



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **29 MAYO 2012**.....



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1
VALDEVAQUEROS
TARIFA (CADIZ)**

TEXTO REFUNDIDO

PROMUEVE: JUNTA DE COMPENSACION

PEDRO LECHUGA GARCIA.
IGNACIO OLLERO PINA (COLABORADOR)

ARQUITECTO
ABOGADO

MAYO 2012

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS.
TARIFA (CADIZ).**

PROMUEVE: JUNTA DE COMPENSACION

PEDRO LECHUGA GARCIA.

ARQUITECTO

INDICE GENERAL

MEMORIA

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

INDICE

0. Preámbulo. CUMPLIMIENTO DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION PROVINCIAL EN CADIZ DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA. (23 de agosto de 2010)

MEMORIA DE INFORMACION

1. Introducción.
2. Justificación de la procedencia del Plan.
3. Determinaciones del Planeamiento General.
4. Información urbanística.

Características naturales del terreno.
Usos y edificaciones existentes.
Infraestructuras.
Estructura de la Propiedad del suelo.
Incidencia de la Normativa Sectorial.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**2-9 MAYO 2012**.....

MEMORIA DE ORDENACION

5. Objetivos y criterios de planeamiento.
6. Ordenación propuesta.

Zonificación.

Tipologías edificatorias.

Red viaria.

Infraestructuras de servicios.

Anexos.

- Síntesis de la ordenación y cuadros de características.
- Análisis de cumplimiento de reserva para dotaciones.
- Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular.
- Anexo fotográfico.
- Informes Sectoriales.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

INTRODUCCION

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

GENERALIDADES.

Fundamento de las Ordenanzas.

Ambito de aplicación.

Obligatoriedad.

Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

DEFINICIONES TERMINOLOGICAS.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1 CALIFICACION DEL SUELO.

2.2 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

2.2.1 Unidades de Ejecución.

2.2.2 Sistema de Actuación.

2.2.3 Cesiones obligatorias.

2.2.4 Desarrollo del planeamiento.

2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización.

2.2.6 Plazos de ejecución de las obras.

2.2.7 Conservación de la urbanización.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.

2.4 PARCELACIONES.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 MAYO 2012

- 2.5 PROYECTOS DE URBANIZACION.
- 2.6 OBRAS DE EDIFICACION.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3. NORMAS DE EDIFICACION.

3.1 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

- 3.1.1 Alineaciones oficiales o tira de cuerdas.
- 3.1.2 Afección a calles.
- 3.1.3 Vallado de solares.
- 3.1.4 Almacenamiento de materiales.
- 3.1.5 Vertido de tierras.
- 3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.
- 3.1.7 Acceso a parcelas.

3.2 CONDICIONES DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.

- 3.2.1 Condiciones generales.
- 3.2.2 Condiciones de ordenación.
- 3.2.3 Condiciones de volumen.
- 3.2.4 Condiciones estéticas y de composición.
- 3.2.5 Condiciones de uso.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1 ZONA RESIDENCIAL TURISTICA.

- 4.1.1 Ambito.
- 4.1.2 Condiciones de uso.
- 4.1.3 Condiciones de la edificación.
- 4.1.4 Altura máxima.
- 4.1.5 Planta bajo rasante.
- 4.1.6 Ocupación.
- 4.1.7 Separación a linderos.
- 4.1.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
- 4.1.9 Condiciones tipológicas.
- 4.1.10 Parcela mínima.
- 4.1.11 Reserva de aparcamientos.

4.2 ZONA TURISTICA.

- 4.2.1 Ambito.
- 4.2.2 Condiciones de uso.
- 4.2.3 Condiciones de la edificación.
- 4.2.4 Altura máxima.
- 4.2.5 Planta bajo rasante.
- 4.2.6 Ocupación.
- 4.2.7 Separación a linderos.
- 4.2.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
- 4.2.9 Condiciones tipológicas.
- 4.2.10 Parcela mínima.
- 4.2.11 Reserva de aparcamientos

4.3 ZONA DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO

- 4.3.1 Ambito.
- 4.3.2 Condiciones de uso.
- 4.3.3 Condiciones de la edificación.
- 4.3.4 Altura máxima.
- 4.3.5 Planta bajo rasante.
- 4.3.6 Ocupación.
- 4.3.7 Separación a linderos.
- 4.3.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
- 4.3.9 Condiciones tipológicas.
- 4.3.10 Parcela mínima.

- 4.3.11 Reserva de aparcamientos.
- 4.4 ZONA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
- 4.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.
- 4.6 ZONA DE EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO
- 4.7 ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL
- 4.8 ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- 4.9 ZONA DE RED VIARIA RODADA Y PEATONAL.

NORMAS COMPLEMENTARIAS A LAS ORDENANZAS

**PROGRAMA DE ACTUACION
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día....**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



The stamp is circular and contains the text 'AYUNTAMIENTO DE TARIFA' around the perimeter and 'SECRETARIA' in the center. A blue ink signature is written across the stamp.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

0. PREAMBULO-

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CUMPLIMIENTO DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION PROVINCIAL EN CADIZ DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. (23 de agosto de 2010)

Con fecha 20 de agosto de 2010, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, ha emitido informe sobre el Plan Parcial aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa.

En dicho informe se efectúan una serie de consideraciones relativas a la Documentación, Determinaciones e Informes Sectoriales emitidos. Estas consideraciones deben incluirse en un Texto Refundido del Plan Parcial, que ha de ser sometido nuevamente a aprobación provisional.

El contenido de las consideraciones expuestas en el informe de la Delegación Provincial, y la respuesta que se da a las mismas en el presente Texto Refundido se expone a continuación:

CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA DOCUMENTACION

Todos los anexos, adendas y compromisos de la Junta de Compensación incluidos en el expediente deben ser incorporados al Plan Parcial.

En el Plan Parcial se incorpora lo siguiente:

• **Cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Costas de 22 de enero de 2008.**

- En la Memoria de Ordenación (Ordenanzas Regulatoras. Normas Complementarias) se incluyen todas las limitaciones de la ley 22/88 de Costas y en planos se han representado las líneas de deslinde del DPMT y de protección. Con fecha 5 de mayo de 2008 fue emitido informe favorable sobre el Plan parcial aprobado provisionalmente.

• **Cumplimiento del informe de la Agencia Andaluza del Agua.**

- La afección al DPH, zonas inundables y riesgos por inundación se ha incluido en las Ordenanzas Regulatoras. Normas Complementarias.
- Las determinaciones relativas al abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de agua se incorporan en la Memoria Justificativa. (apartado 6.4)
- La Financiación de infraestructuras se incluye en el Estudio Económico Financiero.
- En el plano de zonificación se representa la línea de DPH y zona de servidumbre y policía; en el de abastecimiento el depósito regulador y el plano de saneamiento la red separativa de aguas potables y no potables y la EDAR.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

- **Estudio Hidrológico.**

- Se acompaña como Anexo al no formar parte de la Documentación de los Planes Parciales.

- **Ministerio de Fomento. Adenda agosto 2008 modificación de Accesos al sector.**

Dicha adenda, en contestación al informe emitido por el Ministerio de Fomento con fecha 5 de junio de 2008, contiene lo siguiente.

Plano de ordenación del plan parcial en el que se ha superpuesto la opción seleccionada de la futura A-48. Tal como se comprueba la Línea de Edificación afecta al espacio libre situado al noroeste del ámbito y ligeramente a la parcela 7 del plan parcial.

Teniendo en cuenta que esta afección es de pequeña entidad, que parte de ella ya engloba el retranqueo de edificación a linderos previsto en las ordenanzas, y el tamaño de la parcela, se introducirán en el plan parcial las determinaciones necesarias (alineaciones y normativa) para garantizar que todas las edificaciones quedan fuera de la Línea de Edificación de la futura A-48.

Plano del plan parcial con nueva planta del enlace, en la cual los ramales de salida y acceso a la N-340 son independientes de la reposición de accesos.

Así mismo se adjunta plano del enlace con el dimensionado básico de los ramales según las Normas de trazado.

- En todos los planos del Texto Refundido del Plan Parcial se incorporan tanto el trazado de la futura A-48 y su línea de edificación como el enlace propuesto según las directrices del Ministerio de Fomento.

El contenido de la adenda se incorpora en el apartado 6.4.6 de la Memoria de Ordenación.

No obstante y dado que con fecha 1 de diciembre de 2008 el Ministerio de Fomento vuelve a emitir informe, con un contenido y exigencias novedosas, no comunicadas anteriormente en ninguno de los informes emitidos, en el apartado correspondiente a los Informes Sectoriales se efectuarán las consideraciones oportunas.

- Se incluye el compromiso suscrito por la Junta de Compensación respecto de la ejecución del enlace del sector con la CN 340.

- **Agencia Andaluza del Agua. Compromiso Gestión depuración Aguas residuales.**

Se incluye en el plan parcial el compromiso suscrito ante el Ayuntamiento mediante el cual la Junta de Compensación asume la gestión de la depuración de aguas residuales.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 2-9 MAYO 2012....

EL SECTOR EXCLUIDO DEL PLAN PARCIAL

- Las reservas de dotaciones deberán cumplir como mínimo los estándares fijados por el art. 17 de la LOUA para los suelos con uso característico turístico.

En el Plan Parcial se han incluido las dotaciones correspondientes al uso global turístico calculadas sobre el Area ordenada, es decir, la superficie del sector excluida la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres al no ser coherente aplicar la reserva a ésta superficie que ya constituye una dotación.

Aunque se desarrolla en el capítulo correspondiente de la Memoria, para cumplir con el estándar se amplía la superficie de EL1, que pasa de 27.032 m2 a 30.311 m2.

- Se deberá eliminar de la Memoria del documento el uso de vivienda dentro de los permitidos en el uso turístico.

En la Memoria se ha suprimido el uso de vivienda como compatible con el uso turístico.

- Según el art. 53.7 del R.P. se deberá reflejar en planimetría del documento la superficie destinada a la EDAR, al depósito regulador de agua potable y a los centros de transformación, localizando los metros cuadrados que corresponden, así como la localización de todas las infraestructuras necesarias y su conexión con las redes exteriores.

En los planos de ordenación se han localizado la EDAR, el depósito regulador y los centros de transformación, con su respectiva superficie.

Zonificación plano O1
Y en los planos de infraestructura correspondientes.

Así mismo se localizan las infraestructuras necesarias y su conexión en los siguientes planos:

Abastecimiento de agua	plano O12
Saneamiento	plano O13
Pluviales	plano O14
Electricidad	plano O15
Alumbrado	plano O16
Telefonía	plano O17

- Se deberá diferenciar en planimetría el trazado de la CN 340 y el correspondiente a las vías pecuarias, debiéndose concretar la gestión de los diferentes enlaces del sector con la CN 340.

Aunque en el documento informado ya estaba diferenciada la CN 340 respecto de la Cañada Real Algeciras – Medina Sidonia, que discurre paralela, se acentúa la diferencia para una mejor comprensión gráfica.

En el caso de la otra vía pecuaria, que discurre íntegramente por el Sistema General de espacios libres, no se grafía por no encontrarse deslindada.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

En el apartado 6.4.6 de la Memoria de Ordenación "accesibilidad desde la Cn 340", se establece la gestión del único enlace del sector con la CN 340, que como se puede observar se encuentra fuera de los límites de aquel por imposición del Ministerio de Fomento.

- Deberá justificarse la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la división en unidades de ejecución, que permita el cumplimiento efectivo del reparto de cargas y beneficios de acuerdo con el art. 105.1 de la LOUA.

En el apartado 2.2.1 "Gestión del plan parcial" de las Ordenanzas Regulatoras, se efectúa dicha justificación.

CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES.

INFORME DE LA DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE CULTURA

- Incorporar en el Documento la delimitación del yacimiento arqueológico de Mellaria

Aunque el yacimiento delimitado se encuentra en el Sistema General de Espacios Libres y, por tanto, fuera de la zona ordenada y sujeta a urbanización, se incluye en el documento dicha delimitación.

- Se considera oportuno establecer dos niveles de protección para la zona.

El plan parcial no puede establecer Areas de protección arqueológica que no estén contempladas en la legislación sectorial o planeamiento de rango superior. El PGOU vigente ya establece la cautela. No obstante y atendiendo al informe emitido se establecen las siguientes Areas:

A la zona delimitada como yacimiento arqueológico de Mellaria se asigna el nivel de protección integral .

Al resto de la zona comprendida entre la CN 340 y el límite del sector que limita con el litoral, esto es, el resto del S.G. de espacios libres, se le asigna el nivel de protección parcial.

Estas determinaciones se incluyen en las Ordenanzas Regulatoras. Normas Complementarias de la Memoria.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **29 MAYO 2012**....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO

El Ministerio de Fomento resuelve informar favorablemente el Plan Parcial y su adenda de modificación de accesos.

Dicho informe favorable se condiciona a:

- *La presentación y aprobación por el ministerio del proyecto definitivo de reordenación de accesos, con determinadas condiciones respecto de los actuales accesos directos a la CN 340 (hasta unos 300 m. de distancia) de los que se exige así mismo su reordenación, supresión o reposición..*

Teniendo en cuenta que el Proyecto del enlace es un Proyecto que define exactamente la obra a realizar y establece su valoración de forma que pueda ser licitado y adjudicado para su ejecución, se entiende que es un Documento propio del Proyecto de urbanización. Por lo tanto se establece en la Normativa del Plan Parcial, la necesidad de Proyecto de enlace junto con el proyecto de urbanización.

Por otra parte es preciso tener en cuenta que el Compromiso asumido por la Junta de Compensación se refiere a la ejecución de un enlace para el acceso al sector, sin que se pueda entender incluido en el mismo la resolución de todos los accesos existentes fuera del ámbito del sector hasta donde el Ministerio de Fomento estime conveniente.

- *La reordenación del sector en la parcela 7, destinándose los terrenos comprendidos entre la línea límite de edificación de la futura A-48 y su plataforma a espacio libre.*

En el Plan Parcial se ha grafiado la línea límite de edificación, con lo cual los terrenos afectados ya están sujetos a las limitaciones que establece el Reglamento de Carreteras, no obligando éste a que dichos terrenos tengan la calificación de espacio libre.

A pesar de la discrecionalidad de la exigencia del Ministerio de Fomento, en el Plan Parcial se ha calificado como espacio libre los terrenos de la parcela 7 reflejados en el informe emitido.

- *El Plan Parcial debe incorporar un estudio acústico del ruido esperable.*

El estudio acústico es un documento ajeno al Plan Parcial, por lo que se adjuntará al proyecto del enlace.

- *Se reflejará con mayor detalle el trazado geométrico de la A-48 así como sus alineaciones de protección.*

En el Plan Parcial se ha reflejado dicho trazado geométrico con todo el detalle del único documento público de dicha vía, como es el Estudio Informativo.

No obstante se grafia con mayor precisión.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE
INFORME DE LA DELEGACION
MEDIO AMBIENTE.



- *Los terrenos afectados como Sistema General de Espacios Libres y dentro de los límites del P.N. del Estrecho, deberán excluirse de la clasificación de suelo urbano propuesto, sin perjuicio de su adscripción a los efectos de su valoración y adscripción.*

La adscripción de un suelo a un sector para su obtención es inherente a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado, que es la establecida para los terrenos afectados por el Sistema General. En el plan parcial no se propone clasificarlos como suelo urbano, carácter que solamente adquirirían con su transformación urbanística.

Sin embargo su consideración como Sistema General de Espacios Libres, la inclusión en el P.N. del Estrecho y las Normas Particulares del plan parcial al respecto, excluyen al Sistema General de cualquier transformación urbanística lo que en la práctica equivale a mantener unas características propias del suelo no urbanizable.

- *En el Sistema General de Espacios Libres dentro del P.N. del Estrecho y en la zona B1 será preceptivo a la ejecución del Plan la presentación de proyecto de actuaciones, que tendrá en cuenta la restauración ambiental de los terrenos afectados, la regulación del uso público, la protección de la zona arqueológica, así como el PORN.*

Tal como se ha expuesto, el plan parcial no propone la ejecución de actuación alguna en el Sistema General de Espacios Libres, tan sólo su cesión gratuita y libre de cargas a la Administración actuante. No obstante en las Normas Urbanísticas del plan parcial se incluirán las consideraciones de la Consejería de Cultura para ser tenidas en cuenta en futuras actuaciones de algún Organismo público o para la regulación de las actividades incontroladas que se vienen llevando a cabo desde hace tiempo (acampadas ilegales, aparcamiento, etc), que hasta la fecha no han sido atajadas.

- *De mantenerse la vía pecuaria "Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia en su trazado actual, se eliminará uno de los dos accesos previstos en el plan parcial y se proyectará el que quede a distinto nivel que la vía pecuaria de manera que no se interrumpa el tránsito por la misma.*

En el plan parcial ya se ha suprimido uno de los dos accesos (el actual, que se sustituirá por el proyectado enlace con la CN 340. Se establece la obligación de contemplar en el Proyecto de Urbanización un paso inferior para posibilitar el tránsito por la vía pecuaria.

- *Se recomienda la protección y conservación del espacio situado junto al litoral hasta la Cn 340 (Sistema General de Espacios Libres) así como la zona del Bunker del Tufillo, para el que se propone que pase a espacio libre.*

La zona situada entre la CN 340 y el litoral corresponde al Sistema General de Espacios Libres y gran parte de la misma incluida en el PN del Estrecho y en la zona arqueológica de Mellaria. Por lo tanto su protección y conservación están más que garantizadas por la propia Normativa urbanística, el PORN y la regulación que la Consejería de Cultura establezca para dicha zona arqueológica.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



La zona del Bunker del Tuffillo se ha calificado como espacio libre.

- Se recomienda la calificación de la parcela 3 como espacio libre para proteger la vegetación junto a la vía pecuaria y las charcas con anfibios en periodo de lluvias.

Teniendo en cuenta el carácter recomendación y la inmensa superficie del sector destinada a dotaciones o afectada por servidumbres de diversa índole, no es posible reducir en mayor medida la superficie de las parcelas edificables, lo que supondría muy posiblemente la inviabilidad económica de la actuación.

INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (7 de mayo de 2010).

En el plan parcial se recoge el contenido del Anexo, en Memoria de Ordenación, Normas urbanísticas y en planimetría.

- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
 - se representa la zona inundable del arroyo Garganta de San Francisco y las medidas necesarias para evitar el riesgo de avenida sobre el sector.
 - El resto de consideraciones corresponden al Proyecto de urbanización.
- Infraestructuras de saneamiento, depuración y reutilización.
 - En plano de ordenación se representa la red separativa de aguas pluviales y fecales, así como el punto vertido previsto.
 - En plano de ordenación se representa la red de agua depurada para el abastecimiento a los espacios libres, así como el sistema de almacenamiento y control de las aguas.
- Financiación de infraestructuras.
 - En el Estudio Económico Financiero del plan parcial se estima el coste de las infraestructuras de reutilización y se establecen los mecanismos financieros para su ejecución.

INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y GESTION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO. CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE.

Se incorpora en el plan parcial el contenido del documento complementario remitido para informe (de carácter favorable).

- En Ordenanzas Reguladoras, Normas Complementarias, las medidas para prevenir inundaciones en las parcelas 14 y 16 del plan parcial.
- En plano de zonificación la representación exacta de la zona inundable del arroyo Garganta de San Francisco para un periodo de retorno de 500 años.
- En Anexo, Acuerdo de gestión de la depuración de aguas residuales asumiendo la solución definitiva para la gestión.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Según establece el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, la memoria del Plan Parcial tiene que justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (el Plan General en este caso), demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de los plazos y etapas establecidas para su ejecución.

De esta forma, la memoria se ha estructurado de conformidad con lo establecido en el punto 2 del mencionado artículo, en los apartados siguientes:

1. Justificación de la formulación del Plan.
2. Determinaciones del Planeamiento General.
3. Información Urbanística.
4. Objetivos y criterios de ordenación.
5. Justificación de la propuesta de ordenación.

Anexos.

1. Síntesis de la ordenación y cuadro de características.
2. Análisis del cumplimiento de la reserva para dotaciones.
3. Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana sobre el sector de suelo urbanizable programado SL-1 Valdevaqueros, estableciendo la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de dicho sector.

El encargo de la redacción ha sido efectuado por la Junta de Compensación del citado sector al arquitecto Pedro Lechuga García, colegiado nº 339 en el COA de Cádiz.
Así mismo ha colaborado D. Ignacio Ollero Pina, abogado

El Plan Parcial se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente, y con arreglo a las disposiciones específicas del planeamiento de rango superior que desarrolla. Por consiguiente se definen las determinaciones referentes a:

- Usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Sistemas correspondientes al equipamiento local.
- Conexión a las infraestructuras generales del municipio.
- Definición del trazado y características de la red viaria.
- Reservas de aparcamientos.
- Características básicas de las redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.
- Delimitación en su caso, de unidades de ejecución.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa fue aprobado mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de mayo de 1989. En consecuencia procede el desarrollo y ejecución de sus determinaciones mediante los instrumentos de desarrollo que se prevén en el mismo.

El sector SL-1 está clasificado como suelo urbanizable sectorizado, incluyéndose para su desarrollo en el primer cuatrienio.

Por lo tanto el plazo establecido para su desarrollo ha transcurrido, por lo que se justifica la formulación del presente Plan Parcial para garantizar la adecuada vertebración del área litoral Los Lances Valdevaqueros, mediante el desarrollo y ejecución de una ordenación que complete la estructura territorial con los usos y equipamientos previstos, y la adecuada conexión del sector con los sistemas generales y la red viaria.

La falta de desarrollo del sector en su cuatrienio ha derivado en la escasez de una oferta de suelo necesaria ante una demanda que progresivamente se ha ido acelerando, orientada al uso turístico y residencial no permanente, circunstancia que ha contribuido notablemente a la proliferación de asentamientos de carácter anárquico y otras actuaciones espontáneas carentes de una ordenación planificada y por ende, unitaria.

Sin embargo, en el plazo de tiempo transcurrido, ha sido evidente el cambio de tendencia en la demanda de suelo urbanizado en el término municipal de Tarifa y especialmente en el tramo de costa mencionado, que ha pasado de ser esporádica y estacional a otra de carácter más estable y de mucho mayor potencial, especialmente en lo referente a una mayor integración del uso puramente turístico con el residencial.

Por otra parte, la transformación del sector ha estado permanentemente dificultada por una estructura de la propiedad de carácter agrícola y ganadera muy diversificada aunque, al menos, consiguió mantener las dimensiones estructurales originales, permaneciendo aislada en un entorno de un proceso de segregación del suelo rústico o no urbanizable de dimensiones considerable ante la creciente demanda señalada. No obstante, no pudo obviar la consolidación de edificaciones residenciales y el establecimiento espontáneo de determinadas actividades, fundamentalmente de carácter terciario, en la margen derecha de la CN 340, zona de una especial sensibilidad medio-ambiental que tanto la ordenación urbanística, como la territorial y sectorial protegen y cuyos criterios han de tener incidencia en los propios del planeamiento, legitimando materialmente las compensaciones de suelo y la obtención del sistema general previsto en el Plan General.

