar, se proporciona una aproximación a estas exigencias, centrándose el estudio en el equilibrio entre las cargas y los beneficios de la transformación urbanística, conforme al Artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLRSRU).

Para el cálculo de la viabilidad económica de la transformación urbanística de nueva urbanización, se estima el diferencial entre los costes globales necesarios para la producción del suelo urbanizado y el **valor estimado del suelo lucrativo finalista (solares)**. Esta cuantificación se realiza mediante los **valores de repercusión de suelo (VRS)**, estimados a partir de un Estudio de Mercado y de Viabilidad actualizado. Asimismo, se atiende al requisito de justificación de la

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



proporcionalidad de la actuación en cuanto a su dimensión, así como la rentabilización del recurso natural limitado respecto a la edificabilidad y densidad.

12.2. Viabilidad Económica Intrínseca (MVE Preliminar): Balance de Transformación

La viabilidad del planeamiento queda acreditada si el valor potencial de los ingresos generados por el suelo finalista (VRS total) es capaz de absorber el coste de adquisición inicial del suelo rústico y los costes de su transformación, garantizando un rendimiento sobre la inversión total.

12.2.1. Estructura de Costes Totales (Adquisición y Transformación)

El Coste Total de la Operación se determina mediante la suma del Coste de Adquisición del Suelo Rústico inicial y los Costes de Transformación urbanística.

• **1. Coste de Adquisición del Suelo Rústico:**

Considerando la superficie total del ámbito de **73.245 m²** y el Precio Unitario de Adquisición del suelo rústico de **135,10 €/m²**, el coste total de adquisición es:

$$CADQ = 73.245 \text{ m}^2 \times 135,10 \text{ €/m}^2 = 9.904.309 \text{ €}$$

• **2. Costes de Transformación (Urbanización y Gestión):**

Los Costes de Transformación son asumidos íntegramente por la iniciativa privada, bajo el **Sistema de Actuación por Compensación**, y se estiman en **9.085.748 €** que se desglosan en la siguiente tabla.

Concepto	Coste Estimado
Urbanización	5.304.091 €
Conexiones exteriores	1.675.000 €
Honorarios, Tasas y Arbitrios	357.000 €
Costes de gestión (10%)	733.609 €
Costes de financiación (3,5% total)	256.763 €
Imprevistos (10%)	759.285 €
TOTAL Costes de Transformación	9.085.748 €

• **3. Costes Globales (Adquisición de Suelo y Transformación):**

$$CTOTAL = CADQ + CTRANS = 9.904.309 + 9.085.748 = 18.990.057 \text{ €}$$

12.2.2. Ingresos Potenciales (Valoración del Suelo Lucrativo Finalista)

El potencial de ingresos se basa en el **Valor Total del Suelo Finalista (VRS total)**, aplicando los Valores de Repercusión de Suelo (VRS) a la edificabilidad lucrativa total en función del uso.

Como criterio para el cálculo del VRS se adopta la aplicación de un coeficiente del 15% sobre el Valor de Venta de la Edificación para cada uso, en línea con el límite legal máximo establecido para el suelo de VPP.

Cálculo del Valor Total del Suelo Finalista (VRS Estimado):

Uso Lucrativo	Edific. Lucrativa Privada [m²t]	Valor Unitario (€/m²)	Coef. VRS	VRS Estimado (€/m²t const.)	Importe
VPP Precio Limitado	17.132	2.683 útil	15 %	289	4.964.339 €
Residencial Libre	28.370	3.500 const	15 %	525	14.894.250 €
Actividades Económicas	9.062	2.800 const	15 %	420	3.806.040 €
Valor Total Suelo Finalista Privado					23.664.630 €

12.2.3. Balance de Viabilidad y Rendimiento Bruto

La viabilidad del planeamiento se establece al comparar el Ingreso Potencial (VRS total) con el Coste Total de la Operación (I).

Concepto	Importe
Ingreso Potencial (Valor Total del Suelo Finalista)	23.664.630 €
Coste Total de la Operación (Transformación Urbanística)	18.990.058 €
Beneficio Neto Bruto	4.674.572 €

Este rendimiento bruto del **24,62 %** confirma la alta viabilidad económica del planeamiento. El análisis global de la iniciativa, que incluye la edificación, reporta una Tasa Interna de Rendimiento (TIR) estimada en el rango del **15-18%**, lo cual asegura la solidez financiera de la actuación completa.

12.3. Sostenibilidad Financiera y Social para la Hacienda Pública (MSE Preliminar)

La **Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE)** preliminar evalúa el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, comparando los costes derivados con los ingresos públicos generados, en cumplimiento del **Artículo 22.4 del TRLSRU**.

12.3.1. Retorno Fiscal y Generación de Valor Público

El desarrollo urbanístico generará una inyección fiscal directa para las arcas públicas. El **Retorno Fiscal Total Estimado**, a través de impuestos (ICIO, IBI, IIVTNU) y tasas, se cifra en el rango de **entre 18 y 24 millones de euros**.