En este sentido, el hecho de que, la estructura de la propiedad haya cambiado considerablemente, existiendo, en la actualidad, dos propiedades mayoritarias que alcanzan el ochenta por cien del sector, posibilita la adecuada formulación del Plan Parcial, con plenas garantías de que sus previsiones sean llevadas a la práctica.

ENCUADRE TERRITORIAL

El sector es colindante con la ensenada de Valdevaqueros, que se ha convertido en un referente dentro del litoral atlántico de la provincia de Cádiz debido a los valores naturales del territorio, que posibilitan un nuevo concepto de desarrollo que debe alejarse del clásico proceso urbanizador apoyado en la playa.

La alta cualidad de dichos valores y el mantenimiento de las condiciones naturales condicionan y se convierten en la base para establecer los criterios del desarrollo de la actuación, **orientado bajo los principios de desarrollo sostenible.**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

En el tramo litoral situado entre Tarifa y Conil, destinado a ser el establecimiento de nuevos modelos de asentamientos de fuerte componente turística, la ensenada de Valdevaqueros se caracteriza por:

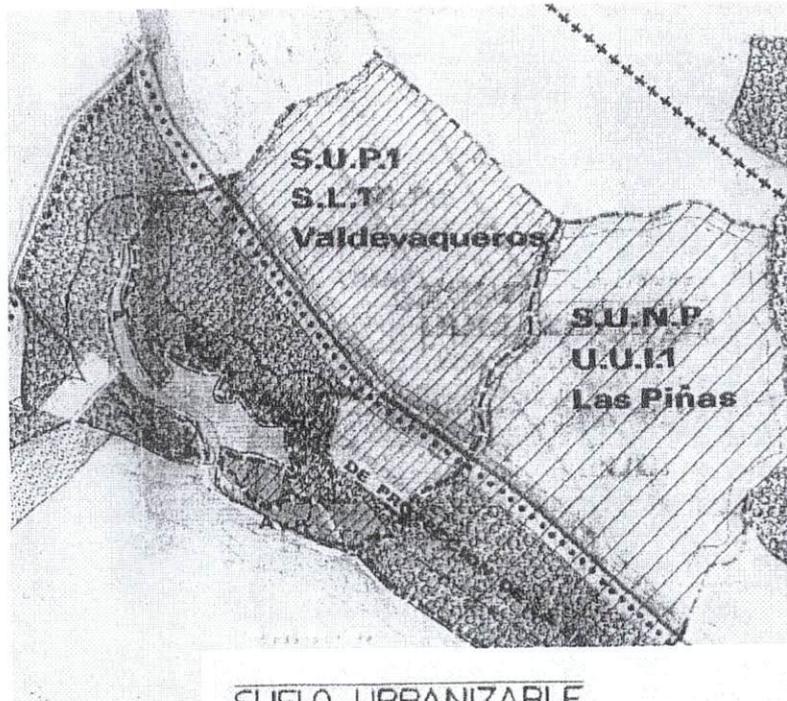
- Formar parte de un frente litoral de unos 10 km. con mejor accesibilidad viaria, al estar recorrido por la CN 340 en su tramo más próximo a la costa.
- Ocupar dentro de dicho frente una posición extrema, opuesta a la ciudad de Tarifa, por lo que está menos sujeta a las servidumbres e inconvenientes de la travesía viaria y la proximidad de un medio urbano.

Por todo lo anterior el desarrollo del sector, previsto en el planeamiento general vigente, y a pesar de tratarse de un ámbito territorial muy reducido en comparación con el encuadre territorial considerado, está plenamente justificado en aras de ofertar un nuevo modelo de asentamiento.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los terrenos incluidos en el sector están clasificados en el Plan General de ordenación urbana vigente como suelo urbanizable programado, delimitados como el sector SL-1, siendo de aplicación las determinaciones de las NN.UU.

PGOU VIGENTE



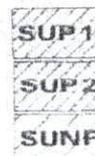
SUELO URBANIZABLE

PROGRAMADO

1er CUATRIENIO

2º CUATRIENIO

NO PROGRAMADO



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

La síntesis de las determinaciones aplicables es la siguiente:



SECTOR S.L. 1 "VALDEVAQUEROS" 1º CUATRIENIO

Características.-

Se encuentra situado entre el arroyo de Fates, garganta de las Piñas y desembocadura del Río del Valle, atravesado por la Carretera Nacional 340. Es un Sector de forma rectangular con una profundidad media de 900 metros. Los terrenos presentan una pendiente hacia el Suroeste. En el Sector junto a la garganta de las Piñas existen edificaciones en las zonas denominadas de los Porros. Superficie; 741.350 m²

Propiedad; varios propietarios.

Objetivos.

Obtención de los espacios comprendidos entre la CN-340 y el mar, que se destinan a sistema general de espacios libres, mediante su inclusión en un sector de compensación, de forma que el aprovechamiento correspondiente a esos propietarios, se localice en la zona comprendida de carretera hacia el interior.

Planeamiento preceptivo.

Plan Parcial y proyecto de Urbanización de iniciativa privada.

Ordenación propuesta.

El uso global previsto es el turístico, previéndose una ordenación a base de edificaciones aisladas o agrupadas, constituyendo conjuntos característicos del desarrollo turístico residencial en la zona norte del sector.

Edificabilidad máxima; 0'12 m²/m² para uso turístico - residencial.

Densidad máxima; 30 viv/ha.

Altura máxima; 3 Plantas (B+2) Turístico. 2 Plantas (B+1) Residencial.

Sistemas generales afectos al Sector:

Sistema general de espacios libres; 222.700 m²

Sistema general de comunicaciones; 90.000 m²

Total S.G. afectos al Sector; 312.700 m²

Condiciones de uso en el PGMOU

Título I; normas de carácter general;

Capítulo II; régimen urbanístico del suelo:

Estructura general y orgánica del territorio:

Zona Turística; Incluye usos correspondientes a actividades propias del sector turístico tales como, hoteles, servicios de distribución exposición, instalaciones comerciales, incluyendo en este uso todos los usos regulados por la reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes, tales como camping, hotel, recreativos. Así como apartahoteles, apartamentos y viviendas de residencia no permanente en la proporción destinada en el apartado 3.2.3.3.

Vivienda (máximo 30% del volumen)

Se establece una equivalencia entre plazas hoteleras y viviendas de cuatro plazas / vivienda.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



En las Normas Urbanísticas del Plan General se expresan los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.
- Los usos del terreno, las edificaciones e infraestructuras.
- La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

Territorialmente el sector está situado junto a la ensenada de Valdevaqueros, formando parte del frente litoral de Los Lances, de unos 10 km. de longitud. Dentro del mismo ocupa una posición extrema, la opuesta a la ciudad de Tarifa.

Geográficamente forma parte de las estribaciones de las sierras de La Peña y de En medio, donde tienen su nacimiento los dos arroyos que limitan la zona edificable del sector: Fates y Garganta de Las Piñas. Por la derecha imponen así mismo su presencia la sierra de San Bartolomé y la Paloma Alta.

4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

4.1.1 EXTENSION Y LINDEROS.

La delimitación del sector viene establecida por el Planeamiento General vigente, no habiéndose propuesto alteración alguna en la modificación puntual del mismo que se encuentra en tramitación simultánea. En consecuencia los límites territoriales del ámbito resultan ser los siguientes:

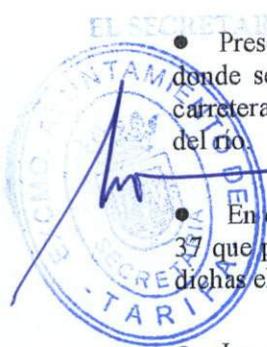
- Por el oeste con cauce del arroyo de Fates en unos quinientos metros hasta que cruza la CN 340 y desde aquí en doscientos setenta metros hasta su desembocadura en el río del Valle.
- Por el Suroeste con río anterior y con la zona marítimo terrestre.
- Por el Este con el cauce de la Garganta de Las Piñas que lo separa del sector de suelo urbanizable
- Por el Norte, en unos seiscientos metros, con el suelo no urbanizable perteneciente a las estribaciones de la sierra de La Peña y de Enmedio.

Con los límites descritos la extensión superficial del sector es de 799.307,76 m² de los que 82.624 m² corresponden a las vías pecuarias, que se mantienen en sus condiciones y trazado actuales, sin asignación de aprovechamientos.

4.1.2 RELIEVE.

Los terrenos forman parte de las estribaciones de las sierras de la Peña y de En medio, caracterizadas en esta zona por suaves ondulaciones que descienden hacia el litoral, que provocan cerros de escasa altitud orientados hacia el mar junto con ligeras depresiones. Esto da lugar a que el sector, en la parte edificable, esté conformado por pendientes de escasa inclinación muy aptas para la edificación por la innecesariedad de fuertes desmontes o terraplenes y por la predominancia de vistas sobre el entorno.

En los planos de información correspondientes a Hipsometría y Clinometría se reflejan las características topográficas del terreno, de las que pueden destacarse los aspectos siguientes:



- Presentan dos zonas claramente diferenciadas: la situada al noreste de la carretera CN 340, donde se sitúan las ondulaciones descritas anteriormente, y la comprendida entre la citada carretera y el litoral, de perfil sensiblemente horizontal que desciende hacia la playa y el borde del río.

- En el área edificable y sobre la zona central se sitúan dos elevaciones sobre las cotas 29 y 37 que provienen de la sierra posterior, y que comprenden un pequeño valle. Los laterales de dichas elevaciones descienden hacia los arroyos que delimitan el sector.

- La cota más alta del sector se sitúa en la cota 50 descendiendo hasta la 10 en las proximidades de la carretera.

- La pendiente media del área edificable es del orden del 13%, aunque puntualmente existen pendientes superiores, que no son determinantes para la ordenación.

- En el borde oeste del sector existe una zona de considerable extensión (unos 60.000 m2) que es sensiblemente horizontal, ya que su pendiente no alcanza siquiera el 3%.

Los condicionantes anteriores, orografía variada sin fuertes pendientes, multiplicidad de vistas, hitos geográficos, etc, exigen en consecuencia un cuidadoso estudio de la estructura urbana para su mayor adecuación paisajística. En este sentido se debe considerar la ubicación y morfología de los diferentes usos y tipologías, así como la situación de las dotaciones.

4.1.3 PAISAJE

Con el fin de complementar el contenido de los planos de información en los que se muestran gráficamente los principales aspectos que pueden condicionar, desde el punto de vista físico, la estructura urbanística del territorio, se incluye un anexo fotográfico que facilita el análisis y comprensión de los aspectos ambientales a considerar en la ordenación.

El aspecto fundamental que caracteriza al sector son las condiciones naturales, que trascienden sus límites territoriales. La unidad ambiental en la que se inserta cuenta con unos altos valores, conformados por la playa, dunas, pinares litorales, elevaciones montañosas y cursos hidrográficos, todo ello de gran interés paisajístico, que tienen una importancia fundamental para el desarrollo turístico y urbanístico de la zona, tanto desde el punto de vista de la puesta de valor de sus recursos económicos como desde su protección.

La pendiente y ondulaciones de la parte del sector edificable potencia las vistas sobre el entorno, facilitando la comprensión de la unidad ambiental en un entorno lejano.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **2.9 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



HIPSOMETRIA

4.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los distintos usos de que es objeto actualmente el suelo, la localización de los mismos, así como las infraestructuras existentes, se han reflejado en los planos de información del Plan Parcial.

En el ámbito de planeamiento y su entorno se han sucedido de forma espontánea diferentes asentamientos, que se apoyan a lo largo de la CN 340. Estos usos y actividades, que carecen de planificación, ponen de manifiesto el atractivo y el potencial turístico de la zona, ya que dan respuesta a una demanda para la que hasta el momento no existen otras alternativas.

EL SECTOR DEL AYUNTAMIENTO

Se caracterizan por tratarse de actuaciones aisladas, independientes entre si, con la excepción del núcleo preexistente de Casa de Porros, que ha ido transformando paulatinamente su primitivo carácter rural al de servicios.

En la actualidad se siguen consolidando más edificaciones, que se apoyan en las existentes y en los diferentes caminos de acceso a la playa.

De esta forma, entre la CN 340 y el litoral existen las siguientes edificaciones y usos:

Vial de acceso a la playa, de precarias características al responder exclusivamente al paso espontáneo de vehículos hacia la misma. Junto al litoral se forma una explanada que es utilizada como aparcamiento y ocasionalmente para acampada ilegal.

- Un conjunto de edificaciones apoyadas en el frente hacia la N 340 en las que se desarrollan diversos comercios (bar, tienda comestible, panadería, etc.).
 - Diversas construcciones en la zona trasera de las anteriores destinadas a vivienda unifamiliar (unas 6 ud) y apartamentos de temporada (se han contabilizado unos 14).
 - Una división parcelaria en régimen de proindiviso o similar sobre la que se han dispuesto caravanas móviles pero con una clara voluntad de permanencia.
- Al menos tres edificaciones en construcción, destinadas a vivienda unifamiliar y almacén.

Ninguna de las edificaciones anteriores se ha realizado bajo el expediente administrativo correspondiente.

Una construcción de carácter provisional, aunque consolidada en el tiempo, situada en el borde del sector, junto a la playa, y que alberga un bar.

♦ Y desde la CN 340 hacia el interior las siguientes:

- Una edificación de una planta situada junto a la CN 340, que se encuentra en condiciones precarias, aunque es utilizada como vivienda unifamiliar.
- Una edificación antigua utilizada así mismo como residencia habitual.
- Cuatro viviendas unifamiliares con diversas construcciones auxiliares (garajes, cobertizos, etc.)

El resto de los terrenos es utilizado como pastizal para ganado vacuno

4.3. INFRAESTRUCTURAS.

Abastecimiento de agua.

Junto al trazado de la carretera y paralela al borde de su talud existe una conducción de agua de 400 mm. de diámetro .

Suministro de energía eléctrica.

En el ámbito existen diversos tendidos aéreos que suministran a las edificaciones y actividades implantadas:

Entre la N340 y la playa un tendido que cruza transversalmente el sector (en dirección este – oeste), del que parte una derivación hasta el transformador situado en el centro del núcleo de Casa de Porros.

De este transformador parte una línea que cruza la carretera, ascendiendo por el camino hasta la zona alta (fuera del sector), donde concluye en un transformador.

Así mismo parte otra línea que discurre por la vía pecuaria, paralela a la N 340, hacia el hotel Dehesa de las Piñas, donde termina en otro transformador.

Tendido de línea telefónica.

Discurre paralelo a la N 340, por la vía pecuaria, cruzando el sector en dirección este – oeste.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
 4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.



El art. 58 del Reglamento de Planeamiento, en su punto 2.3, así como las NN.UU. del PGOU de Tarifa, requieren el conocimiento de la propiedad del suelo como último condicionante de la estructura urbana del territorio objeto de ordenación. En la actualidad, el estado de propiedad que ha podido ser contrastado es el siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	G.I. CASUT S.L.	66.692,00
2	G.I. CASUT S.L. (75%) MANUEL FDEZ. SILVA (25%)	90.700,00
3-3F	G.I. CASUT S.L. (75%) MANUEL FDEZ. SILVA (25%)	16.099,00
3-3F(1)	RAFAEL FDEZ. JARCON	16.099,00
3-3.8596	G.I. CASUT S.L.	10.124,00
3-3.2194	G.I. CASUT S.L. (75%) MANUEL FDEZ. SILVA (25%)	14.302,52
3-5F	G.I. CASUT S.L. (62,68%) INVEROCIO S.L.(29,82%) FCO. JAVIER ALVES (7,5%)	26.800,00
3-9F	MANUEL FERNANDEZ SILVA	48.200,00
4	G.I. CASUT S.L.	16.044,00
5	G.I. CASUT S.L. (50%) MANUEL FDEZ. SILVA (50%)	32.100,00
6	G.I. CASUT S.L.	95.350,00
7	HNOS. RONDON NUÑEZ (no incorporados)	26.800,00
8	G.I. CASUT S.L.	11.267,00
9	G.I. CASUT S.L.	13.893,48
10	HNOS. RONDON NUÑEZ (no incorporados)	28.590,00
11	G.I. CASUT S.L.	32.088,00
12	VIAS PECUARIAS, N 340 Y CAMINO	104.632,77
13	DUNA TRADING	50.935,00
14-A	XAVIER N. W. CLOETENS	35.235,00
14-C	AURELIO SANTOS ABELLAN (50%) JUAN DALMAU MOMMERTZ (50 %)	1.635,00
15-16	G.I. CASUT S.L.	6.733,00
CASA PORROS		28.004,07
CASA 1	MARIA MANSO SALADO	3.462,52
CASA2	Mº JESUS BERENGUER	386,40
OTROS	ALEMANES (no incorporados)	23.135,00
	TOTAL	799.307,76

4.5 INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL.

No deja de ser paradójico que el hecho de la progresiva afirmación del principio de autonomía municipal (art. 137 de la Constitución, arts. 1 y 2 de la Ley de Bases de Régimen Local) haya venido acompañado de una importante revitalización de las Leyes Sectoriales clásicas (Ley de Aguas, Ley de Carreteras, ectr,) y de la aparición de nuevos ámbitos de regulación (señaladamente, de protección medio ambiental) que afirman y extienden competencias estatales y de la Comunidad Autónoma sobre materias con incidencia en la ordenación del territorio y urbanismo.

Esta incidencia de la legislación sectorial no responde a una técnica única, sino que, por el contrario, aparece a veces bajo la forma de informe vinculante, otras bajo la determinación de obligatoria de incorporación para el planeamiento, otras de manera supletoria o subsidiaria, ect.

Pues bien, en el Sector SL 1 "Valdevaqueros" tienen significado la siguiente normativa sectorial;

4.5.1. LEY DE AGUAS (R.D.LEGISLATIVO 2.001, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS; LEY 10/2.001, PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL; RD 849/1.986 REGLAMENTO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO; .-

La legislación de agua afecta al sector esencialmente en cuanto a la determinación de las servidumbres y zona de policía de cauces.

4.5.1.1.- Zonas de servidumbres.- A lo largo de toda la extensión de los márgenes, longitudinalmente dispuesta, existe una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, con el siguiente régimen jurídico;

a).- Los propietarios de terrenos sitos en la zona de servidumbre pueden libremente – sin autorización – sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso para los fines de pesca fluvial, salvamento, acceso y amarre de las embarcaciones.

b).- La plantación de especies arbóreas requiere autorización del organismo de cuenca.

c).- No se permite edificar sobre estas zonas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados, por el organismo de cuenca competente, y será independiente y concurrente con el resto de autorizaciones y licencias que fueran precisas.

4.5.1.2.- Zona de policía de cauces.- Se extiende longitudinalmente a lo largo de los márgenes, con una anchura de cien metros, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. La zona de policía engloba a la de servidumbre, por lo cual, a salvo de norma específica, las normas reguladoras de aquella se aplican también a esta.

Se sujetan a régimen especial las siguientes actividades y usos del suelo;

a).- Las alteraciones sustanciales del relieve natural.

b).- La extracción de áridos.

c).- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d).- Cualquier otro uso o actividad que supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4.5.2.- LA LEY DE CARRETERAS [LEY 25/1.988 DE CARRETERAS DEL ESTADO; RD 1.812/1.994; LA 8/2.001; L 8/1.972; OM 27/12/1.999]:-

El Sector se encuentra atravesado por la Carretera Nacional 340 Cádiz Barcelona, que divide al mismo dos zonas diferenciadas:

- Por una parte, la que se sitúa entre la CN 340 y la playa, que está limitada al suroeste por la desembocadura del río del Valle. En esta zona está emplazado el caserío consolidado de Casa de Porros. Prácticamente en su totalidad se califica por el PGOU como "sistema general de espacios libres", siendo necesario compensar a las propiedades afectadas en el resto del sector.
- Por otra, la zona norte, desde la carretera hacia el interior, comprendida entre el arroyo de Fates y la Garganta de Las Piñas.

Prácticamente el desarrollo turístico se estructura en torno a ese elemento viario de gran importancia, la CN-340, que adquiere un compromiso singular, en su doble función de aportar las dosis necesarias de accesibilidad que demanda la materialización de este tipo de actuaciones y servir de charnela y elemento paisajístico de transición entre los desarrollos urbanísticos localizados al norte y el Parque Litoral ubicado al sur.

En cuanto a la implantación de zonas de protección, habrá que estar a lo dispuesto en la Ley 25/1.988 de Carreteras del Estado (art. 21 a 28), RD 1.812/1.994, disposiciones que señalan tres zonas de protección; de dominio público, de servidumbre y de afección.

El art. 20 de la LCE establece en las carreteras del Estado las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

a).- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus *elementos funcionales* y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

En el dominio público sólo se podrán realizar obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

El uso especial del dominio público establecido en esta Ley o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

b).- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

c).- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 2-9 MAYO 2012...

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar arboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En cuanto a los accesos a las carreteras, el art. 28 dispone que, el Ministerio de Fomento puede limitar los accesos a las carreteras estatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse. Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el Ministerio de Fomento podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro tipo de acceso.

Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a las variantes de población y de trazado ni a los nuevos tramos de calzada de interés general del Estado, salvo que sean calzadas de servicio.

EL SECRETARIO DE 4.5.3.- LEY DE COSTAS (LA LEY 22/1.998, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS).-

La Ley 22/1.998, de 28 de Julio, de Costas, determina la protección del dominio público marítimo terrestre, comprendiendo dentro de su ámbito la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que ésta destinado; la preservación de sus características y elementos naturales; y, por último, la prevención contra las perjudiciales consecuencias que para el dominio público marítimo terrestre estatal se pueden derivar de obras e instalaciones. Las servidumbres y limitaciones aparecen recogidas en los artículos 20 a 30 de la Ley y en los artículos 39 y 42 de su reglamento. Se distinguen las siguientes;

- 1.- Servidumbre de protección (arts. 23 a 26 de la Ley y arts. 43 a 50 del Reglamento.
- 2.- Servidumbre de tránsito (arts. 27 de la Ley y art. 51 del Reglamento).
- 3.- Servidumbre de acceso al Mar (art. 28 de la Ley y art. 52 a 55 del Reglamento)
- 4.- Servidumbre de áridos u otras limitaciones de la propiedad (art. 29 de la Ley y arts. 56 y 57 del Reglamento)
- 5.- La zona de influencia (art. 30 de la Ley y artículo 58 del Reglamento.

En relación a la normativa estatal sobre costas habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 17.6 de la LOUA que dice;

“En los terrenos afectados por servidumbre de protección del litoral que aun no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público, hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute usos público al que el Plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la zona de influencia del litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de usos público en los terrenos adyacentes de las zonas de servidumbre de protección”.

Por otro lado, aunque con distinto sentido, hay que tener en cuenta lo prescrito en el art. 46 de la LOUA que indica que pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG adscriba a esta clase de suelo por;

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Entenderse necesario para la protección del litoral.

4.5.4.- LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO.-

En el límite Sur del Plan se encuentra una zona que el PG declara de “protección arqueológica” a la cual resulta aplicable lo dispuesto en la norma 2.2.4.2. del expresado instrumento, que expresamente dice;

- “Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, cara a la reanudación

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

de la obras será precisa licencia del Ayuntamiento, que se otorgará, previo los asesoramientos pertinentes”.

4.5.5.- LEY DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE [LEY 4/1.989, DE 27 DE MARZO Y LEY ANDALUZA 2/1.989, DE 18 DE JULIO (INVENTARIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA)]

El Plan Parcial se encuentra afectado por el Decreto 308/2.002, de 23 de Diciembre, por el cual se aprueba el El Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, en la zona comprendida entre la CN-340 y el mar. Aquel, en relación con el planeamiento territorial y urbanístico, en su norma 1.5.2., dice;

“La Ley 4/1989, de 27 de Marzo, establece la relación entre el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y otras figuras de planeamiento territorial y urbanístico, disponiendo en su artículo 5.2. que (Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (...) serán obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas por la presente Ley, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar tales disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. Entre tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes (En este sentido, las disposiciones del planeamiento urbanístico que entren en contradicción con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales quedan en suspenso en tanto se proceda a su adaptación. Las revisiones del planeamiento urbanístico que se lleven a cabo deberán tener como límite lo dispuesto en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

El alcance del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales sobre el planeamiento urbanístico va más allá, tal como se desprende de la lectura del artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, el cual determina que (los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección (.

También es aplicable el artículo 25 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, que en su apartado primero establece que (serán inmediatamente aplicables las disposiciones precautorias o preventivas establecidas hasta tanto no se produzca la adaptación del planeamiento territorial o urbanístico en las materias propias de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (En el apartado segundo de dicho artículo se concreta que, (en el supuesto de que no se lleve a cabo la adaptación del planeamiento urbanístico en los plazos y condiciones establecidos en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería competente en materia de planificación territorial y urbanística, podrán suspender la vigencia de dicho planeamiento y, en su caso, dictar Normas Subsidiarias del Planeamiento, de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación”.

La norma mencionada del PORN nos introduce en el concepto propio de las relaciones de la planificación medio ambiental en relación a los planes territoriales y urbanísticos. Y, en este sentido, la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, considera a los PORN como planes marcos configurados como instrumentos flexibles que permiten, con diverso nivel de intensidad, un tratamiento prioritario e integral de determinadas zonas para la

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

conservación y recuperación de los recursos y especies a proteger. Estos planes en la medida que se refieren a un ámbito físico se califican como instrumentos de ordenación territorial de finalidad ambiental o que responden a una perspectiva medio-ambiental (STC 105/1.995, FJ13; STC 306/2.000 FJ 7,9,10 y 11).



Al unisono con esta funcionalidad, la normativa estatal urbanística constituida por el artículo 9 de la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, LRSV, señala que, tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística (Decreto Ley 4/2.000 y Ley 10/2.003).

Igualmente, a nivel autonómico, el artículo 46 de la Ley 7/2.002, de ordenación urbanística de Andalucía, establece que, pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- “Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo”.

A tenor de la normativa expresada, se deja asentado como uno de los criterios de clasificación del suelo no urbanizable, ((el que sea incompatible con la transformación ((, pareciendo que necesariamente la clasificación debe ser automática, de tal modo que, el suelo no urbanizable viene así antológicamente predeterminado, por esa previa decisión

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ajena a la competencia local e, igualmente, su régimen jurídico de utilización, sustancialmente resulta prefigurado.

Sin embargo, el fundamento jurídico decimocuarto de la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 164/2.001, de 11 de Julio, nos dice;

"En los tres recursos de **inconstitucionalidad** acumulados se denuncia --según ha quedado relatado en el antecedente 15-- la intromisión del art. 9 LRSV en materia propiamente urbanística, así como la predeterminación de un concreto modelo urbanístico y territorial. Reza así el art. 9 LRSV: «Tendrán la condición de **suelo** no urbanizable, a los efectos de esta **Ley**, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes: 1.^a Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. 2.^a Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano».

Al tiempo de tramitarse los presentes recursos, el art. 9 LRSV ha sido modificado parcialmente por el art. 1.1 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 Jun., de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que suprime llanamente el último inciso del párrafo 2 («así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano»). Esta modificación normativa no supone la pérdida de objeto de la impugnación, en lo referido al art. 9.2 LRSV. A esta conclusión se llega siguiendo los criterios que, en relación con la derogación de preceptos legales impugnados por motivos competenciales, hemos expuesto de forma sintética y sistemática en la STC 233/1999, de 16 Dic., sobre la Ley de Haciendas Locales, FJ 3. Por un lado, no se puede excluir a priori la eficacia futura del art. 9.2 LRSV (en la redacción de la Ley 6/1998) conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias 2 y 3 LRSV. Por otro lado, la controversia competencial de fondo permanece, pese a la modificación parcial del art. 9.2 LRSV: lo cuestionado en relación con el art. 9.2 LRSV (en la redacción de 1998) era la competencia del Estado a la hora de fijar criterios sobre clasificación del **suelo** como no urbanizable, reproche éste que es referible por igual a las dos redacciones, la pasada y la presente, del art. 9.2 LRSV. Dada, pues, la permanencia de la controversia competencial, debemos considerar que también pervive la vindictio potestatis que se nos plantea.

El precepto impugnado, en su redacción de 1998, establece, en síntesis, dos criterios directos para la clasificación del **suelo** como no urbanizable: que el **suelo** sea incompatible con la transformación y que sea inadecuado para un desarrollo urbano. Estos dos criterios mínimos o elementales de clasificación sirven así como criterios mínimos de igualación de todos los propietarios de **suelo**. Tal fin igualador atrae en principio la regulación del art. 9 LRSV a la esfera competencial del Estado ex art. 149.1.1 CE. Mas queda aún por precisar si con esta regulación instrumental se incide de forma ilegítima en las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas. A este respecto debemos adelantar que la suma de los dos criterios de clasificación contenidos en el art. 9 LRSV (incompatibilidad e inadecuación para el desarrollo urbano) permite identificar un amplio margen de regulación para cada Comunidad Autónoma, y de ahí la conformidad constitucional del art. 9 LRSV. Sentado lo anterior, procede el enjuiciamiento singular sobre cada uno de los dos criterios del art. 9 LRSV.

a) La incompatibilidad con la transformación (art. 9.1 LRSV) no la define la propia Ley, sino que provendrá de los «régimenes especiales de protección» establecidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial del Estado o de Comunidad Autónoma, dependiendo de la materia competencial o sector en que se funde el «régimen

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**2-9-MAYO-2012**....



especial de protección». Además, tampoco establece el art. 9.1 LRSV directamente el régimen de usos del suelo protegido, sino que se limita a asumir lo que resulte de la legislación sectorial y del planeamiento territorial; por lo mismo, serán aquella legislación (sectorial) o planeamiento (territorial) los actos jurídicos susceptibles de cotejo con las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas. Por último, la efectiva clasificación del suelo como no urbanizable no deriva automática e inmediatamente de la fijación de un «régimen de especial protección» sino que depende, en todo caso, de que el órgano público competente para la clasificación del suelo efectivamente concluya que el régimen especial de protección previamente establecido exige la clasificación del suelo como no urbanizable. En coherencia con lo anterior, debemos negar todo carácter restrictivo al listado de valores y fines determinantes de «regímenes especiales de protección». Los distintos regímenes de protección traen causa de los distintos títulos competenciales del Estado y de las Comunidades Autónomas. Será entonces el titular de cada competencia a quien corresponderá identificar y valorar la importancia de un fin o valor para establecer un régimen especial de protección. En este sentido debe entenderse que la enumeración de valores y fines del art. 9.1 LRSV sólo tiene carácter ejemplificativo:

b) El art. 9.2 LRSV establece como criterio de clasificación del **suelo** (como no urbanizable) la inadecuación para un desarrollo urbano. El juicio de adecuación corresponde, en todo caso, al órgano competente para la clasificación. La deficiente adecuación puede traer causa de valores o fines que hagan necesaria la preservación del **suelo** (el propio art. 9.2 LRSV enuncia los valores agrícola, forestal, ganadero, así como la riqueza natural) o de otras circunstancias. Al planeamiento corresponde establecer, como expresamente dispone el último inciso del precepto cuestionado, los criterios sobre cuándo un terreno es adecuado, o no, para un desarrollo urbano, remitiendo de esta forma la clasificación del **suelo** al planificador urbanístico. Por ello, en forma alguna se puede considerar que el art. 9.2 LRSV imponga un concreto modelo urbanístico y territorial. Por último, concluyamos que es la concurrencia de los dos criterios del art. 9.2 LRSV, en la concreta redacción de 1998, lo que lleva a rechazar el reproche de **inconstitucionalidad**.

Además debemos declarar que las referencias del art. 9 LRSV a los «planes de ordenación territorial», «legislación sectorial», «planeamiento general» y «planeamiento sectorial», si bien pudieran ser interpretadas como la imposición de concretos instrumentos urbanísticos a las Comunidades Autónomas, de lo que resultaría una vulneración del orden constitucional de competencias, también permiten una interpretación conforme con la Constitución. Es posible entender, en este sentido que el art. 9.1 LRSV traslada al ámbito de la clasificación del **suelo**, y a los efectos de esta Ley, lo ya dispuesto en otros actos jurídicos que tienen por fin la protección de ciertos bienes naturales o culturales; se puede entender, entonces, que las referencias a la «legislación sectorial», «planes de ordenación territorial», y «planeamiento sectorial» tienen únicamente valor orientativo y ejemplificativo, pues lo único propiamente relevante es --como señala el propio art. 9.1 LRSV en su primera frase-- que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección, venga ese régimen especial dispuesto en Leyes, planes, proyectos, catálogos o cualesquiera otros actos jurídicos. En segundo lugar, y de acuerdo con lo ya razonado en el FJ 6, no puede considerarse que la mención del art. 9.2 LRSV al «planeamiento general» vulnere las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas. En efecto, es posible interpretar que el «planeamiento general» es, en el art. 9.2 LRSV, aquel instrumento de ordenación o planificación urbanística que --conforme a la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma-- puede o debe clasificar el **suelo** de las ciudades y dotar de un contenido preciso a los derechos de propiedad urbana y permitir su efectivo disfrute. Así interpretada, la alusión al «planeamiento general» en el art. 9.2 LRSV es conforme con el orden constitucional de competencias”.

El TC deja claro que la efectiva clasificación del suelo como no urbanizable no deriva automática e inmediatamente de la fijación de un «régimen de especial

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 29 MAYO 2012



protección» sino que depende, en todo caso, de que el órgano público competente para la clasificación del suelo efectivamente concluya que el régimen especial de protección previamente establecido exige la clasificación del suelo como no urbanizable, de tal modo que en definitiva se respeta propiamente las competencias urbanísticas tal cual son tradicionalmente concebidas, sin que desde la planificación ambiental se pueda desclasificar suelos, utilizando, con ello, técnicas propiamente urbanísticas, sino sólo fijar limitaciones respecto de los usos y actividades para cumplir sus fines específicos y proteger los recursos naturales y el medio ambiente. Pues bien, en esta línea, en el presente supuesto, debemos destacar las siguientes circunstancias;

1ª - Error del PORN en estimación de la planificación existente.-

El mencionado Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, señala en su apartado 2.2.7, lo siguiente;

“El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa es un plan con incidencia en otros planes y programas que actúan sobre este territorio. Por lo tanto, cualquier instrumento de planificación que se desarrolle en este espacio debe tener en cuenta los objetivos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, del mismo modo que éste integra la planificación sectorial y considera los objetivos de dichos planes, con la finalidad de establecer un modelo de desarrollo sostenible para el espacio y su área próxima.

En el apartado 1.5, en el que se establece el alcance del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa se ha manifestado que la Ley 4/1989, de 27 de marzo, es la que establece la relación entre éste y otras figuras de planeamiento territorial y urbanístico.

La situación actual en materia de planificación urbanística y sectorial en el área que comprende el ámbito de aplicación del Plan se expone en los cuadros siguientes.

“En el ámbito de la planificación territorial, la elaboración del PORN ha tenido en consideración los contenidos del borrador de Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de la Comarca del Campo de Gibraltar en cuanto a la ordenación propuesta en dicho Plan relativa a la articulación y estructura territorial, la ordenación y compatibilización de usos del territorio y la preservación y mejora del medio natural y el paisaje.

Municipio de Tarifa

Posee Plan General Municipal, que está en fase de revisión. La Aprobación Definitiva del Texto Refundido se produjo el 18 de octubre de 1995 y se publicó en el BOP el 19 de junio de 1996.

Municipio de Algeciras

La Revisión-Adaptación del Plan General Municipal fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras el 15 de mayo de 2001 y con fecha 23 de Marzo se aprobó un Documento Complementario que completaba o modificaba, según el caso particular, el documento aprobado anteriormente. El 25 de septiembre de 2002 se realiza la Aprobación Definitiva del Texto Refundido por el Pleno del Ayuntamiento, publicada en el BOP de 4 de octubre de 2002.

Clasificación del suelo

Suelo Urbano (SU): En el término municipal de Tarifa aparecen dos zonas clasificadas como suelo urbano, que se corresponden con los núcleos de Tarifa y El

Intiscal. Mientras que en el municipio de Algeciras no hay suelo urbano dentro del ámbito de aplicación del Plan.

Suelo Urbanizable (SUR): Sólo existe Suelo Urbanizable No Programado en el núcleo urbano de Tarifa y una pequeña superficie en el extremo nordeste de los Cerros del Estrecho. En Algeciras hay que señalar que existe un pequeño espacio de Suelo Urbanizable en la zona de Punta Secreta rodeado por SNUPE.

Suelo No Urbanizable (SNU): Localizado exclusivamente en el término municipal de Tarifa, con dos grandes espacios: en el extremo occidental, entre la Sierra de la Plata y el río del Valle con excepción del borde costero y la Loma de San Bartolomé, y en el extremo oriental, la franja comprendida entre la carretera N-340, la línea de costa, el borde oriental del núcleo urbano y el río Guadalmequí.

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE): Localizado a lo largo de todo el borde costero occidental del ámbito de aplicación del Plan, desde el Monte Camarinal hasta el Paraje Natural de los Lances, y también en la Sierra de la Plata, la Loma de San Bartolomé y una franja que se extiende desde el río Guadalmequí hasta el límite del término municipal con Algeciras. En este último municipio el SNUPE continúa hasta Punta Carnero, con la excepción de una franja de SUR situada en Punta Secreta.

Más del 90% de la superficie del ámbito de aplicación del Plan está clasificada como Suelo No Urbanizable o de Protección Especial. Ello se traduce en un elevado grado de protección teórico en cuanto a los intereses urbanísticos.

Igual que sucede con la Planificación Territorial y Urbanística, el apartado tercero del artículo 5 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, establece que los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales "tendrán carácter indicativo respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales y sus determinaciones se aplicarán subsidiariamente, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior", como se había establecido al exponer el alcance de este Plan.

Actualmente existen una serie de planes y programas, que inciden en el mismo territorio de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa y que, con independencia de sus implicaciones normativas, deben tener en cuenta las propuestas y disposiciones de dicho Plan, tales como;

- Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalete - Barbate (DGOH-MOPTMA, 1995)
- Plan Hidrológico de la Cuenca del Sur
- Caracterización y diagnóstico **50**
- Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (1997-2007)
- Plan de Utilización Espacios Portuarios del Puerto de la Bahía de Algeciras (Orden 12/2/1998).agnóstico **52**
- Plan General de Bienes Culturales 1996-2000.
- Caracterización y diagnóstico **53**
- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

En función del contenido de esta norma se deduce claramente, por un lado, que El PORN, claramente pretende mostrarse respetuoso con la planificación urbanística existente, así como sectorial [<< cualquier instrumento de planificación que se desarrolle en este espacio debe tener en cuenta los objetivos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, del mismo modo que éste integra la planificación sectorial y considera los objetivos de dichos planes >>], y, por otro, que incurre en un error a la hora de contemplar para su consideración la planificación urbanística de los distintos municipios incluidos en su

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ámbito, al menos, en el término de Tarifa, al manifestar que no existen suelos urbanizables programados en los suelos ubicados dentro de los límites del propio Plan, pues, dentro el Sector SL 1 de Valdevaqueros, existe un suelo urbanizable programado del primer cuatrenio del PGMOU de Tarifa, que incluye, precisamente, la zona que se sitúa entre la CN 340 y la playa.

2.^a.- **Objetivos genéricos y específicos del PORN y su compatibilización de los objetivos con las determinaciones del PGMOU**

El PORN se impone, << el respeto a la planificación urbanística >>, así como, el acatamiento a una de las limitaciones de toda ordenación territorial, dado que, como hemos advertido con anterioridad, la planificación ambiental que el Plan contiene no debe clasificar, calificar, ni categorizar el suelo, utilizando, con ello, técnicas propiamente urbanísticas, sino sólo fijar limitaciones respecto de los usos y actividades para cumplir sus fines específicos y proteger los recursos naturales y el medio ambiente. En el sentido mencionado, el propio art. 4.3 de la Ley 4/1989 incluye entre los objetivos del PORN: determinar las limitaciones que deban establecerse a la vista del estado de conservación (art. 4.3.b) y señalar los regímenes de protección que procedan, y el art. 4.4.c) incluye dentro del contenido mínimo de los PORN la "Determinación de las limitaciones generales específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de los espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso". (STC 105/1.992, STC 36/1.994, de 10 de Febrero, STC 28/1.997, de 13 de Febrero, STC 149/1.998, de 2 de Julio, STSJ de Andalucía, 9 de Diciembre de 1.999, STC 248/2.000, de 17 de Diciembre, STC 306/2.000). Objetivos todos ellos que son los que se irroga el PORN del frente litoral Tarifa-Algeciras, en su título tercero al establecer como tales;

"Los objetivos del presente Plan están basados en el diagnóstico socioambiental realizado para su ámbito de aplicación y área de influencia socioeconómica, en el que se ha puesto de manifiesto la situación actual de este espacio y sus potencialidades. Además, con carácter general, constituyen objetivos del presente Plan los establecidos en el artículo 4 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo.

El establecimiento de los objetivos se ha inspirado, por un lado, en el marco del desarrollo sostenible como única forma de compatibilizar los diversos usos y actividades que tienen lugar en el espacio con la conservación de sus recursos naturales y siguiendo las directrices marcadas desde la Unión Europea en los distintos programas de acción en materia de medio ambiente y, por otro, en la contribución al establecimiento de la red Natura 2000.

Los **objetivos** del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Algeciras-Tarifa son los siguientes:

1. Asegurar la conservación de la identidad paisajística de los espacios serranos y costeros.
2. Garantizar la conservación de los Hábitats de Interés Comunitario y de las Especies de Interés Comunitario.
3. Conservar los elementos naturales y mantener los procesos ecológicos esenciales y los sistemas que soportan la vida en el ámbito terrestre, intermareal y marino, al tiempo que se preserva la diversidad biológica.
4. Detener los fenómenos de deterioro y destrucción de los recursos, establecer medidas preventivas contra incendios y proteger las aguas continentales y marinas y los suelos costeros, serranos y fondos marinos, de la alteración y degradación de origen antrópico.



Asegurar la utilización sostenible de las especies y los ecosistemas, establecer el tipo de uso y actividades compatibles e incompatibles con la conservación y favorecer fórmulas de utilización de los recursos naturales que redunden en un modelo económico de desarrollo social equilibrado y equitativo que evite la marginación o desarraigo de los residentes en el ámbito de aplicación del Plan.

6. Compatibilizar los intereses socio-económicos y el uso de los recursos naturales y culturales en el ámbito de aplicación del Plan; especialmente los vinculados a la Defensa Nacional, al patrimonio público, al desarrollo urbanístico, al turismo, a la pesca y al patrimonio histórico, natural y paisajístico.

7. Potenciar la implantación de contenidos educativos que garanticen una adecuada formación profesional para cubrir las necesidades que en este sentido genere el Parque Natural.

8. Establecer el marco normativo con el que dotar al espacio del equipamiento adecuado para el desarrollo de las actividades de uso público.

9. Promover la realización de proyectos destinados a la educación ambiental y a la valorización y utilización didáctica de los recursos naturales, culturales y paisajísticos.

10. Impulsar la investigación y mejorar el conocimiento de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, así como el efecto que tienen sobre el medio natural los diferentes tipos de uso y aprovechamiento establecidos en el espacio.

11. Integrar la gestión de los recursos naturales, culturales y paisajísticos.

Las peculiares características del ámbito de aplicación del Plan y la importancia de algunos elementos y procesos que en él se desarrollan, nos compromete a establecer los **objetivos específicos** que se relacionan a continuación:

- Proteger el ámbito forestal de los incendios y recuperar la cubierta vegetal.
- Proteger y regenerar los estuarios y marismas degradadas.
- Mantener unas condiciones favorables al paso migratorio de aves y de mamíferos marinos.
- Favorecer la recuperación de las praderas de fanerógamas.
- Proteger las cuevas y abrigos rocosos, en especial los que estén ligados al anidamiento de aves rapaces o que contengan manifestaciones de arte rupestre.
- Sustituir la cubierta vegetal alóctona con especies autóctonas.
- Favorecer la investigación y el desarrollo de campañas científicas encaminadas a la mejora del conocimiento de la zona y a la aplicación del modelo de gestión en otros lugares.
- Favorecer la recuperación de la calidad paisajística en las zonas degradadas.
- Contribuir a la ordenación integrada del patrimonio público.
- Promover los mecanismos de coordinación y cooperación con otras administraciones para preservar los recursos.
- Desarrollar la actividad ganadera de manera adecuada a la capacidad de carga del sistema.
- Contribuir a la consolidación del modelo tradicional de organización territorial.
- Participar en el establecimiento de un modelo adecuado de gestión de los recursos marinos.
- Potenciar la protección y valorización de la actividad almadrabera por su carácter tradicional y selectivo.
- Acoger proyectos de desarrollo turístico basados en actividades compatibles con la conservación de los recursos naturales, culturales y paisajísticos.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Identificar y divulgar los valores y recursos culturales”.

Estos objetivos, que específicamente le son propios, encaminados directamente a la preservación, conservación o mejora de los recursos naturales, decididos una vez definido y establecido el estado de conservación del ecosistema considerado, determinadas las limitaciones que deben establecerse a la vista del estado de conservación, dibujan el régimen de protección que procede, entendiéndose, que al ámbito territorial debe aplicarse la zona de regulación especial (GRADO B), al estimar que concurre las características consideradas para ello;

“1).- Superficie con bajo grado de antropización, de excepcional belleza escénica y que contiene hábitat críticos y ecosistemas frágiles.

2).- Existe un uso público del suelo, que se desarrolla sin que se haya producido una pérdida importante de los valores naturales, culturales y paisajísticos.

3).- Moderada capacidad para soportar actividades antrópicas que impliquen transformación del medio.

4.) Se sitúa sobre terrenos incluidos en el Dominio Público Marítimo y Terrestre, el Dominio Público Hidráulico, Montes Públicos, la Defensa Nacional, algunas áreas de propiedad privada, Aguas Interiores y Aguas Exteriores del Mar Territorial y

5).- Fácil accesibilidad para realizar el control y la vigilancia de la zona”.