Estos ingresos compensarán la futura carga de mantenimiento y podrán reinvertirse en la mejora de los servicios públicos municipales.

Además, se estima la creación de **entre 800 y 1.038 empleos directos e indirectos** durante la fase de ejecución, lo que dinamizará la economía local.

12.3.2. Compromiso Social y Cumplimiento Dotacional

La propuesta de ordenación cumple con el objetivo de interés social, fundamental en la valoración de impacto, y asegura la proporcionalidad de la actuación:

• **Vivienda Protegida (VPP):** Se propone una densidad de **70-75 viviendas por hectárea**, y se destinará el **55 % del número de viviendas** (un mínimo de 283 viviendas) a régimen de Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



en cumplimiento de las determinaciones del POTCG, ofreciendo una respuesta viable a la escasez de vivienda asequible para la población residente y desplazada.

· **Suficiencia de Usos Productivos:** Se garantiza el requisito de diversidad funcional mediante la reserva del **15 % de la edificabilidad total** para Actividades Económicas.

· **Dotaciones Públicas:** El estándar dotacional requerido (para la densidad propuesta situada entre 70 y 75 viv/Ha) es de **14 m² de suelo por habitante**, previéndose una reserva mínima de suelo de **17.270 m²**.

12.3.3. Mantenimiento Futuro de Dotaciones

La sostenibilidad a largo plazo para la Hacienda Pública, conforme al **Artículo 85.3.a) del RGLISTA**, requiere justificar que los gastos futuros de mantenimiento y conservación de las infraestructuras podrán ser asumidos por la Administración local. El impacto económico directo y el previsible Retorno Fiscal, compensan el incremento del gasto corriente municipal correspondiente a los futuros servicios de mantenimiento y conservación de la urbanización una vez recepcionada..



El establecimiento de un parámetro de densidad alineado con las recomendaciones del urbanismo sostenible y saludable, unido a un diseño de ordenación urbana que apuesta por tipologías no extensivas ni atomización de parcelas, permite reducir significativamente la superficie destinada a viario, racionalizando con ello los costes de mantenimiento y conservación para el municipio.

En cuanto al mantenimiento de los espacios libres, el Plan Parcial fijará las condiciones óptimas y objetivos que a través del Proyecto de Urbanización deberán implementarse para la aplicación de técnicas sostenibles en la gestión de recursos hídricos, energéticos y de mantenimiento, seleccionando las especies vegetales y materiales que mejor se adapten al clima y orografía de Tarifa.

12.4. Conclusión General y Fortaleza de la Iniciativa

La demostración de viabilidad económica del planeamiento se establece mediante el Balance de Transformación, que confirma que el Valor Total del Suelo Finalista () es superior a los Costes Globales de la Operación (), generando un Beneficio Neto Bruto de **4.674.571,92 €** y un Rendimiento Bruto del **24,61%** sobre la inversión total.

La Iniciativa conjuga la solvencia financiera privada con un claro interés público, asegurando la inversión, el cumplimiento de los estándares sociales (55% de VPP) y un Retorno Fiscal estimado sustancial (18-24M€). El Avance preliminar ratifica que la propuesta se alinea con la necesidad de transformación del suelo rústico y con los objetivos de desarrollo urbano, sin detectarse condicionantes económicos que pudieran impedir la viabilidad, quedando pendiente la elaboración del Presupuesto provisional detallado y las operaciones jurídicas relativas a las fincas resultantes en el Plan Parcial para su Aprobación Inicial.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



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 (CADIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algeciras2@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**

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



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 1 de 4



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
PEA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, Nº 16, 1.º
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 Nº: 4576
CÓDIGO REGISTRAL UBICO: 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 Luis 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.					
Título: adquirida por ESCISION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de MADRID, Don/Ra ANTONIO MORENÉS GILES, el día 18/02/2016, con nº 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.



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



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.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

C.S.V.: 211014282B08E61

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



(*) C.S.V. : 211014282B08E61

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

C.S.V.: 211014282B08E61

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano 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: algeciras2@registrodepropiedad.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: **N19NC35Z**

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



C.S.V.: 21101428819EB21F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
E.A. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, Nº 16, 1.º
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 Nº: 4071
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000204005

RÚSTICA: 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 está 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.
Título: 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 AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día ocho 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.



C.S.V.: 21101428819EB21F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

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



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág 3 de 4



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, 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 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. : 21101428A19EB21E

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

(*) 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. (Ref. 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

		Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001		
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00	Origen: Origen ciudadano	Estado de elaboración: Original



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: algeciras2@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: **H19HC690**

(Clar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple) Su referencia.



C.S.V.: 211014280577768E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
E.A. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, Nº 16, 1.º
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 Nº: 20893
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000271748

RÚSTICA: 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.



C.S.V.: 211014280577768E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



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 GIBALTAR 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.: 21101428057768E

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.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

C.S.V.: 21101428057768E

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano 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 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 ALBACERAS 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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	9f5afb57d33e4628b92d9cbd3e8588c6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/5306 - Fecha Registro: 07/04/2026 13:53:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