La norma 4.2.2.1. del PORN, por su parte, diferencia tres áreas (B1, B2 y B3) con características particulares dentro de la zona de regulación especial grado B, aplicando a la zona considerada, el grado B1, (- Zona B1. Paraje Natural Playa de Los Lances y otros espacios costeros de interés naturalístico y paisajístico -), al tener gran interés por la presencia de especies endémicas o amenazadas y ser factible la regeneración del hábitat. Concretando la norma 5.4.1.2.1. las normas particulares para Zona B1, las cuales nos dicen ;

“Con carácter general, queda prohibido todo uso y actividad que pueda significar la alteración importante o degradación de las condiciones ambientales. En particular, se consideran incompatibles con el grado de protección de la zona, de acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación del presente Plan, las siguientes:

- a. Los cultivos agrícolas de cualquier tipo.
- b. Las nuevas construcciones o edificaciones en el Paraje Natural Playa de los Lances salvo aquellas instalaciones de apoyo a los servicios de playas que sean autorizadas y siempre que tengan el carácter de no permanentes.
- c. Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, tales como desmontes, aplanamientos, aterrazamientos y rellenos.
- d. La instalación de soportes de publicidad salvo los carteles anunciadores que el ayuntamiento elabore sobre las normas de playas”.

Pues bien, estos objetivos están absolutamente presentes en la normativa del propio PGMOU de Tarifa para la zona contemplada entre la carretera Nacional 340 y el Mar incluido en el Sector de Valdevaqueros, probablemente, inclusive, con mayor relevancia en su disposición de protección medio ambiental. Efectivamente, de este modo, en la ficha particular del PGOU de Tarifa, norma 3.3., (condiciones particulares para cada sector (se establece como objetivo específico para el sector la implantación de un sistema general de

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

espacios libres, calificado como Parque recreativo (norma 1.2.3.4. del PGOU de Tarifa (Objetivos de donde resulta la carencia de contradicción alguna entre los propios del PORN con los del PGMOU, y, por ende, la innecesariedad de instrumentalizar aquellos incidiendo en competencias que propiamente son reservadas a la "planificación urbanística", según resalta, decididamente, el fundamento jurídico decimocuarto de la sentencia del TC 164/2.001.

3ª.- Optimización de la satisfacción de los intereses generales a través del PGOU.

Pero es más, independientemente de los objetivos medios ambientales que satisface, en todo caso, el PGMOU de Tarifa, en armonía con los propios del PORN, en cuanto al régimen de utilización, aquel se propone cumplimentar la obtención del suelo para el dominio y uso público (norma 1.2.3.4.c) del PG (, permitiendo, de forma real, su utilización pública, el disfrute generalizado de los recursos contenidos en el territorio, a cuyos efectos, la Junta de Compensación, en cumplimiento del contenido de la norma 3.3.2., en relación con la norma 1.2.3.2.1., que previene el sistema de obtención, aportará el sistema general, fomentando una de las finalidades del PORN formulada en su norma 4.1.3.,

"El uso público en el ámbito de aplicación del Plan abarca todas aquellas actividades que se realizan en la actualidad o podrán ser llevadas a cabo en el futuro por parte de los visitantes a este espacio, así como las circunstancias que las condicionan y los requisitos que se establecen desde la normativa vigente en cada momento. Las motivaciones del público pueden ser muy diversas, pero todas están relacionadas con el disfrute de los recursos contenidos en el territorio, ya sean naturales, culturales o paisajísticos. Los equipamientos para el uso público, por su parte, comprenden aquellas instalaciones y servicios que dan soporte y sirven de ayuda para el adecuado desarrollo de las actividades de uso público.

Con la finalidad de garantizar el conocimiento y disfrute de los valores naturales y culturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, compatibilizándolo con su conservación y adecuándolo a la normativa actualmente aplicable, la Consejería de Medio Ambiente pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Establecer una red de equipamientos adecuados para el desarrollo del uso público.
- Recuperar construcciones singulares, que actualmente carezcan de utilidad.
- Señalizar convenientemente los equipamientos de uso público.
- Facilitar la interpretación de los valores naturales, culturales y paisajísticos del espacio.

Para alcanzar estos objetivos, se dotará al ámbito de aplicación del Plan de los equipamientos necesarios para hacer efectivo el ejercicio del derecho de los ciudadanos a disfrutar y conocer el medio natural, adaptándose en cada caso a las características físicas del territorio y a la capacidad de acogida de los mismos.

Estas instalaciones incluirán paneles con las recomendaciones oportunas para un uso adecuado y la información necesaria para facilitar el conocimiento del espacio. En la ubicación de los mismos se seguirán criterios de integración paisajística, diseñándose y acondicionándose senderos en aquellos casos que sea necesario.

La señalización se adaptará a los modelos de señales recogidos en la Orden de 2 de diciembre de 1998, por la que se establecen normas y prescripciones para la señalización en los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.



La gestión del uso público se orientará hacia la mejora de la calidad y diversificación de la oferta, tanto en lo que respecta a los equipamientos, como a lo relativo a los materiales de difusión, prestándose especial atención a la calidad y rigor de la información.

En lo que respecta a los equipamientos de uso público incluidos en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa se procurará la integración funcional de los mismos en la red de uso público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha integración se realizará a través de senderos, itinerarios, vías pecuarias y otros elementos que propicien la conexión física, así como mediante el empleo de material interpretativo y de divulgación que facilite el conocimiento de la citada red.

Por último, desde la Consejería de Medio Ambiente, se promoverán iniciativas económicas relacionadas con el uso público mediante las fórmulas previstas en la normativa vigente”.

4.5.6- LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS.-

El Sector se encuentra atravesado por dos vías pecuarias, una, denominada Algeciras – Tarifa a Medina Sidonia) y la otra, (Colada Arenas de Paloma y Valdevaqueros). La primera, se encuentra ubicada en la que pudiéramos denominar zona interior del Sector, atravesándolo de Norte a Sur, paralela a la CN 340 y la segunda, sin deslindar, en la zona costera, en diagonal a la Carretera General 340, Este-Noroeste.

El PG considera las vías pecuarias como parte integrante del sistema general de comunicaciones, según menciona en la norma 1.2.3.3.2.a) (sistema general de comunicaciones), estableciendo al respecto lo siguiente;

“las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal en el cuadro adjunto (a). Se procederá para ello a la redacción, por el organismo competente, del expediente de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria se fijará una zona de protección a ambos lados de la misma de 5,00 m., en la cual no se permite la edificación. Si no se hubiere deslindado aún la vía pecuaria y se pretende edificar en sus proximidades, se habrán de tener en cuenta las distancias mínima al eje de su trazado actual que se marcan en el cuadro adjunto (b)”.

La vía pecuaria de Algeciras - Tarifa a Medina Sidonia, en la actualidad, esta deslindada, resultándole de aplicación la expresada fijación de la zona de protección. Por el contrario, la colada Arenas de Paloma y Valdevaqueros no se haya deslindada, ahora bien, dado que la misma se asienta en la zona de sistema general de espacio libre y del PORN, incompatibles con usos edificatorios, carece de sentido la aplicación de la norma de protección. Teniendo en cuenta, además, por otra parte, que conforme a la disposición adicional tercera de la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, el régimen de las vías pecuarias que atraviesan las reservas naturales y los Parques estará determinado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y por el Plan Rector de usos y gestión

El Plan Parcial recupera el itinerario tradicional de la vía pecuaria de Tarifa y Medina Sidonia, enfatizando el carácter de bien de dominio público, garantizando el uso público de la misma, previniendo la defensa de su integridad, de su protección y conservación, concibiéndola como un sistema general preexiste al propio Plan, y, por ende, sin atribución de aprovechamientos urbanísticos, al entender que su titularidad pública deriva directamente de las disposiciones normativas, sin que el título sea reconducible a las



categoría de gratuito/oneroso. No obstante, es precisa la ocupación de parte de la vía pecuaria a fin de poder enlazar con la carretera nacional 340, si bien, considerando, en todo caso, que el indicado enlace es transversal a su trazado, por lo que no debe alterar su funcionalidad.

En relación con la denominada vía pecuaria Colada Arenas de Paloma y Valdevaqueros, su inclusión el PORN conlleva, según hemos manifestado, el régimen de utilización indicado en el Plan que a tales efectos menciona que,

“Las vías pecuarias constituyen una parte importante del patrimonio de Andalucía y pueden contribuir a satisfacer las necesidades sociales que actualmente demanda nuestra Comunidad Autónoma. Esta aportación se realiza mediante la promoción de tipos de usos compatibles y complementarios con los objetivos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en el Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

La presencia de estas vías pecuarias en el interior del espacio complementa la importancia que los recursos naturales tienen ya por sí, contribuyendo a la revalorización del territorio. El mantenimiento de la funcionalidad en las vías pecuarias se pretende alcanzar por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Garantizar el derecho al tránsito libre por parte del ganado.
- Evitar la ocupación de las vías pecuarias para fines particulares.
- Promover tipos de usos compatibles y complementarios con su función principal.
- Favorecer la integración de las vías pecuarias en una red de senderos de largo recorrido que conecte el ámbito del Plan con otros en sus proximidades.

En el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía se reglamenta, define y determina el destino que deben tener éstas, se establece la naturaleza jurídica y los fines y planificación de las mismas, se clasifican según su tipología incluyendo los topónimos andaluces y se crea un Fondo Documental y la Red Andaluza de Vías Pecuarias. Todo esto se realiza con el propósito de mejorar el conocimiento y la gestión de las vías pecuarias, en virtud a lo dispuesto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, donde se establece que corresponde a las Comunidades Autónomas el derecho y el deber de investigar la situación de los terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias, la clasificación, el deslinde, el amojonamiento, la desafectación y cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.

Por estos motivos, las actuaciones de la Consejería de Medio Ambiente en el ámbito del presente Plan van encaminadas a promover el acondicionamiento de los cruces de las vías pecuarias con carreteras que puedan resultar conflictivas, al objeto de facilitar el tránsito pecuario. También se considera prioritario recuperar aquellas vías que hayan sido indebidamente ocupadas por terceros y facilitar el uso de éstas como miradores, pasillos verdes o estructuras de enlace y comunicación entre el espacio y el entorno próximo.

Estas actuaciones se deberán garantizar siempre que el uso que se de a la vía pecuaria asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás tipos de uso compatibles y complementarios de aquel”.



4.5.7. ZONAS DE INTERES PARA LA DEFENSA NACIONAL.-

El Plan, en la zona comprendida entre la carretera nacional 340 y el mar, se encuentra afectada por la aplicación de la Ley de Interés para la Defensa Nacional, Ley 8/1.975, (Decreto 689/1.978), la cual determina las denominadas zonas de interés para la Defensa nacional, que son extensión de terrenos, que así se declaren, en atención a que constituyan o puedan constituir base permanente o apoyo eficaz para operaciones ofensivas o defensivas.

La declaración se encuentra efectuada por la O.M. (), la cual, a su vez, señala las prohibiciones, limitaciones y condiciones que se establecen en cuento al uso de la propiedad inmueble.

La norma 2.2.4 del PORN tiene en consideración la influencia de las zonas de interés para la defensa nacional, indicándonos, "que la servidumbre vinculada a la Defensa Nacional ha jugado un papel destacable en la conservación de algunos espacios litorales de la provincia de Cádiz, en general, y del Estrecho de Gibraltar, en particular. Es evidente la importancia histórica de esta zona en cuanto a sus funciones estratégicas y militares. A lo largo de las últimas décadas, esta servidumbre ha servido para proteger de manera indirecta el espacio costero de la presión urbanística, evitando el uso residencial y conteniendo la expansión de otros tipos de uso y actividades económicas en la zona litoral.

En los últimos años, a pesar de los cambios experimentados por la industria armamentística (innovación tecnológica), la desaparición del bloque soviético o la integración de España en la estructura de la OTAN, que han llevado a la desmantelación o reducción de instalaciones militares, en esta zona sólo ha sido desafectada la Estación Naval de Tarifa, con una superficie de 17 has.

De manera sintética, el espacio adscrito a las necesidades de la Defensa Nacional se caracteriza de la siguiente manera:

- En el ámbito de aplicación del Plan se encuentran 11 instalaciones militares, formadas por baterías de costa y bases de lanzamiento de misiles en su mayor parte, que suman un total de 700 has.
- La superficie de cada una de estas instalaciones oscila entre 12 y 339 has.
- Son terrenos escasamente edificados.
- Presentan una especialización defensiva clara: la vigilancia del Estrecho mediante lanzaderas de misiles y baterías antiaéreas.
- Dichas instalaciones generan la servidumbre propia de las Zonas de Seguridad Próxima y Lejana".

4.5.8.- LEGISLACIÓN DE TURISMO

La regulación estatal en la materia tiene carácter meramente residual y supletorio en la actualidad. En ella se regulan los Planes de Ordenación Turística. A nivel de Comunidad Autónoma, Andalucía, a diferencia de otras comunidades, no tiene normas detalladas, resultando relevante a los efectos comentados;

- La regulación del Plan General de Turismo de Andalucía (Decreto 340/2.003, de 9 de Diciembre).
- La regulación de la figura del municipio turístico, así como las zonas de preferente actuación turística.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 9 de MAYO 2012.....

4.6. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 7/2.002, DE 17 DE DICIEMBRE, LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.-

Como regla general los planes anteriores a la vigencia de la LOUA se aplicarán en sus propios términos, pero la disposición transitoria primera 1 y segunda 1 establecen que los Títulos II, III, VI y VII de la misma son de aplicación inmediata cualquiera que sea el instrumento de planeamiento en vigor. Añadiendo la disposición transitoria segunda que en la interpretación y aplicación de estos planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas;

- 1.- Las que fueran contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- 2.- Todas las restantes se interpretarán en conformidad con esta Ley.

Conforme dispone la disposición transitoria primera 1.1.b) de la LOUA se considerará "suelo urbanizable sectorizado" el que, estando clasificado como urbanizable o apto para urbanizar antes del 20 de Enero de 2.003, < éste comprendido ya en esa fecha en un sector delimitado >. Este deberá gestionarse previa ordenación detallada (Plan Parcial o Modificación del Plan General para incluir ordenación detallada) y delimitación de unidades de ejecución (art. 47.b), 10.2.B y 13 y 105.3 de la LOUA).

De este modo, el suelo comprendido en el Sector S.L. "Valdevaqueros" constituye, en la actualidad, suelo urbanizable sectorizado, debiéndose aplicar al mismo el régimen comprendido para tal categoría de suelo en la LOUA.

A tenor de la disposición transitoria quinta el planeamiento de desarrollo deberá atenerse en cuanto tramitación y aprobación al procedimiento y contenido prescrito en la LOUA, entendiéndose, obviamente, siempre que éstos no estén en contra del planeamiento general al que sirven para introducir la ordenación desarrollada correspondiente, en especial cuando se trata de previsiones incluidas en el Título I, que no son de aplicación inmediata y directa conforme a la disposición transitoria primera .1 de la LOUA.

El criterio señalado en el párrafo anterior es el que orienta la Instrucción 1/2.003 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, la cual manifiesta lo siguiente;

"La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para la ordenación de las áreas de suelo urbano y los sectores del suelo urbano o urbanizable una serie de estándares mínimos que deberán tener en cuenta los planes de desarrollo que se formulen. En un periodo transitorio, hasta que los PG sean revisados o plenamente adaptados a la nueva Ley, puede suceder que las determinaciones que se contengan en el planeamiento general para estos sectores o áreas sean incompatibles con las disposiciones establecidas en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, especialmente en su artículo 17. En tal caso, deben seguirse las siguientes reglas;

- 1ª.- Las determinaciones contenidas en los PG vigentes deben prevalecer sobre las de la Ley cuando la que establece el planeamiento general en vigor sean definitorias de aprovechamiento o condicionen su materialización en el correspondiente área o sector.
- 2ª.- Deben armonizarse las disposiciones de la LOUA con las restantes

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012



EL SECRETARIO DE DETERMINACIONES que establezca el PG, favoreciendo la aplicación de la nueva norma en la ordenación del Plan de desarrollo. Cuando el PG contenga determinaciones concretas de ordenación de las correspondientes áreas, éstas, casos de no poder armonizarse con las de la Ley, deben ser tenidas en cuenta, prevaleciendo sobre los estándares del artículo 17 de la Ley.

- 3ª.- Sin perjuicio de las reglas anteriores, debe armonizarse las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con los criterios y estándares que se establecen en el Reglamento de Planeamiento, posibilitando la aplicación abierta que contiene la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a la concreción de los estándares de dotaciones y equipamientos, pero respetando, en todo caso, los parámetros totales de reservas que se contienen tanto en la Ley de Ordenación Urbanística como en el Reglamento de Planeamiento.

De este modo, a tenor de las expresadas disposiciones transitorias, podemos entender aplicable los preceptos de la LOUA al presente planeamiento de desarrollo en las siguientes condiciones;

- 1º.- Título Preliminar: Se limita establecer principios generales que será de aplicación en función del precepto que enlaza con los mismos.
- 2º.- Título I: Conforme a lo explicitado en la Instrucción 1/2.003
- 3º.- Título II, III, IV, V, VI y VII; son de plena aplicación.

En Anexo independiente se especifica el contenido de los diversos informes sectoriales emitidos al presente plan parcial y la consideración que de los mismos se hace en el presente documento en función de su alcance.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 2.º MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

29 MAYO 2012

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

La actuación urbanística que se desarrolla en el presente Documento está orientada en su concepción a complementar la ordenación territorial que el Plan General vigente de Tarifa ha establecido para su término municipal, mediante la ejecución de sus determinaciones en la zona de Valdevaqueros. Por su posición, al noroeste del eje Los Lances – Valdevaqueros, debe convertirse en el elemento que equilibre la oferta turístico- residencial de tan estratégico tramo de costa, más aún cuando ésta carece en general de un correcto proceso de planificación y en consecuencia se han generado y actividades que carecen de espacios complementarios asociados (dotaciones, espacios libres, áreas deportivas, comercial, etc.), que son esenciales para conformar una oferta de alta calidad.

Y es que es evidente la existencia de un proceso acelerado que demanda con insistencia espacios de calidad complementarios a la oferta turístico – residencial existente en el litoral, lo que está consecuencia con otras funciones que asume la vivienda en la actualidad, como elemento conformador de crecimientos selectivos que tienen una influencia decisiva en la conformación del modelo territorial.

La propuesta quedará definida, además, a través de la dotación de los elementos urbanísticos, de infraestructura y funcionales capaces de desarrollarla y emplazados en su correcta posición, dentro del ámbito y en su relación con el entorno.

Los objetivos y criterios básicos considerados para la redacción del Plan Parcial, se han establecido en función de las determinaciones del Plan General y de la información urbanística del territorio a ordenar, según prevé el art. 58.2c) del Reglamento de Planeamiento, deduciéndose en gran medida de los expuestos en los apartados anteriores, y concretándose además en los siguientes:

- El objetivo fundamental de la actuación consiste en desarrollar el Plan General de acuerdo con la estrategia definida en él, para conseguir un desarrollo urbano coherente con las previsiones del mismo y poner en el mercado un suelo apto para el desarrollo de una actuación turístico - residencial integrada, de forma que canalice y satisfaga adecuadamente las demandas propias del término municipal de Tarifa.
- Resolver la inserción de la ordenación en el entorno inmediato, y su integración en un medio natural colindante de gran valor ambiental, analizando los condicionantes de borde y las conexiones viarias con la red existente para garantizar una funcionalidad coherente.
- Máxima adaptación posible al terreno de los elementos estructurantes de la ordenación (red viaria y espacios libres), y de las edificaciones, teniendo en cuenta sus acusados desniveles topográficos, para lograr la mayor integración posible, reducir al mínimo los impactos paisajísticos y facilitar la accesibilidad a las diferentes parcelas.
- Localización y concentración de los elementos dotacionales en la zona central del ámbito, de acuerdo con las previsiones al respecto del planeamiento general y vinculados a los espacios libres para garantizar la mayor complementariedad posible.
- Protección de los elementos con valor ambiental, concretados en los cauces que limitan el sector.
- Consideración de los tipos edificatorios permitidos para posibilitar una implantación diversa, principalmente en agrupaciones residenciales, hoteleras y apartamentos turísticos en

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012...



edificaciones compactas y viviendas vacacionales, con una adecuada proporción de espacios libres privados que albergarán dotaciones complementarias.

- Articulación y estructuración del conjunto mediante la correcta disposición y el adecuado tratamiento de la circulación peatonal, tanto en Acerados como los paseos peatonales que complementan la red viaria, que posibilita el recorrido por todo el ámbito de la zona ordenada del sector y la accesibilidad a las parcelas dotacionales y espacios libres.
- Resolver la problemática específica de las afecciones existentes, con el mínimo de costes para el sector, mediante la previsión y delimitación de los ámbitos oportunos.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los criterios y objetivos expuestos se ha adoptado la propuesta de ordenación reflejada en el presente Documento por entender que responde a los mismos y que constituye una unidad funcional conectada con las áreas circundantes mediante la adecuada relación con su estructura y sobre todo características ambientales, quedando definida en los planos de ordenación y completada con los cuadros de características.

Los aspectos más relevantes se refieren a los siguientes aspectos:

- Zonificación
- Edificación
- Sistema viario
- Infraestructuras de servicios.

6.1 ZONIFICACION.

De acuerdo con los criterios de ordenación expuestos en los apartados precedentes, la zonificación, reflejada en los planos de ordenación, supone la consideración de diferentes conceptos acordes con las posibilidades del terreno, la demanda previsible, las reservas para equipamientos y servicios reglamentarios, todo ello estructurado junto con el sistema viario rodado y peatonal para conformar un espacio urbano cohesionado y con personalidad propia. La distribución de los usos previstos por el Plan General en el ámbito de la zona a ordenar se ha efectuado homogéneamente, de forma que no se produzcan segregaciones espaciales. Aunque se ha agrupado en áreas de menor escala los diferentes usos, éstas se han alternado para evitar que la diversificación residencial – turístico se traslade directamente a su implantación en el terreno.

1. ZONA RESIDENCIAL TURISTICA.

El uso residencial se corresponde con las manzanas destinadas a la edificación de viviendas. Se configuran siete manzanas para su ubicación de acuerdo con las tipologías definidas y reguladas en las ordenanzas. Estas parcelas habrán de ser objeto de posterior parcelación o proyecto unitario referido a la totalidad.

Se disponen en el ámbito de forma que se produzca una fácil integración espacial (art. 1.2.2.2.4 NN.UU).

Sus dimensiones, relación con el viario y proporción entre suelo neto y número de unidades (con una media de 350 m²/viv), permitirá el desarrollo de actividades privadas complementarias (zonas deportivas, espacios libres), imprescindibles en un desarrollo tan

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.... 2.9 MAYO 2012.....



característico como el del sector SLD Así mismo posibilitará obtener los espacios necesarios para viales interiores de acceso, aparcamientos en superficie, etc.

Teniendo en cuenta la topografía y las dimensiones de las parcelas, se propone como tipología exclusiva la colectiva en bloque horizontal o plurifamiliar, a excepción de la parcela 2, en la que se permitirán, asimismo y compatibles con la anterior, la tipología de vivienda aislada.

Las manzanas resultantes de la ordenación propuesta, y su superficie correspondiente, son las siguientes:

P. RESIDENCIAL SUPERFICIE	
P1	10.283,57
P2	25.498,84
P9	27.917,93
P11	23.764,25
P13	17.642,35
P14	5.367,69
P17	7.176,93
TOTAL	117.651,56

2. ZONA TURÍSTICA.

Con el fin de emplazar el uso turístico establecido por el Plan General vigente para el desarrollo del sector se han previsto nueve manzanas que se han localizado, al igual que en el caso del uso residencial, de una forma coherente para la adecuada integración de ambos usos compatibles.

En este uso es posible incluir todas las actividades propias del sector turístico, hoteles, instalaciones comerciales, apartoteles, apartamentos turísticos, etc. En particular todos los regulados por la Legislación vigente (Ley de Turismo de Andalucía).

Además de las manzanas que se han alternado en bandas con las destinadas al uso residencial, se han dispuesto otras pequeñas parcelas apoyadas en las zonas de mayor relevancia topográfica liberando las posiciones de mayor cota, que se integran en el sistema de espacios libres.

Las manzanas resultantes de la ordenación son las siguientes:

P. TURISTICO SUPERFICIE	
P3	4.697,10
P4	3.582,68
P5	5.942,93
P7	30.321,29
P8	11.045,29
P10	6.306,50

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día....2.9..MAYO..2012.....



P12	14.022,42
P15	7.742,92
P16	9.530,25
TOTAL	93.191,38

3. ZONA EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO.

Como apoyo a las actividades generadas en el ámbito se ha entendido deseable la disposición de dos parcelas para equipamiento complementario del uso turístico, que se sitúan en el acceso principal a la zona ordenada del sector. Sus características son:

P. EQ. TUR. PRIV. SUPERFICIE	
6	869,69
6A	5.627,33
TOTAL	6.497,02

4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema se ha diseñado con la finalidad de integrar unitariamente todo el ámbito, poniendo en valor sus elementos naturales o ambientales relevantes. El espacio central junto al acceso al sector y que va alcanzando la posición de mayor cota, se vincula con los arroyos que delimitan el sector mediante sendos espacios libres con recorridos peatonales anexos que además estructuran las manzanas de aprovechamiento lucrativo y dotacional. Dichos espacios son:

EL1	30.311 M2
EL2	12.811 M2
EL3	13.717 M2
EL4	381 M2
EL5	3.015 M2
EL6	3.536 M2
EL7	5.294 M2
EL8	14.986 M2
EL9	1.356 M2
TOTAL	85.407 M2

5. SISTEMA DOTACIONAL PUBLICO.

Según el número de viviendas estimadas y de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la ley 7/2002, se han determinado los estándares necesarios para el techo edificable previsto, con las características y proporciones adecuados a las necesidades colectivas del sector.

Así mismo dichas reservas se han localizado de forma congruente, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las diferentes parcelas y la distribución equilibrada según lo dispuesto en el PGOU. Dicha localización corresponde a las características apropiadas a su destino.

Para la cuantificación del número máximo de viviendas se adopta como criterio transformar virtualmente a viviendas todas las plazas hoteleras turísticas contempladas en el ámbito. (Ver Anexo cumplimiento Dotaciones).

Las dotaciones correspondientes son

EQDE	Equipamiento docente EGB	10.000 m2
EQDP	Equipamiento docente Preescolar	2.000 m2
EQPD1	Equipamiento Parque Deportivo	1.113 m2
EQPD2	Equipamiento Parque Deportivo	5.073 m2
EQS	Equipamiento social	1.268 m2
EQC	Equipamiento comercial	2.531 m2

La superficie total destinada al uso dotacional asciende a 21.985 m2.

6. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURA.

La superficie destinada a la parcela de la EDAR, Depósito regulador de agua potable y los Centros de Transformación que se han repartido por el ámbito asciende a 3.266 m2

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

29 MAYO 2012



RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ZONA	M2	%
RESIDENCIAL	117.651,56	16,73
TURISTICO	93.191,38	13,25
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO	6.497,02	0,92
TOTAL SUELO NETO LUCRATIVO	217.339,96	30,90
ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	85.407,00	12,15
SISTEMA DOTACIONAL PUBLICO	21.985,00	3,13
TOTAL SUELO DOTACIONAL	107.392,00	15,28
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS	3.266,00	0,46
RED VIARIA Y PEATONAL	38.353,61	5,46
ESPACIO LIBRE PRIVADO (1)	5.973,00	0,85
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	277.807,18	39,54
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (2)	53.093,24	7,51
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA	703.224,99	100
CN 340	13.458,77	
SISTEMA GENERAL DE COM - VIA PECUARIA (3)	68.374,00	
SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES AFECTO A DOMINIO PUBLICO PECUARIO. (4)	14.250,00	
TOTAL SECTOR	799.307,76	

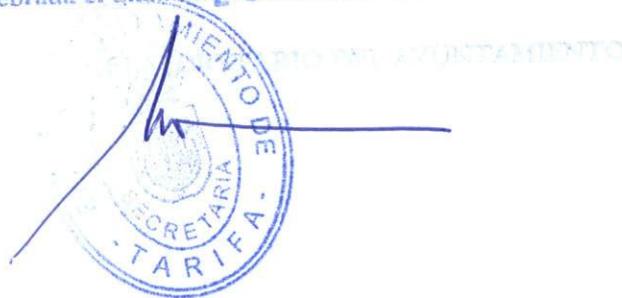
(1) Para compensar afección vía pecuaria

(2) El Sistema General de comunicaciones delimitado en el Plan General incluye, además, la CN 340 y la vía pecuaria Algeciras - Medina, con lo que se alcanzarían 134.626,01 m², superficie superior a los 90.000 m² establecidos.

(3) Se trata de la Cañada Algeciras - Medina.

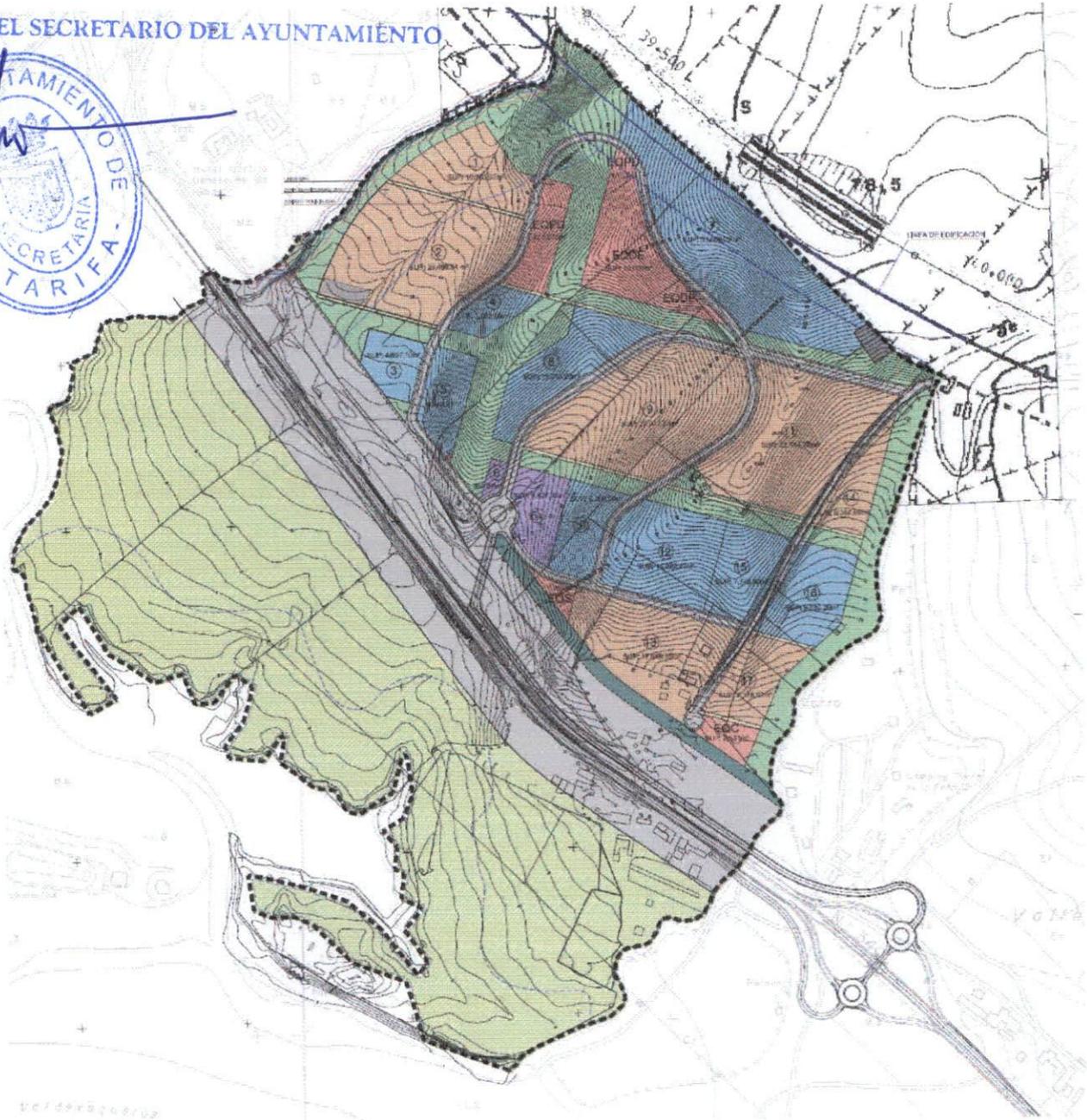
(4) Vía pecuaria Vereda de Valdevaqueros, que discurre por el SG de Espacios Libres.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....29 MAYO 2012....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ZONIFICACION

- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|---|---------------|
| TURISTICO | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | VIARIO BODADO | DEPÓSITO AGUA |
| RESIDENCIAL | SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURA | VIARIO PEATONAL | |
| EQUIPAMIENTO TURISTICO PRIVADO | ESPACIO LIBRE | SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES | |
| EQUIPAMIENTO | ESPACIO LIBRE PRIVADO | SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES (VIA PECUARIA) | |

--- LIMITE ZONA SERRANILLO DE PROTECCION
 --- DESINDE D.F. 147

6.2 ORDENACION EDIFICATORIA Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el desarrollo del sector los siguientes parámetros básicos:

Coefficiente de edificabilidad: 0,12 m²/m²
 Superficie sector a efectos de aprovechamiento: 703.224,99 m² (1)
 Aprovechamiento total: 0,12 x 703.224,99: 84.387,00 m²

(1) De la superficie delimitada se ha excluido la superficie correspondiente a las dos vías pecuarias y a la N340, que por lo tanto no tienen aprovechamiento ni derechos edificatorios.

Aplicando dicho aprovechamiento a cada uno de los usos globales, se obtiene el techo edificable correspondiente:

Techo edificable residencial: 84.387,00 m² x 0,3 = 25.316,10 m²
Techo edificable turístico : 84.387,00 m² x 0,7 = 59.070,90 m²

El nº de unidades correspondiente a cada uno será:

Densidad máxima: 30 viv/ha x 70 ha. = 2.100 viviendas, equivalentes a 8.400 plazas de alojamiento.

▪ Uso turístico

8.400 x 0,7 = 5.880 plazas de alojamiento,, que sería el máximo número de plazas en aplicación estricta de la Normativa del PGOU.

Sin embargo es determinante efectuar el ajuste en función de unos parámetros adecuados referidos a la proporción de suelo/plaza y m² techo/plaza. Para una relación equivalente a 39 m² techo / plaza, lo que debe ofrecer las suficientes garantías para desarrollar el modelo turístico, obtenemos un total de 1.423 plazas hoteleras turísticas.

La asignación pormenorizada de las superficies edificadas y número de unidades para cada una de las manzanas definidas quedan reflejadas en el cuadro siguiente:

M. TURISTICO	SUPERFICIE	Nº PLAZAS HOT. TURISTIC. APROVECH.	M2 T/PLAZA	SUELO/PLAZA
3	4.697,10	74	2.936,32	63,47
4	3.582,68	57	2.261,76	62,85
5	5.942,93	93	3.690,24	63,90
7	30.321,29	470	18.667,40	71,48
8	11.045,29	179	7.102,72	61,70
10	6.306,50	97	3.848,96	65,01
12	14.022,42	215	8.531,20	65,22
15	7.742,92	123	4.880,64	62,95
16	9.530,25	115	4.545,40	82,88

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....2-9-MAYO-2012

93.191,38 1.423 56.464,64 39,68 67,79

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



▪ **Uso residencial**

Dada la inviabilidad de aplicar el porcentaje establecido para el uso residencial a la densidad máxima prevista en la NNUU del PGMO para el sector y teniendo en cuenta el techo edificable para este uso, se asigna una superficie de techo unitario de 72 m²/ud, considerada adecuada para la tipología a implantar. En consecuencia se propone distribuir en la zona correspondiente un total de 348 viviendas. La asignación pormenorizada de las superficies edificadas y número de viviendas para cada una de las manzanas definidas quedan reflejadas a continuación:

M. RESIDENCIAL	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	APROVECH.	APROV/VIV.	SUELO/VIV.
1	10.283,57	30	2.182,50	72,75	342,78
2	25.498,84	59	4.292,25	72,75	432,18
9	27.917,93	85	6.182,90	72,74	328,44
11	23.764,25	85	6.182,75	72,74	279,56
13	17.642,35	61	4.437,75	72,75	289,22
14	5.367,69	12	869,83	72,48	447,30
17	7.176,93	16	1.168,12	73,00	512,63
	117.651,56	348	25.316,10	72,75	338,08

▪ **Uso de equipamiento turístico privado.**

Se proponen dos parcelas de uso turístico con el uso pormenorizado de equipamiento comercial privado, que tienen la función de atender la nueva demanda y complementar dicho uso global.

Las parcelas y correspondiente asignación de aprovechamientos son las siguientes:

M. COMERCIAL	SUPERFICIE	APROVECH.
6	869,69	400,00
6A	5.627,33	2.200,00
	6.497,02	2.600,00

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



6.3 ORDENACION VIARIA.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

La red viaria propuesta conforma una estructura urbana que pretende servir a los usos propuestos definiendo una parcelación urbanística adecuada y conectando con la red de comunicaciones existentes.

El trazado de la red pretende la mayor adaptación posible al terreno para evitar excesivos movimientos de tierras y lograr una mejor integración paisajística. Así mismo está fuertemente condicionado por las pendientes naturales del terreno. Por esta razón y en consonancia con la tipología pretendida para el desarrollo del sector se ha planteado un esquema básico conformado por un doble anillo que posibilita la accesibilidad a todas las parcelas. En cada una de éstas será precisa la urbanización diferida necesaria para dotar de accesos, servicios y aparcamientos a cada edificación en el interior de las parcelas en que sean divididas cada una de las manzanas.

Intersecciones conformadas por rotondas que quizá son más apropiadas para resolver los movimientos de tráfico en desarrollos de éste tipo, son de muy difícil ejecución sin grandes movimientos de tierra y además imposibilitarían al acondicionamiento topográfico de las parcelas adyacentes.

Las calles proyectadas son de carácter mixto, con aceras peatonales que configuran itinerarios de conexión entre todas las áreas y dos carriles para la circulación rodada, disponiéndose además de espacio para el aparcamiento dentro del mismo viario.

Además se disponen itinerarios peatonales que acompañan los espacios libres transversales, estructurando la zona ordenada del sector e integrando los diferentes usos.

De esta forma el viario se ordena de la siguiente forma:

VIARIO RODADO

V1. Viario de enlace entre el sistema local y la intersección con la N 340, que atraviesa transversalmente la vía pecuaria por lo que en el Proyecto de Urbanización se tratará de acuerdo con los criterios de Medio Ambiente.

V2. Parte del acceso desde la rotonda a la zona occidental del sector, que comienza en la menor cota y va ascendiendo gradualmente hasta el viario peatonal VP1.

V2. Continuación del anterior hasta el área superior del sector. Una vez superada la mayor pendiente se adapta a la topografía hasta su intersección con el vial V5.

V3. Vial que partiendo de la rotonda de acceso se adapta a la topografía de la vaguada central hasta su intersección con los viales V3, V5 y V7.

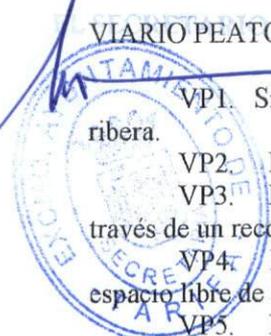
V5. Continuación del anterior hasta el final del acceso rodado existente en la actualidad en la zona oriental (V8).

V1. Así mismo, este vial parte de la rotonda y por la zona inferior del promontorio conecta con el vial V8.

V4. Vial que parte del anterior ascendiendo gradualmente hasta su conexión y prolongación con el V3.

V6. Coincide en su trazado con el vial terrizo existente, que desde la N 340 atraviesa el sector en dirección suroeste noreste hacia las estribaciones de la sierra de Enmedio.

VIARIO PEATONAL

- 
- VP1. Situado entre las parcelas 1 y 2, permite el acceso desde V3 al espacio libre de ribera.
 - VP2. Igual función que el anterior, situado entre las parcelas 2 y 3.
 - VP3. Estructura la zona central del sector conectando V2 y la prolongación de V5 a través de un recorrido peatonal por el espacio libre principal.
 - VP4. Igual que los VP1 y VP2, enlaza las parcelas centrales del sector con el espacio libre de ribera situado en el borde oriental del sector.
 - VP5. Desde V8 permite acceder al mismo espacio libre.
 - VP6. Paralelo al anterior y con igual función.

La sección transversal de las citadas vías se define en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

La dotación mínima de aparcamientos se establece en el art. 17.2º.a) de la LOUA, fijándose entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

De acuerdo con las características de la ordenación, donde se plantean manzanas edificables con una importante dotación de espacios libres privativos, al margen de que gran parte del aprovechamiento tiene como finalidad materializarse en establecimientos turísticos, así como la importante superficie de Sistema General de Espacios Libres, se considera suficiente disponer 1 plaza por cada 100 m2 edificables. De esta forma, las necesidades serán:

$84.387,00 \text{ M}^2 / 100 \times 1 = 843$ plazas de aparcamiento

Los aparcamientos dispuestos en la red viaria tienen capacidad para 443 plazas. No obstante se dispondrá en el interior de cada una de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad turística.

El resto de plazas, 421 ud. se ubicará en el Sistema General de Espacios Libres, supeditando su disposición a un proyecto de ordenación específico del mismo, de acuerdo con el PORN, la legislación de Costas al respecto, así como la Zona Arqueológica.

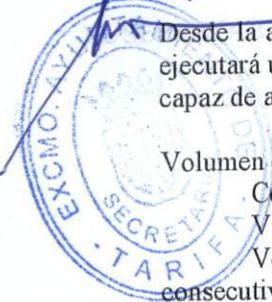
6.4 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Los esquemas de las redes incluidos en los planos de ordenación atienden las exigencias reglamentarias y las necesidades del sector, teniendo en cuenta que habrán de ser posteriormente desarrollados en el correspondiente proyecto de urbanización, contemplando los aspectos siguientes para cada uno de los servicios:

6.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

De acuerdo con los requisitos de la empresa concesionaria del servicio, se prevé la acometida a la red general que discurre paralela a la CN 340. Con el fin de contribuir a aumentar la capacidad de abastecimiento y de acuerdo con dichos requisitos, se contribuirá a ampliar la ETAP El Olivar existente en el TM en proporción a la nueva demanda derivada de la población del sector, así como a adecuar los diámetros de las tuberías de transporte.

Las obras en la ETAP consistirán en modificar las instalaciones de Filtración, Decantación y Desinfección, así como todos los elementos de electromecánicos, eléctricos y de calderería necesarios.



Desde la acometida a la red general de distribución, ya existente y suficiente para el sector, se ejecutará una derivación al depósito, a situar en la cota superior del sector. Dicho depósito será capaz de almacenar la demanda en un periodo punta por un día y medio.

Volumen del depósito.

Consumo: $C = DxP = 302 \text{ l/hab.día} \times 2.815 \text{ hab} = 850.130 \text{ l/día}$

$V = 1,5 \times C = 1.275 \text{ m}^3$

Volumen necesario para permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno con un caudal de 240 m³, aunque se admite la mitad de dicho caudal 120 m³ y una presión mínima de 10 m.c.a..

$V \text{ incendios} = 120 \text{ m}^3$

$V \text{ volumen total del depósito} = 1275 \text{ m}^3 + 120 \text{ m}^3 = 1.395 \text{ m}^3$

Las características principales de la red son las siguientes:

- La red de transporte será ejecutada en fundición.
- Las redes interiores serán de polietileno de 200 y 150 mm. de diámetro. Las redes secundarias serán de polietileno de 100 mm. de diámetro.
- La presión estática de la red no debe sobrepasar 60 m.c.a. y en los puntos de consumo generales de 20 a 25 m.c.a. En las bocas de incendio de 6 a 14 m.c.a. y 35 m.c.a. si el servicio de Bomberos no está equipado con bombas.
- La velocidad de la instalación debe quedar por encima de 0,5 m/s para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo de 1,5 m/s para que no se produzca erosión.

La previsión de cargas por manzanas es la siguiente:

(En todo caso se tendrán en cuenta las disposiciones del art. 5 de la Orden 13 de Agosto de 1999 de publicación de determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir)

Red de abastecimiento urbano

MANZANA	USO	INTENSIDAD	CONSUMO	TOTAL
1	RESIDENCIAL	30	200,00	6.000
2	RESIDENCIAL	59	200,00	11.800
9	RESIDENCIAL	85	200,00	17.000
11	RESIDENCIAL	85	200,00	17.000
13	RESIDENCIAL	61	200,00	12.200
14	RESIDENCIAL	12	200,00	2.400
17	RESIDENCIAL	16	200,00	3.200
3	TURISTICO	25	200,00	5.000
4	TURISTICO	15	200,00	3.000
5	TURISTICO	20	200,00	4.000
7	TURISTICO	60	200,00	12.000
8	TURISTICO	94	200,00	18.800
10	TURISTICO	25	200,00	5.000
12	TURISTICO	25	200,00	5.000
15	TURISTICO	29	200,00	5.800
16	TURISTICO	22	200,00	4.400
	TURISTICO	9	200,00	1.800
(1) 6	COMERCIAL	400,00	6,00	2.400
(1) 6A	COMERCIAL	2.200,00	6,00	13.200

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 MAYO 2012



(2)	EQDE	EQ. DOCENTE	400,00	60,00	24.000
(2)	EQDP	EQ. DOCENTE	100,00	60,00	6.000
(3)	EQPD1	EQ. DEPORT.	1.113,00	6,00	6.678
(3)	EQPD2	EQ. DEPORT.	3.557,00	6,00	21.342
(4)	EQS	EQ. SOCIAL	2.040,00	6,00	12.240
(4)	EQC	EQ. COMERCIAL	3.913,00	6,00	23.478
TOTAL					243.738,00

- (1) Intensidad en m2/techo
- (2) Intensidad en nº alumnos
- (3) Intensidad en m2/suelo
- (4) Intensidad en m2/techo

Red de abastecimiento público

EL	Espacio libre	82.128 m2	2 l/m2/día	164.256
Viario	Viario	39.821,53 m2	1 l/m2/día	39.821,53
TOTAL				204.077,53

Se ha previsto la instalación de hidrantes, de dotación equivalente a 25 l/seg.ud. que cubren las determinaciones de la NBE-CPI/96.

Se proyecta una red separativa de aguas potables y no potables, de manera que el abastecimiento a los espacios libres públicos se efectúa mediante un red independiente procedente de la EDAR una vez realizado el tratamiento.

6.4.2. SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

Se ha previsto una red de vertido separativa para aguas pluviales y residuales que discurrirán de acuerdo con el trazado que se indica en los planos de proyecto correspondientes.

La red de saneamiento, con diseño ramificado, conduce las aguas negras a un colector general que, recorriendo el trazado del viario principal del sector enlaza con la EDAR, adoptándose como punto de vertido, el que establezca la empresa concesionaria. En plano de ordenación se representa la situación de la EDAR.

Esta se basará en un proceso biológico por aireación prolongada mediante fangos activos y recirculación de los mismos seguido de un proceso de desinfección por ozonización.

La velocidad de la instalación debe quedar comprendida entre 0,6 m/s y 3 m/s.

En todo caso se tendrán en cuenta las disposiciones del art. 25 y 27 de la Orden 13 de Agosto de 1999 de publicación de determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

INFRAESTRUCTURA DE REUTILIZACION

Se proyecta una red separativa de aguas potables y no potables, de manera que el abastecimiento a los espacios libres públicos se efectúa mediante una red independiente procedente de la EDAR una vez realizado el tratamiento.

Constará de bombas de recirculación, depósito regulador y canalización hasta la red de riego.

Previsión de cargas:

Red de aguas fecales.

Las cargas coincidirán con las del abastecimiento urbano.

Red de aguas pluviales.

Para calcular el caudal para pluviales se aplicará, para conocer las precipitaciones, la fórmula: $Q = CIA/360$

Q: Caudal máximo previsible en la sección de desagüe correspondiente, en m³/s

C: Coeficiente de escorrentía.

I: Intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h (correspondiente a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración).

A: Superficie de la cuenca, en Ha.

DISPOSICIONES SOBRE VERTIDOS (ART 25 Y 27 ORDEN 13/AGO/99)

LIQUIDOS. - No se admitirán vertidos líquidos que contengan sustancias de la relación I del Anexo del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables.
- Todo vertido líquido a cauce debe cumplir los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquellos.

LIQUIDOS URBANOS Y MIXTOS.
- Las redes de pluviales tendrán capacidad suficiente para evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal.
- En núcleos de menos de 500 h. las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.
- Los caudales de los nuevos colectores se pasarán por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm., las arenas y las grasas y flotantes
- No se admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano.

6.4.3. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Según exigencias de la Cía. Suministradora, para atender el suministro es necesario proyectar una línea aérea a la subestación prevista; Centros de Transformación de 630 KVA y redes de B.T. en 240 AL.

Las características técnicas de las instalaciones del punto de conexión serán:

Tensión de alimentación (actual/futura)	20 KV
Intensidad máxima de defecto a tierra	300 A.
Potencia de cortocircuito máxima	500 MVA
Tiempo de desconexión de defecto	1 seg.

Desde los centros de transformación previstos se efectuará la distribución en baja tensión para todas las parcelas, con las siguientes características:

- La red se distribuye bajo el acerado, de la que derivan las acometidas a cada parcela.
- Tipo: trifásica.
- Tensión compuesta: 380 V.
- Tensión simple: 219,4 V.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

29 MAYO 2012



- Potencia cortocircuito: 500 MVA.
- Factor de potencia (cos ϕ) 0,85.
- Caída de tensión nominal menor del 5% de la tensión nominal.

Previsión de cargas (ITC-BT-10)

Parcela	Uso	Intensidad	P/ud	c.s.	Pu	Psg	P
1	Residencial	30 viviendas	9,2	22	202,40	20,24	222,64
2	Residencial	59 viviendas	9,2	35,10	322,92	32,30	355,22
9	Residencial	85 viviendas	9,2	57,00	524,40	52,44	576,84
11	Residencial	85 viviendas	9,2	55,20	507,84	50,78	558,62
13	Residencial	61 viviendas	9,2	45,60	419,52	41,95	461,47
14	Residencial	12 viviendas	9,2	12,10	111,32	11,13	122,45
17	Residencial	16 viviendas	9,2	14,80	136,16	13,61	149,77
3	Turístico	74 plazas	9,2	20,70	190,44	19,04	209,48
4	Turístico	57 plazas	9,2	12,3	113,16	11,31	124,47
5	Turístico	93 plazas	9,2	14,80	136,16	13,61	149,77
7	Turístico	470 plazas	9,2	35,00	322,00	32,20	354,20
8	Turístico	179 plazas	9,2	55,00	506,00	50,60	556,60
10	Turístico	97 plazas	9,2	20,70	190,44	19,04	209,48
12	Turístico	215 plazas	9,2	20,7	190,44	19,04	209,48
15	Turístico	123 plazas	9,2	18,30	168,36	16,83	185,19
16	Turístico	115 plazas	9,2	15,00	138,00	13,80	151,80
6	Comercial	400 m2	0,1	1,00	40,00		40,00
6A	Comercial	2.200 m2	0,1	1,00	220,00		220,00
EQDE	Equip. Docente	10.000 m2	0,1	1,00	500,00		500,00
EQDP	Equip. Docente	2.000 m2	0,1	1,00	100,00		100,00
EQPD1	Equip. Deport.	1.113 m2	0,1	1,00	111,00		111,00
EQPD2	Equip. Deport.	5.073 m2	0,1	1,00	350,00		350,00
EQS	Equip. Social	1.268 m2	0,1	1,00	230,00		230,00
EQC	Equip. comercial	2.531 m2	0,1	1,00	100,00		100,00
viario	Alumbrado publ.	39.821	0,0018	1,00	97,92		98,00
Total							6346,48

P/ud: Potencia unitaria (kw)
 c.s.: Coeficiente de simultaneidad.
 f.s.: Factor de simultaneidad.
 Pu.:Potencia por uso (Kw).
 Psg.: Potencia por servicios generales (kw).
 P.: Potencia (Kw).

Para satisfacer dicha demanda se disponen 5 edificaciones destinadas a Centro de Transformación. Cada uno tendrá dos transformadores.

6.4.4. ALUMBRADO PUBLICO.

Para el diseño del alumbrado público se considerarán los niveles adecuados de iluminancia y uniformidad, adoptando en consecuencia unos elementos que atiendan a estos requerimientos así como a la calidad de los materiales a utilizar, pretendiendo la mayor economía de mantenimiento y durabilidad de la instalación, con las siguientes características:

- Altura de báculos: 3 m. en peatonales y 10 m. en viario rodado.
- Lámparas: sodio de baja o alta presión.
- Disposición: en hilera (peatonales), y alineada.
- Iluminancia media: 30 lux y 20 lux en peatonales.

- Uniformidades: de 0,4 a 0,5.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

La energía eléctrica necesaria para el alumbrado se obtiene de los Centros de Transformación donde se instalarán los centros de mando del alumbrado público que contendrá los elementos de corte y protección necesarios para que la maniobra sea automática mediante célula fotoeléctrica e interruptor horario. De este cuadro parten los circuitos que recorren las calles por ambas aceras, enterrados bajo tubos corrugados de PVC de 63 mm. de diámetro, que alimentan las farolas.

Como valores para la iluminación media se tomarán valores de 15 lux en las vías de tráfico rodado y de 10 lux en las vías peatonales. Los coeficientes de uniformidad exigidos han sido 0,30 y 0,20 respectivamente.

6.4.5. RED DE TELEFONIA.

La definición y características generales de las obras necesarias para la ejecución de canalizaciones de la red de Telefonía, se realiza siguiendo las directrices y asesoramiento de la CTNE, teniendo en cuenta sus normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de la obra de infraestructura.

Dado que en el Plan Parcial no se ha llevado a efecto la parcelación de las diferentes manzanas, se diseñan las canalizaciones y arquetas principales, tipo D, H o M de las que derivarán aquellas a partir de las cuales se realiza el suministro domiciliario.

Las canalizaciones discurrirán bajo el acerado en tubo rígido de PVC de diámetro suficiente, insertos en prismas de hormigón. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm. bajo los acerados y 60 cm. en los cruces de calzadas.

6.4.6. ACCESIBILIDAD DESDE LA N 340.

Elemento capital para el desarrollo urbanístico del sector es la conexión con la N 340, que es la única vía que permite acceder al interior de la zona ordenada. Esta carretera, perteneciente a la red estatal, tiene unas características singulares en el tramo comprendido entre el acceso a Punta Paloma y la intersección con el acceso oeste al núcleo de Tarifa, al haberse convertido en una arteria de concentración de diferentes servicios que si bien responden a un modelo de implantación disperso, en su conjunto conforman una unidad homogénea con características comunes. Tan es así que en el propio Avance de la Revisión del Plan General se ha propuesto su conversión en una vía de carácter paisajístico – turística, con alternativas de trazado para la N 340, que debe mantener su función de comunicación supramunicipal, función que en el momento actual cumple con dudosa efectividad.

Una vez desechadas opciones de trazado por el interior al producir afecciones sobre el Parque de Los Alcornocales, las últimas alternativas planteadas en el Estudio Informativo para su desdoblamiento entre Vejer y Algeciras proponen un trazado sensiblemente paralelo al actual, si bien desplazado hacia el norte del sector en una posición tangencial al sector.

Como consecuencia se deberían plantear soluciones de intersección del único vial del sector de nueva creación con la N 340, que sean acordes con su carácter de vía interior colectora de los diferentes servicios, actividades y edificaciones ahora existentes, y no otras opciones de enlace disconformes con la función que va a desempeñar dicha vía una vez se ejecute su alternativa.

Por parte del Ministerio de Fomento se ha exigido un enlace localizado fuera del sector, con una serie de ramales de forma que todos los movimientos de acceso y salida del mismo se efectúen a través del propio enlace.

En los planos de ordenación del plan parcial se refleja la solución del enlace que ha sido objeto de informe favorable por parte de Fomento, si bien con una serie de condicionantes que serán tenidos en cuenta en el Proyecto específico.

Por otra parte, y también por exigencia del Ministerio de Fomento, se refleja en planos de ordenación el trazado de la futura A 48 según está recogido en el Estudio Informativo. Ello a pesar de que éste no se encuentra aprobado todavía.

A continuación se incorpora el contenido de la adenda presentada en el Ministerio de Fomento que ha sido objeto de informe favorable, aunque condicionado. Dicho contenido forma parte de la Memoria de ordenación del presente plan parcial.

ADENDA MINISTERIO DE FOMENTO. MODIFICACION DE ACCESOS.

Antecedentes

En el Plan Parcial aprobado inicialmente se resolvió la accesibilidad al sector mediante una solución de enlace, aportado por la Unidad de Cádiz de la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental, situado en el exterior del sector, siendo preciso completar los ramales hasta conectar con el viario propuesto en el sector.

La solución propuesta, que tan sólo planteaba un ramal que discurría paralelo a la margen izquierda de la CN 340, fue objeto de informe favorable por parte de la Unidad de Cádiz, habiendo asumido expresamente la Junta de Compensación la ejecución del referido enlace.

Tras la correspondiente fase administrativa de información pública e informes sectoriales, al plan parcial es aprobado provisionalmente con la citada solución, solicitándose nuevamente del Ministerio de Fomento el preceptivo informe sectorial.

Dicho informe se emite con fecha 21 de diciembre de 2007, expresando lo siguiente:

- En virtud de la Orden FOM/2873/2007 de 27 de septiembre, la autorización del enlace será resuelta por la Dirección General de Carreteras.
- El enlace planteado no cumple la Normativa de accesos debiendo aportar el diseño que garantice la accesibilidad al sector, reordenación de accesos y adaptación a la Orden 16 de diciembre de 1997.
- Plasmar gráficamente el trazado de la futura autovía A 48 Vejer – Algeciras, indicando límite de dominio público, servidumbre afección y límite de edificación.

Se aporta nueva documentación en respuesta a lo anterior, con lo cual la Unidad de Carreteras en Cádiz emite nuevo informe que es trasladado a la Demarcación de Sevilla.

En el mismo se expresa la necesidad de resolver así mismo la accesibilidad de Casa de Porros (núcleo existente junto a la CN 340)

Tras conversaciones con los Servicios Técnicos se aporta nueva solución del enlace, que se describe a continuación:

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...2.9. MAYO. 2012.....

Descripción de la solución propuesta.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Manteniendo la misma solución (paso superior sobre la CN 340 con glorietas en sus extremos, se han independizado los ramales de acceso y salida desde la CN 340 de los que posibilitan la accesibilidad al sector.

Por lo tanto desde las citadas glorietas se disponen ramales que conectan con el viario correspondiente a la ordenación del Plan Parcial (margen izquierda de la carretera) y con Casa de Porros (margen derecha).

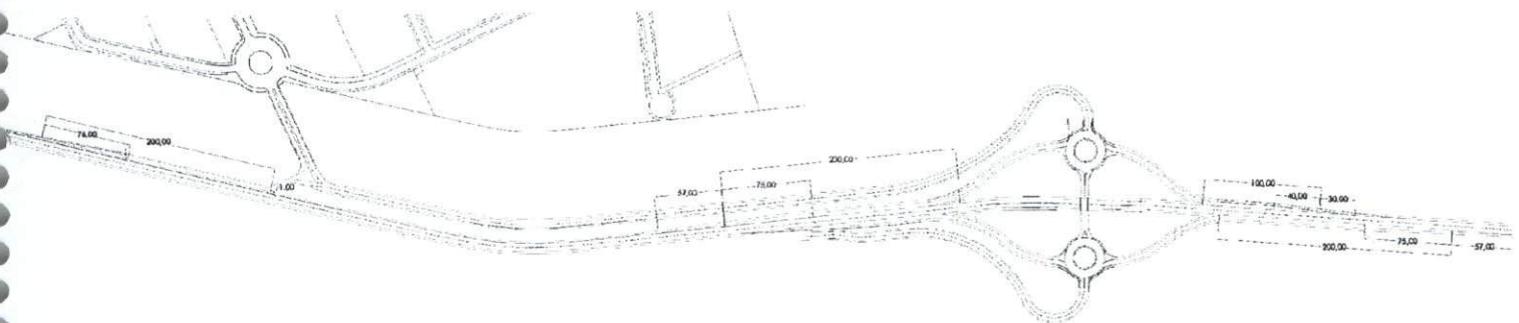
Todos los ramales se han dimensionado de acuerdo con la Normativa de accesos, con una definición suficiente para el alcance del Plan Parcial.

Se ha suprimido de la ordenación el acceso existente en la actualidad frente a Casa de Porros, en la margen izquierda de la CN 340.

Se representa en los planos de ordenación la solución prevista para la A 48 Vejer - Algeciras, así como la línea de afección y la del límite de edificación.

Se asume expresamente el compromiso de incorporar la solución definitiva del enlace, los ramales de acceso al sector y las determinaciones relativas a la carretera A 48, en el Texto Refundido del Plan Parcial.

ACOTADO DE RAMALES



GESTION DEL ENLACE CON LA CN 340.

Tal como se expresa en el compromiso asumido por la Junta de Compensación del sector, la ejecución del mismo será asumida por dicho Órgano. Esta ejecución será inherente a las obras de urbanización del sector, por lo que se ejecutarán simultáneamente.

CUADRO RESUMEN

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	APROVECH. m2	COEF. EDIF. m2t/m2s	Nº viv.	altura	TIPOLOGIA
1	10.283,57	2.182,50	0,212	30 /120	B+1	ADO
2	25.498,84	4.292,25	0,168	59 /236	B+1	ADO/AIS
9	27.917,93	6.182,90	0,221	85 /340	B+1	ADO/PLU
11	23.764,25	6.182,75	0,260	85 /340	B+1	ADO/PLU
13	17.642,35	4.437,75	0,252	61 /244	B+1	ADO/PLU
14	5.367,69	869,83	0,162	12 /48	B+1	ADO/PLU
17	7.176,93	1.168,12	0,162	16 /64	B+1	ADO/PLU
TOTAL RESIDENCIAL	117.651,56	25.316,10	0,213	348 /1392		

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	APROVECH. m2	COEF. EDIF. m2t/m2s	Nº plazas.	altura	TIPOLOGIA
3	4.697,10	2.936,32	0,625	74 (1)	B+2	PLU
4	3.582,68	2.261,76	0,631	57 (1)	B+2	PLU
5	5.942,93	3.690,24	0,621	93 (1)	B+2	PLU
7	30.321,29	18.667,40	0,555	470 (1)	B+2	PLU
8	11.045,29	7.102,72	0,643	179 (1)	B+2	PLU
10	6.306,50	3.848,96	0,610	97 (1)	B+2	PLU
12	14.022,42	8.531,20	0,608	215 (1)	B+2	PLU
15	7.742,92	4.880,64	0,630	123(1)	B+2	PLU
16	9.530,25	4.545,40	0,477	115 (1)	B+2	PLU
TOTAL TURISTICO	93.191,38	56.464,64	0,583	1.423 (1)		
6	869,69	400,00	0,460		B+2	
6A	5.627,33	2.200,00	0,390		B+2	
TOTAL EQUIP. TURISTICO PRIV.	6.497,02	2.600,00	0,400			

TOTAL	217.339,96	84.380,74				
--------------	-------------------	------------------	--	--	--	--

Se permitirá un trasvase de edificabilidad y unidades residenciales o plazas de alojamiento entre las diferentes parcelas de un mismo uso. Para ello será preceptiva la tramitación de un estudio de detalle.

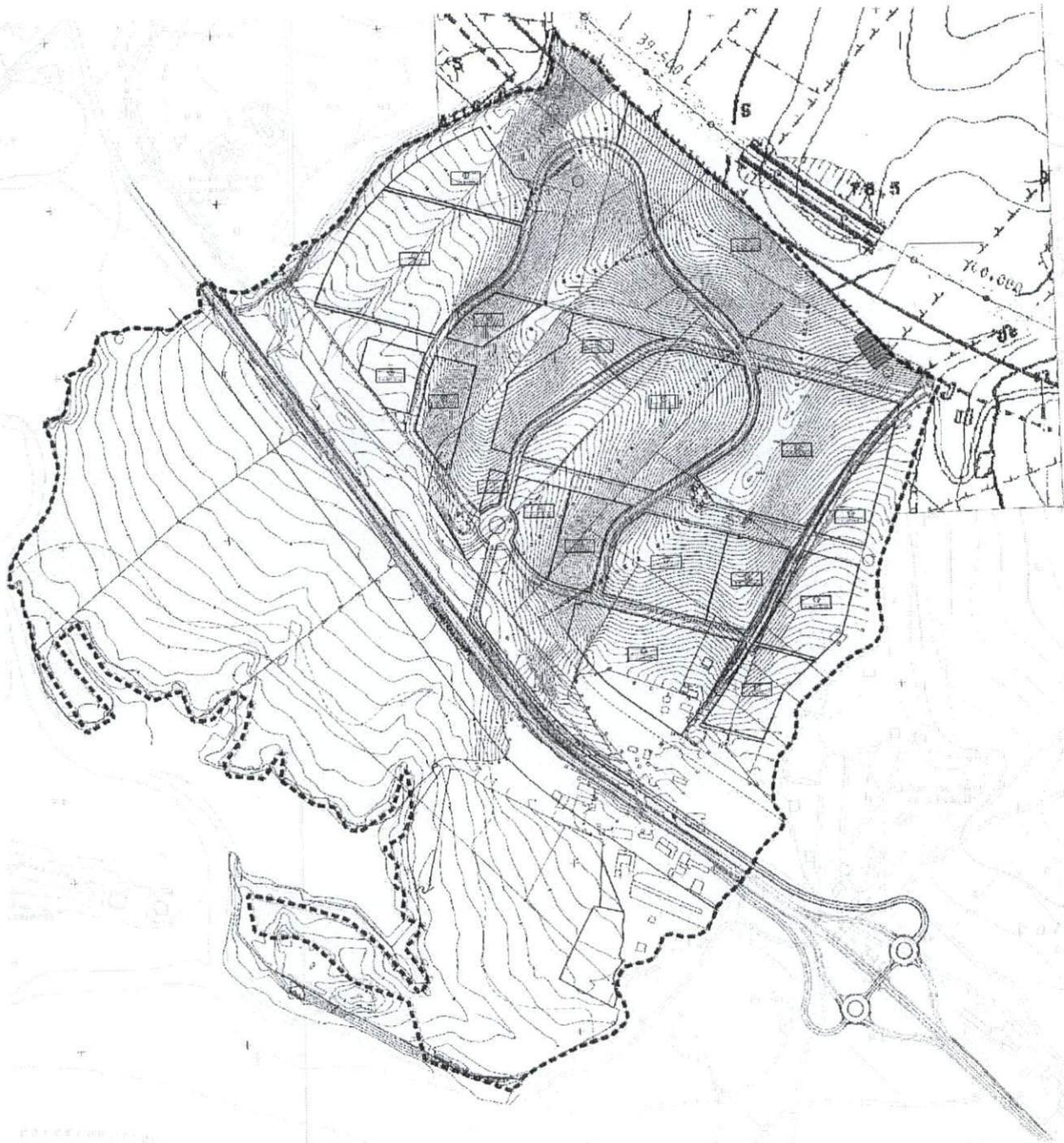
(1) Plazas Hoteleras Turísticas

Tipología: AIS: aislada; ADO: adosada; PLU: plurifamiliar

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**29 MAYO 2012**....

PARCELACION

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ANEXO
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA DOTACIONES PUBLICAS

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Las especiales condiciones de ordenación que el Plan General vigente de Tarifa establece para el sector, donde a unas cargas de cesión para Sistemas Generales (312.700 m², lo que supone un 40% de su superficie) se une un coeficiente de edificabilidad exiguo y múltiples afecciones de diversa índole, exigen analizar detenidamente las determinaciones urbanísticas aplicables para el establecimiento de las reservas de suelo para Dotaciones.

En este sentido es preciso acudir a las Disposiciones Transitorias de la LOUA y a la Instrucción 1/2.003 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que aclaran las reglas aplicables.

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta". A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, sólo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la Ley consideradas de directa e inmediata aplicación (Título II, III, VI y VII) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Así mismo, la Disposición Transitoria primera establece que desde la entrada en vigor de la Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, los títulos II, III, VI y VII de la Ley.

De este modo, el suelo comprendido en el Sector S.L. "Valdevaqueros" constituye, en la actualidad, suelo urbanizable sectorizado, debiéndose aplicar al mismo el régimen comprendido para tal categoría de suelo en la LOUA.

A tenor de la disposición transitoria quinta el planeamiento de desarrollo deberá atenerse en cuanto tramitación y aprobación al procedimiento y contenido prescrito en la LOUA, entendiéndose, obviamente, siempre que éstos no estén en contra del planeamiento general al que sirven para introducir la ordenación desarrollada correspondiente, en especial cuando se trata de previsiones incluidas en el Título I, que no son de aplicación inmediata y directa conforme a la disposición transitoria primera .1 de la LOUA.

El criterio señalado en el párrafo anterior es el que orienta la Instrucción 1/2.003 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, la cual manifiesta lo siguiente;

"La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para la ordenación de las áreas de suelo urbano y los sectores del suelo urbano o urbanizable una serie de estándares mínimos que deberán tener en cuenta los planes de desarrollo que se formulen. En un periodo transitorio, hasta que los PG sean revisados o plenamente adaptados a la nueva Ley, puede suceder que las determinaciones que se contengan en el planeamiento general para estos sectores o áreas sean incompatibles con las disposiciones establecidas en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, especialmente en su artículo 17. En tal caso, deben seguirse las siguientes reglas;

1ª.- Las determinaciones contenidas en los PG vigentes deben prevalecer sobre las de la Ley cuando la que establece el planeamiento general en vigor sean definitorias de

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **2.9. MAYO. 2012**...

aprovechamiento o condicionen su materialización en el correspondiente área o sector.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

2ª - Deben armonizarse las disposiciones de la LOUA con las restantes determinaciones que establezca el PG, favoreciendo la aplicación de la nueva norma en la ordenación del Plan de desarrollo. Cuando el PG contenga determinaciones concretas de ordenación de las correspondientes áreas, éstas, casos de no poder armonizarse con las de la Ley, deben ser tenidas en cuenta, prevaleciendo sobre los estándares del artículo 17 de la Ley.

3ª - Sin perjuicio de las reglas anteriores, debe armonizarse las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con los criterios y estándares que se establecen en el Reglamento de Planeamiento, posibilitando la aplicación abierta que contiene la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a la concreción de los estándares de dotaciones y equipamientos, pero respetando, en todo caso, los parámetros totales de reservas que se contienen tanto en las Ley de Ordenación Urbanística como en el Reglamento de Planeamiento.

Teniendo en cuenta que el uso característico del sector es el turístico, el art. 17 de la LOUA establece que se cumplirá el siguiente estandar para reserva de dotaciones:

Entre el 25% y el 30% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20% del sector a parques y jardines y además entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 cuadrados de techo edificable.

Superficie de sector a efecto de reserva para dotaciones.

Teniendo en cuenta que una gran parte del sector está constituido por el Sistema General de Espacios Libres, no resulta coherente aplicar la reserva a su superficie. Por lo tanto se aplica la reserva de suelo para dotaciones a la superficie ordenada:

Superficie ordenada = superficie del sector (excluida vía pecuaria y CN 340) – S.G. de Espacios Libres.

Superficie ordenada = 703.224,99 m2 – 277.807,18 m2 = 425.418 m2

Reserva para dotaciones.

25% sobre 425.418 m2 = 106.354 m2

de los cuales : 85.084 m2 (20%) para espacios libres

21.270 m2 (5%) para equipamientos

Espacios libres de uso y dominio público.

La superficie total destinada al Sistema de Espacios Libres de uso y dominio Público asciende a 85.407 m2, lo que supera en 323 m2 el mínimo establecido por el art. 17 de la LOUA y en 15.025 m2 el del Anexo al Reglamento de Planeamiento, equivalente al 10% de la superficie del sector (70.322 m2 una vez excluidas las vías pecuarias y la CN 340).

Según el art. 10 del Anexo al RP:	Jardines (15 m2 suelo/viv)	10.545m2
	A. Juego (6 m2 suelo/viv)	4.218 m2

Reserva que se cumple sobradamente con las dotaciones propuestas

Equipamiento docente.

▪ Para Centros de EGB, es necesario prever una Reserva de suelo equivalente a 10 m2 por vivienda, por lo que se obtiene una superficie de 7.030 m2.

En el Plan Parcial se ha previsto la parcela EQDE, de 10.000 m2

▪ Para Preescolar se necesitan 2 m2 de suelo por vivienda, de lo que se obtienen 1.406 m2.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**29 MAYO 2012**..

En el Plan Parcial se ha previsto la parcela EQDP, de 2.000 m2. Su carácter es de uso y dominio público.

En el Real Decreto 1.000/91 de 14 de junio, se establecieron los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanza de régimen general no universitario. Con posterioridad, mediante Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 4 de noviembre de 1.991, se concretó los programas y necesidades de los Centros, fijando las superficies por alumno y las dimensiones de los solares para la construcción de nuevos Centros. En dicha Orden sólo se contemplan Centros de 6 y 12 unidades para la enseñanza primaria, estableciendo como parcela mínima 2.400 y 4.800 m2 respectivamente. En consecuencia la parcela prevista para equipamiento docente responde plenamente a lo requerido.

Parque deportivo.

El estándar requerido es equivalente a 6 m2 por vivienda, de lo que se obtiene una superficie de 4.218 m2.

En el Plan Parcial se han previsto las parcelas EQPD1, de 1.113 m2 y la EQPD2, de 5.073 m2, con lo que destinan 6.186 m2 a dicha dotación pública. Su carácter es de uso y dominio público.

Equipamiento social.

El estándar necesario equivale a 4 m2 construidos por vivienda, por lo que será preciso prever una parcela capaz de alojar 2.812 m2 de techo edificable.

La parcela EQS tiene 1.268 m2. Su carácter es de uso y dominio público

Equipamiento comercial.

El estándar necesario equivale a 2 m2 construidos por vivienda, por lo que será preciso prever una parcela capaz de alojar 1.406 m2 de techo edificable.

La parcela EQC tiene 2.531 m2. Su carácter es de uso y dominio público.

Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos se establece en el art. 17.2º.a) de la LOUA, fijándose entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

De acuerdo con las características de la ordenación, donde se plantean manzanas edificables con una importante dotación de espacios libres privativos, al margen de que gran parte del aprovechamiento tiene como finalidad materializarse en establecimientos turísticos, así como la importante superficie de Sistema General de Espacios Libres, se considera suficiente disponer 1 plaza por cada 100 m2 edificables. De esta forma, las necesidades serán:

$84.387,00 \text{ M}^2 / 100 \times 1 = 843$ plazas de aparcamiento

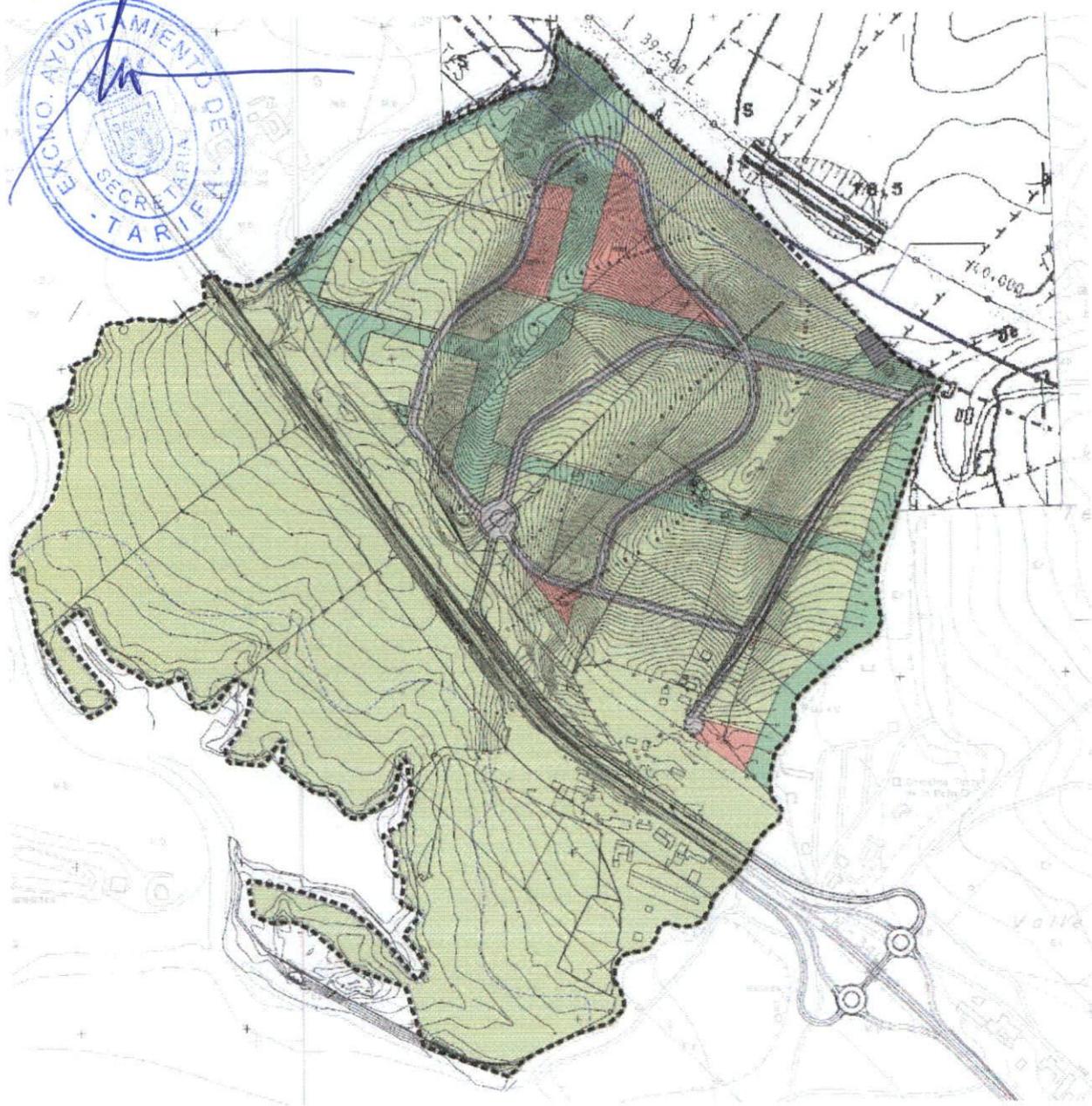
Los aparcamientos dispuestos en la red viaria tienen capacidad para 443 plazas. No obstante se dispondrá en el interior de cada una de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad turística.

El resto de plazas, 421 ud. se ubicará en el Sistema General de Espacios Libres, supeditando su disposición a un proyecto de ordenación específico del mismo, de acuerdo con el PORN, la legislación de Costas al respecto, así como la Zona Arqueológica.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las Ordenanzas Reguladoras, Normas Complementarias, en relación con el Parque Natural, que se expresan en el presente Documento.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ANEXO
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE INICIATIVA
PARTICULAR.

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Introducción.

Los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen que los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un Anexo a la Memoria con los siguientes datos:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
- Garantías del cumplimiento de los compromisos.
- Medios económicos del promotor.

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación y conveniencia de la urbanización se desprende del conjunto de consideraciones realizadas en la memoria de ordenación y puede sintetizarse en los aspectos siguientes:

- Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General para su desarrollo.
- Dotar al término municipal de Tarifa de suelo ordenado y urbanizado con capacidad para acoger usos turísticos y residenciales, al ser un municipio con enormes expectativas de crecimiento, siendo la localización idónea para acoger los usos y actividades propuestos.

Relación de propietarios afectados.

La relación completa de la estructura de la propiedad se ha reflejado en el apartado 4.4. de la presente Memoria.

Sistema de actuación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento y en las NN. UU. del PGOU de Tarifa, el sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial será el de compensación.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los compromisos que se contraen entre urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios son los siguientes:

- El urbanizador redactará el correspondiente Proyecto de urbanización en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y llevará a cabo todas las obras de urbanización comprendidas dentro del mismo.
- Realizará las conexiones con los distintos servicios básicos de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y saneamiento.
- Redactará el Proyecto de Reparcelación del ámbito, en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Para el inicio de las obras de urbanización, se establece un plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Concluida la urbanización, se entregará al Ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, las parcelas edificables de carácter público, es decir, las parcelas destinadas a equipamiento docente, deportivo y social y las parcelas destinadas a espacios libres.
- Dichas parcelas podrán ser objeto de concesión por parte del Ayuntamiento, según el procedimiento establecido en la legislación vigente, para garantizar su adecuado mantenimiento y nivel de servicio.

Garantías para el cumplimiento de los compromisos.

Para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos, los propietarios de los terrenos prestarán garantía por importe equivalente al 6 por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Medios económicos del promotor.

La Junta de Compensación, promotora de la urbanización, está compuesta, entre otros, por empresas de reconocida solvencia y cuenta además de con sus recursos propios, con la colaboración de entidades financieras dispuestas a facilitar el apoyo económico necesario tanto por las garantías que ofrece la fiabilidad y viabilidad de la operación como la disponibilidad de un suelo estratégico para tal fin.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**2.9 MAYO 2012**.....



DILIGENCIA. El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...2-9-MAYO-2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ANEXO
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACION Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

INTRODUCCION

El mencionado Decreto establece en su artículo 2 que las disposiciones serán de aplicación en la redacción de los instrumentos de planeamiento, y en el artículo 7 que la memoria deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones exigidas en el Reglamento que resulten de aplicación a la actuación de que se trate.

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.

Los itinerarios peatonales accesibles públicos se han diseñado de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, cumpliendo las condiciones siguientes:

- El ancho mínimo libre de obstáculos es superior o igual a 1,50 metros en todos los acerados.
- Cuando existan elementos puntuales tales como señales verticales, papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura libre mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.
- La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento de la calzada en los pasos peatonales mediante la creación de vados.

Los vados situados en los itinerarios peatonales se han diseñado de forma que:

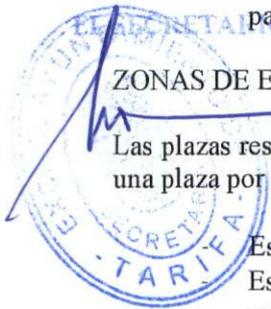
- Están situados lo más próximo posible a cada cruce de calle.
- Los desniveles a comunicar se enlazarán con un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.
- La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros.
- El rebaje quedará enrasado a nivel de pavimento de la calzada.
- La textura del pavimento del vado será diferente a la del pavimento de la acera, utilizando pavimento normalizado que cumpla con las exigencias requeridas para las personas viandantes por la normativa sectorial de aplicación.
- Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. En estos no se instalarán franjas señalizadoras.

Los pasos de peatonas cumplirán las siguientes condiciones:

- Se podrá igualar la cota de la calzada con la de la acera o se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas anteriormente.
- Los pasos peatonales tienen un ancho en correspondencia con los vados y un trazado perpendicular a las aceras.
- En la calzada se señalizarán con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para vehículos.
- Se han ubicado para que tengan visibilidad suficiente y permitir el cruce seguro.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 Mayo 2012

Se señalizará la presencia del paso peatonal en la acera con una franja señalizadora de 1,20 metros de ancho desde el centro del paso peatonal hasta el límite de parcela.



ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

Las plazas reservadas de aparcamiento para personas con movilidad reducida serán a razón de una plaza por cada cuarenta. Cumplen con las condiciones siguientes:

- Están situadas cerca de los pasos de peatones y parcelas de equipamiento.
- Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente de acuerdo con la normativa de aplicación.
- Las reservas efectuadas en zonas de aparcamiento en batería cumplen con las dimensiones de 5 x 3,60 metros, con una zona de transferencia compartida con ancho de 1,40 metros.
- Las reservas efectuadas para aparcamiento en línea tienen una dimensión de 6,50 x 3,60 metros.

PAVIMENTOS

Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

- Serán antideslizantes, en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.
- Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el Reglamento.
- Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima del interior de los huecos será de 2 centímetros en ambos sentidos. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha y el lado menor será igual o menor a 2 centímetros.

JARDINERIA

- Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 32, salvo cuando se trate de árboles situados en zonas peatonales terrazas.
- La anchura de los orificios de las rejillas y huecos existentes en el pavimento cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 32.
- Todos los árboles que se sitúen en un itinerario peatonal y se emplacen de forma aislada, tendrán sus ramas o partes inferiores a una altura mínima de 2,20 metros. Su tronco se situará en el tercio exterior del itinerario siempre que la anchura libre restante sea mayor o igual de 0,90 metros. En el caso de que dicha anchura fuese inferior a 0,90 metros no se permitirá la plantación de árboles.
- Los arbustos, plantas ornamentales, elementos vegetales de cualquier tipo de baja altura que se sitúen de forma aislada junto a un itinerario peatonal dejarán una anchura mínima de 0,90 metros y una altura mínima de 2,20 metros libres de obstáculos.

PARQUES Y JARDINES

- En los parques, jardines y espacios públicos, los caminos o sendas destinados al tránsito de personas reunirán las condiciones de los itinerarios peatonales y, en caso de ser pavimentados con tierras, tendrán un grado de compactación superior al 90% del ensayo proctor modificado.
- En los itinerarios peatonales deberá quedar una altura libre de obstáculos de 2,20 metros y preverse áreas de estancias a intervalos menores de 50 metros que proporcionen descanso a los viandantes. Dichas áreas no deberán interferir el itinerario peatonal y estarán dotadas, al menos, de un banco, una papelería y un espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 x 1,20 metros que permita la estancia a una persona usuaria de silla de rueda, de tal manera que se pueda acceder desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros.
- En los accesos se deberán señalar de forma clara los servicios e instalaciones de que dispone el parque o jardín, indicando cuántos de estos son accesibles, así como la ubicación de las distintas áreas y servicios existentes, facilitándose la orientación y localización de las distintas rutas a seguir.
- Se utilizará la señalización adecuada en aquellos espacios o elementos que puedan suponer riesgos graves para las personas con discapacidad.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 Mayo 2012



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS.
TARIFA (CADIZ).

ORDENANZAS REGULADORAS
INDICE

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 9 MAYO 2012....

INTRODUCCION

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

1.1 GENERALIDADES.

- 1.1.1 Fundamento de las Ordenanzas.
- 1.1.2 Ambito de aplicación.
- 1.1.3 Obligatoriedad.
- 1.1.4 Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

DEFINICIONES TERMINOLOGICAS.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 2.1 CALIFICACION DEL SUELO.
- 2.2 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.
 - 2.2.1 Gestión del Plan Parcial.
 - 2.2.2 Sistema de Actuación.
 - 2.2.3 Cesiones obligatorias.
 - 2.2.4 Ejecución de las obras de urbanización.
 - 2.2.5 Plazos de ejecución de las obras.
 - 2.2.6 Conservación de la urbanización.
- 2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.
- 2.4 PARCELACIONES.
- 2.5 PROYECTOS DE URBANIZACION.
- 2.6 OBRAS DE EDIFICACION.

3. NORMAS DE EDIFICACION.

- 3.1 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.
 - 3.1.1 Alineaciones oficiales o tira de cuerdas.
 - 3.1.2 Afección a calles.
 - 3.1.3 Vallado de solares.
 - 3.1.4 Almacenamiento de materiales.
 - 3.1.5 Vertido de tierras.
 - 3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.
 - 3.1.7 Acceso a parcelas.
- 3.2 CONDICIONES DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.
 - 3.2.1 Condiciones generales.
 - 3.2.2 Condiciones de ordenación.
 - 3.2.3 Condiciones de volumen.
 - 3.2.4 Condiciones estéticas y de composición.
 - 3.2.5 Condiciones de uso.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1 ZONA RESIDENCIAL TURISTICA.
 - 4.1.1 Ámbito.
 - 4.1.2 Condiciones de uso.
 - 4.1.3 Condiciones de parcelación.
 - 4.1.4 Condiciones de la edificación.
 - 4.1.5 Planta bajo rasante.
 - 4.1.6 Cerramiento de parcela.
 - 4.1.7 Reserva de aparcamientos.
- 4.2 ZONA TURISTICA.
 - 4.2.1 Ámbito.
 - 4.2.2 Condiciones de uso.
 - 4.2.3 Condiciones de parcelación.
 - 4.2.4 Condiciones de la edificación.
 - 4.2.5 Planta bajo rasante.



- 4.2.6 Reserva de aparcamientos
- 4.3 ZONA EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO.
 - 4.3.1 Ámbito.
 - 4.3.2 Condiciones de uso.
 - 4.3.3 Condiciones de parcelación.
 - 4.3.4 Condiciones de la edificación.
 - 4.3.5 Planta bajo rasante.
 - 4.3.6 Reserva de aparcamientos
- 4.4 ZONA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
- 4.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- 4.6 ZONA DE RED VIARIA Y PEATONAL.
- 4.7 ZONA SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 2-9 MAYO 2012.....



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS.
TARIFA (CADIZ).

ORDENANZAS REGULADORAS DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 29 MAYO 2012

INTRODUCCION

Objeto de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas del presente Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Sector SL-1 establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, y de acuerdo con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, contemplan los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyecto de urbanización.
- c) Normas de edificación, con referencia a,
- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras deben establecer las condiciones bajo las que se deben desarrollar los usos y edificaciones del sector, con el grado de flexibilidad suficiente para que los demás instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de edificación) cuenten con la suficiente libertad para poder cumplir los objetivos enumerados en la Memoria de Ordenación.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

Generalidades.

1.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley estatal 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con los preceptos en vigor de los Reglamentos de Gestión y Planeamiento, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tarifa.

1.1.2. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Sector del suelo urbanizable SL-1.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

1.1.3. Obligatoriedad.

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

1.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

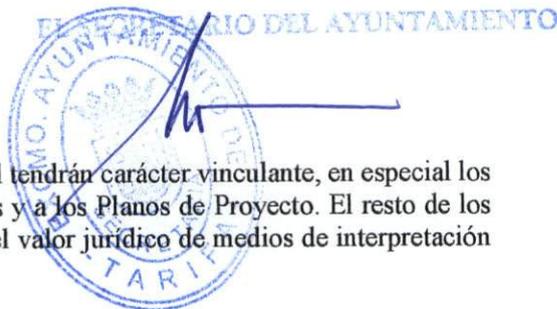
Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar

Documentación y grado de vinculación.

- El presente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con el Art. 57 del R.P, consta de los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Planos de información.
3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas Regulatoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico-Financiero.

DILIGENCIA. El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.



- Todos los documentos del presente Plan Parcial tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatoras y a los Planos de Proyecto. El resto de los documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.
- Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del P.G.O.U. el cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- En aquellos casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el plan parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 1. La Memoria del plan parcial señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultare insuficiente para ello el contenido de las presentes Ordenanzas.
 2. Plano de calificación a escala 1/2000, que expresa los usos del suelo y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3. Plano de alineaciones y rasantes a escala 1/2000. Contiene las alineaciones exteriores, las áreas de movimiento de la edificación y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
4. Esquemas de infraestructuras a escala 1/2000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y telefonía. Es un plano de ordenación para el proyecto de urbanización, que podrá ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
5. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula al promotor del Plan.
6. Estudio Económico – Financiero. Evalúa el coste de ejecución de la obra de urbanización, según establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
7. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Si, a pesar de la aplicación de dichos criterios de interpretación, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al que se considere de mayor interés para la colectividad.

1.2. Definiciones terminológicas.

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos del presente Plan Parcial, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido en este artículo se estará a lo establecido en los Arts. concordantes del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Manzana edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

2. Parcela edificable.

Es una parte de la manzana edificable que procede del proyecto de parcelación sobre la misma, sobre la cual se puede edificar.

3. Parcela mínima.

Aquella parcela básica o subparcela cuyas dimensiones permiten su edificación.

4. Solar.

Se entiende por solar las superficies de suelo aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan y como mínimo que además de contar con los servicios urbanísticos tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012

5. Alineaciones.

Alineación exterior. Es la que fija el límite de la manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineación interior. Es la que fija el límite de la parcela edificable con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

6. Rasante.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública, paseo peatonal, plaza o terreno urbanizado que sirve como nivel a efecto de medición de altura.

7. Retranqueo.

Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.

8. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviere pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser superior a dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, así mismo, en el caso de edificaciones en esquina que den a calles de diferente anchura se regirán por los siguientes condicionantes: La altura correspondiente a la calle de mayor anchura se medirá hasta una profundidad máxima de 10 metros.

9. Altura de la planta.

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate

10. Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

11. Superficie edificable total.

Es la resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.

12. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

13. Ocupación máxima de parcela.

Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.

14. Espacio libre privado.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad uso privado.

15. Edificabilidad.

Es la media de la edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

rasante, por cada metros cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



16. Plaza de aparcamiento.

Se entiende como tal espacio libre, con altura libre mínima de 2,20 metros , con acceso mínimo suficiente y con las dimensiones mínimas siguientes:

- longitud: 4,5 metros
- Anchura: 2,20 metros.

17. Usos globales.

Los característicos o dominantes en las distintas zonas previstas en la ordenación, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

18. Uso pormenorizado.

Los obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus complementarios, correspondiendo al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura.

19. Uso prohibido.

Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las NN.UU. del PGOU o en el presente Plan Parcial.

20. Usos compatibles.

Usos que pueden coexistir sin que ninguno de ellos pierda las características y efectos que le son propios, todo ello sin perjuicio de que su interdependencia haga necesaria cierta restricción en la intensidad y forma de los usos.

21. Patio interior de parcela.

Es el espacio libre situado en el interior de una edificación de cuyas dimensiones dependerá que las habitaciones o huecos a él puedan tener la consideración de habitables, o reunir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias.

22. Sótano.

Se entiende por sótano la planta enterrada o cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con a edificación por debajo de ella.

23. Semisótano.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de menos de un metro sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

24. Zona.

Superficie de suelo de carácter homogéneo en que se divide el territorio planeado en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del suelo.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

- ZONAS CORRESPONDIENTES AL USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL TURISTICO.
 - Vivienda unifamiliar aislada.
 - Vivienda unifamiliar adosada
 - Vivienda colectiva o plurifamiliar
- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO TURISTICO.
- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO
- ZONAS CORRESPONDIENTES AL ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO.
- ZONA CORRESPONDIENTES AL EQUIPAMIENTO DOCENTE (EQD).
- ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO (EQPD).
- ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQCS).
- ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- ZONAS CORRESPONDIENTES A LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL (V).

2.2. Desarrollo y ejecución del Plan.

El presente Plan Parcial se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el documento del Plan de Etapas, y de conformidad al vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

La ejecución de sus determinaciones y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyecto de Urbanización. Tendrá el contenido preciso para definir la totalidad de las obras y servicios necesarios.

2.1.1 Gestión del Plan Parcial.

Dadas las especiales características del sector en lo relativo a la estructura de la propiedad, afecciones, edificaciones y actividades existentes, etc., se delimitan dos unidades de ejecución que cumplimentan los requisitos contemplados en la LOUA en cuanto al adecuado equilibrio de cargas y beneficios y ser posible la equidistribución de los mismos.

La disposición de viales, accesibilidad y distribución de aprovechamientos entre las parcelas edificables asignadas a cada unidad de ejecución asegura su idoneidad técnica, ya que estas no son interdependientes, pudiendo desarrollarse aisladamente.

Los beneficios y cargas asignados a cada unidad de ejecución aseguran, así mismo, si viabilidad económica si se tiene en cuenta lo siguiente:

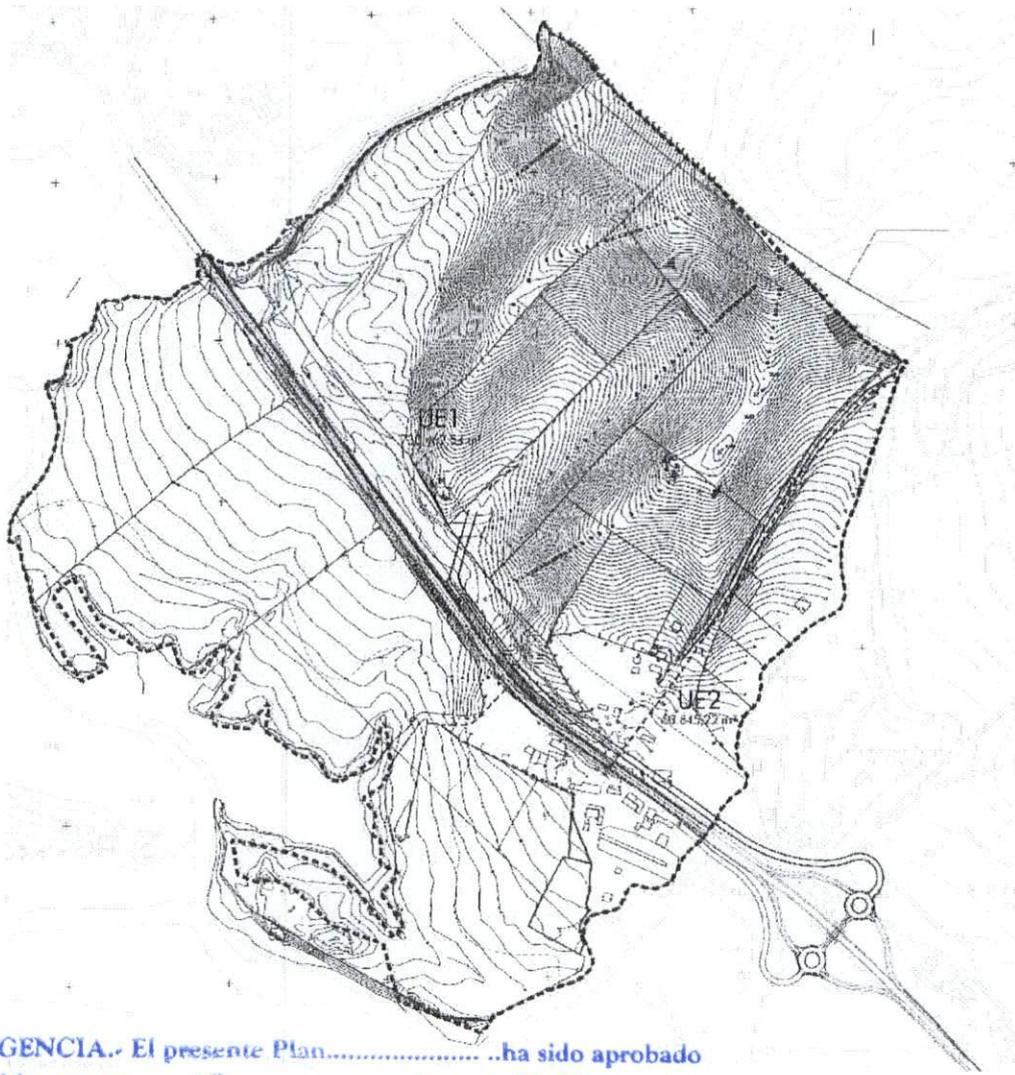
- La distribución de aprovechamientos es sensiblemente proporcional a las fincas originales que conforman cada una.
- Ambas unidades de ejecución disponen de las dotaciones suficientes que aseguran su funcionalidad, si bien la UE1 asume más carga porcentual de urbanización y mayores cesiones para dotaciones locales y sistemas generales para equilibrar la inclusión de gran parte de las actividades preexistentes en la UE2.
- Igualmente la UE1 asume casi toda la urbanización y parte de las viviendas unifamiliares existentes.
-

De esta forma se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA

Sus dimensiones superficiales son las siguientes:

UE1	730.462,54 m ²		
	Superficie ordenada	646.630,32 m ²	
UE2	68.845,22 m ²		
	Superficie ordenada	56.594,67 m ²	

Para cada una de estas unidades de ejecución será precisa la tramitación de su correspondiente Proyecto de Reparcelación.



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....2.0. MAYO 2012.....

UNIDADES DE EJECUCION

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



JUSTIFICACION ART. 105 LOUA. IDONEIDAD TECNICA Y VIABILIDAD ECONOMICA DE LA DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.

El mencionado artículo establece que la delimitación de unidades de ejecución debe asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

IDONEIDAD TECNICA

La distribución del suelo neto edificable y el aprovechamiento entre las dos unidades de ejecución queda de la siguiente forma: **DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012.....**

	SUP. ORDENADA	SUELO NETO	TECHO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD NETA
UE1	646.630,32	207.311,10	78.965,51	0,38
UE2	68.845,22	14.897,94	5.415,23	0,36

Del cuadro anterior se deduce que la proporción entre techo edificable asignado a cada unidad de ejecución y suelo neto es prácticamente la misma. Esto se corrobora en los cuadros de zonificación, ya que el ratio de aprovechamiento vivienda (P. 14) o aprovechamiento plaza (P.16) es 72,48 y 39,52, idéntico al del resto de parcelas del sector.

Sin embargo el suelo asignado en proporción al aprovechamiento a estas dos parcelas es mayor que en el resto, 447,30 m2T/m2S y 82,88 m2T/m2S, lo que redunda en una mayor flexibilidad para la implantación de la edificación y en mayor disposición de espacios libres.

Por lo tanto la ejecución de la ordenación prevista es idónea desde un punto de vista técnico.

VIABILIDAD ECONOMICA

A efecto de asegurar que la división del sector en las dos unidades de ejecución es viable económicamente, se refleja el coste de la repercusión de urbanización sobre cada una, así como el rendimiento económico de los aprovechamientos asignados.

UE1.

Coste de urbanización: 9.811.326 €/m2
 Estimación de ingresos: residencial. 24.446,17 m2 x 370 €/m2 = 9.045.082 €
 Turístico. 51.919,64 m2 x 250 €/m2 = 12.979.910 €
 Total = 22.024.992 €

UE2.

Coste de urbanización: 499.925 €/m2
 Estimación de ingresos: residencial. 869,83 m2 x 370 €/m2 = 321.837 €
 Turístico. 4.545 m2 x 250 €/m2 = 1.136.250 €
 Total = 1.458.087 €

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...29 MAYO 2012.....

El coste urbanización asignado a UE2 es el siguiente:

Parte proporcional en conexiones exteriores:	115.664 €
Urbanización EL8 (14.986 m2 x 15 €/m2):	224.790 €
Parte proporcional abastecimiento agua:	106.892 €
Parte proporcional honorarios y gestión:	52.579 €

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

De la comparación entre el coste de urbanización estimado para cada unidad de ejecución en función del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, y los ingresos previstos, se deduce la viabilidad de las dos U.E.

Así mismo, la viabilidad económica junto con la estructura de la propiedad y la distribución de parcelas, aprovechamiento urbanístico y usos, posibilita la equidistribución de beneficios y cargas de la ordenación del Plan Parcial.

En función de la justificación expuesta se comprueba el cumplimiento del artículo 105 de la LOUA, en cuanto a la idoneidad técnica y viabilidad económica de las unidades de ejecución previstas en el Plan Parcial.

La materialización del Plan se llevará a cabo a través de proyectos de obra sobre cada una de las manzanas definidas en el mismo. No obstante será de obligada tramitación un Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación cuando el proyecto no abarque la manzana completa, sin menoscabo de que pudieran delimitarse otras en caso de que se estime necesario.

2.1.2 Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de compensación.

2.1.3 Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los terrenos calificados en el Plan Parcial, en su plano de zonificación, como zonas correspondientes al suelo libre de uso público, zonas de equipamiento, social y docente y zonas de la red viaria rodada y peatonal.

2.1.4 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización planeadas se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Arts. 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el Art. 65 de dicho Reglamento.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el Art. 180 del Reglamento de Gestión.

2.1.5 Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.1.6 Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por los titulares de los terrenos, hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, momento a partir del cual correrá por cuenta de éste último, imputándose hasta esta fecha la conservación bien al Promotor, bien a

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **29 MAYO 2012**...

los futuros adquirentes constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, en los términos que se establezcan.

2.2 Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir el volumen edificable correspondiente a cada una de las parcelas establecidas en el Plan Parcial, por razones derivadas del Proyecto de Reparcelación, de una mejor ordenación edificatoria de las parcelas, o de una mejor adaptación de la edificación al terreno, debiendo cumplir cada una de las parcelas resultantes las ordenanzas particulares de la zona, en cuanto a ocupación, altura máxima y retranqueos.

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad establecida en el art. 15.1 de la LOUA, debiendo observar lo dispuesto en el art.2 del mismo en el sentido de no poder:

- a) modificar el uso urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Así mismo y por causas justificadas, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Mediante estudios de detalle podrá llevarse a cabo un trasvase de edificabilidad y unidades residenciales entre las diferentes parcelas de un mismo uso

2.3 Parcelaciones.

Para la edificación parcial de alguna de las manzanas, establecidas en el Plan Parcial, o para su división en parcelas, será preceptiva la redacción de un Proyecto de Parcelación, en base a un oportuno Estudio de Detalle, u ordenación del conjunto de la parcela, si así se considerase oportuno.

En cuanto al contenido y documentación, dicho Proyecto de Parcelación constará de lo siguiente:

- Plano de parcelación, con indicación de los perímetros de cada subparcela, así como de los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería, que las delimiten.
- Cuadro de características de la edificación, con expresión de usos, superficies de subparcelas, superficies construidas, volúmenes, volúmenes y número de viviendas.
- Cuadro resumen general de estas características.
- Cédula Urbanística de cada subparcela.

2.4 Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras previstas en el presente Plan Parcial, deberá llevarse a cabo a través de un solo Proyecto de Urbanización, que abarque el sector completo.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones de detalle de las determinaciones del Plan Parcial, a las características del suelo, a la existencia de edificaciones y elementos arbóreos relevantes, con especial atención a su integración al terreno, e introducir aquellos ajustes que fueren precisos, en razón a lo antes dicho, y a la mejor funcionalidad y diseño ambiental del área, sin que ello pueda suponer disminución alguna de la totalidad de los

espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables, con especial atención al tratamiento de los espacios libres y peatonales.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y según los requisitos establecidos en el art. 1.3.7 de las NN.UU. del PGOU de Tarifa.

El ámbito de las obras que deberá contemplar será la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, excepto el Sistema General de Espacios Libres y Sistema General Viario, y las conexiones de la N 340 y redes de infraestructura.

La Ejecución de las obras podrá ser independiente para cada unidad de ejecución, para lo cual se redactará una separata del Proyecto coincidente con el ámbito de cada una.

2.5 Obras de edificación.

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas manzanas o parcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012....



DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....29 MAYO 2012.....

3 NORMAS DE EDIFICACION.

3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

3.1.1 Alineaciones oficiales.

Toda actuación edificatoria privada, deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones oficialmente establecidas por el Ayuntamiento.

Este permiso con su plano de alineaciones, que deberá acompañar preceptivamente a cualquier solicitud de obras, será elaborado sobre el terreno de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo del presente Plan, y en su caso, conforme al oportuno Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación y en él constarán no solo las características geométricas de la parcela o subparcela edificable, sino también las condiciones urbanísticas y de urbanización en que se encuentra a efectos de su calificación de solar, de acuerdo con la legislación o reglamentación urbanística.

Este documento servirá de pauta para la oportuna concesión de las licencias de obra.

3.1.2 Afección a calles.

En aquellas parcelas en las que los límites de calles ofrezcan disposiciones ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes o terraplenes que tengan dichas vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y construir los muros de contención base del cerramiento, se tendrán en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de éstas, llevándose las posibles aguas de éstos drenajes al colector correspondiente.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén, que asegure su estabilidad, sobre cuya coronación irá el cerramiento. Los desperfectos que puedan ocasionarse en las calles por incumplimiento de estas normas, serán responsabilidad de la persona o entidad que promueva las obras.

Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas protecciones en las aceras para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

3.1.3 Vallado de solares.

Para la realización de las obras de construcción o reforma de un edificio, y que afecten al exterior, será obligatorio el vallado del solar o zona de las obras, mediante la oportuna concesión de la licencia de vallado, que puede estar incluida en la propia de edificación.

3.1.4 Almacenamiento de materiales.

No se permitirá el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos y la carga y descarga de elementos de construcción, será únicamente en horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento, para evitar que se produzcan molestias en el tráfico.

3.1.5 Vertido de tierras.

Las tierras procedentes de excavaciones que fueren efectuadas en la parcela objeto de las obras, o en desmontes de obras de urbanización, no podrán verterse en ningún punto del área de planeamiento, excepto cuando lo sea en otras parcelas privadas, previamente delimitadas, con arreglo al presente Plan y los respectivos proyectos de urbanización, y que cuenten con los oportunos permisos, o bien en vertederos debidamente autorizados por el Ayuntamiento.

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....29 MAYO 2012..

3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

No se podrá efectuar ningún tipo de obra fuera de los terrenos a los que se refieran las licencias municipales, así como quedarán prohibidos cualquier clase de vertidos, fuera de ellos, de los residuos producidos por las obras, excepto en los vertederos debidamente autorizados.

Los residuos y escombros deberán ser retirados por el constructor o promotor correspondiente, totalmente fuera del área de la obra, sin afectar a los terrenos libres circundantes, de tal manera que si éstos hubieran sido ocupados en algún grado por dichos escombros, deberán quedar completamente libres de ellos, restaurándose sus condiciones anteriores, en el caso de que se hubiesen producido perjuicios de alguna clase, tanto en obras existentes como en plantaciones vegetales, valores naturales, etc.

3.1.7 Acceso a parcelas.

Los accesos rodados a parcelas deberán realizarse evitando situarlos en puntos que afecten negativamente en la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan, en cuanto a situación de cruces, posibles paseos peatonales, situación de aparcamientos anejos a la red viaria y plantación de arbolado.

3.2 Condiciones de edificación correspondientes a todas las zonas.

3.2.1. Condiciones generales.

Se puede edificar directamente en cualquiera de las manzanas o parcelas, definidas por el presente Plan Parcial, siempre que se trate de proyectos que las abarquen totalmente, y se diesen las condiciones de solar, descrita en el art. 148.4 de la LOUA, o lo previsto en el Art.41 del Reglamento de Gestión.

En el caso de edificación parcial de una manzana será precisa la redacción previa del correspondiente Proyecto de Parcelación y de un Estudio de Detalle si se considerase preciso, que estudie al menos la ordenación de los volúmenes edificatorios.

Si se plantea la edificación en el interior de las manzanas básicas definidas en el Plan Parcial, sin frente al viario de éste, el Estudio de Detalle, y en todo caso, la modificación del Plan Parcial, deberá contener además de la ordenación de volúmenes, la justificación del acceso viario interior que precisa.

En las parcelas que resulten, no se podrán realizar en ningún caso alteraciones a la topografía que afecten a las colindantes, salvo acuerdos y compromisos conjuntos, dentro de los condicionantes generales establecidos, y siempre contando con la autorización municipal, a los efectos de asegurar la máxima adaptación paisajística de la edificación.

3.2.2. Condiciones de ordenación.

Para todo lo no previsto en las presentes Normas del Plan Parcial sobre el sector SL1 "Valdevaqueros", se aplicarán las determinaciones del Plan General de Tarifa vigente.

Edificabilidad máxima por parcela.

La superficie máxima de techo edificable en cada parcela, en metros cuadrados, será la que resulte de multiplicar la superficie de suelo neto edificable de cada parcela, en metros cuadrados, por el índice de edificabilidad que le corresponda.

A los efectos de medición de superficie total edificable, esta será la resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación contabilizándose éstas como la superficie cerrada por

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos.

Así mismo no computarán los sótanos y semisótanos.

Sistema de ordenación de la edificación.

Se define como sistema de ordenación el conjunto de normas y parámetros básicos que regulan, con carácter general, las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que el Plan asigna a las diferentes zonas.

El sistema de ordenación que regula todas las parcelas edificables definidas en el presente Plan Parcial, es el de VOLUMETRIA ESPECIFICA, este sistema se caracterizador la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada a cada parcela en el interior del suelo neto edificable de la misma, sin más limitaciones compositivas de las que, con carácter general, se contienen en estas ordenanzas.

En las zonas sujetas a este sistema regirán las siguientes determinaciones:

ALINEACIONES: Las edificaciones pueden disponerse libremente en el interior del perímetro definido por las alineaciones que se fijan en Planos de Ordenación.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: No se fija altura mínima, siendo la altura máxima la que se indica para cada zona. Es medida desde el terreno natural o el modificado desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado. Sin perjuicio de las demás determinaciones la altura estándar homogénea, o altura reguladora, podrá aumentarse en la parte proporcional de plantas bajas porticadas que adquieran la condición de espacios públicos.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: La resultante de la aplicación a la altura reguladora de las tolerancias establecidas en la ficha de condiciones particulares del sector, computándose a los efectos de delimitación dimensional de la altura máxima, el aumento del número de planta a razón de 3 m. por planta y medidos como en el punto anterior.

CUERPOS SALIENTES: El vuelo de los cuerpos salientes cerrados y semi cerrados está limitado solo por la superficie máxima de techo edificable de la parcela. En cualquier caso los cuerpos salientes no podrán sobrepasar en más de 1 metro la proyección vertical de la alineación fijada.

3.2.3. Condiciones de volumen.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura de la edificación, solo podrán construirse el cuarto de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera y casetones de salida a cubierta, depósitos, etc., con la condición de que no puedan sobrepasar los 3,50 m. de altura sobre la cara superior del último forjado horizontal.

Así mismo las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de 45° medida desde los vértices obtenidos al prolongar la línea de fachada y patios a la cara superior del último forjado.

Las plantas diáfanas o con soportales se contabilizarán en el número total de plantas. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 29 MAYO 2012

Cuando un mismo solar diese a dos calles con distinta rasante, la altura máxima se aplicará por cada una de ellas.

Sótanos y semisótanos.

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos, con las condiciones expresadas y las establecidas en el apartado 1.2 "Definiciones Terminológicas" de las presentes Normas.

Planta bajo cubierta.

Planta eventualmente abuhardillada, computará como superficie edificada aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Ventilación e iluminación.

1. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.
4. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto uno de los requisitos establecidos en el art. 2.2.3.1. "Condiciones generales higiénico - sanitarias" del PGOU.

Altura de las plantas.

Se medirán siempre entre pavimento terminado y techo terminado. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,20 metros y la máxima de 3,80 metros. En el caso de que la planta baja se destine al uso de vivienda se podrá reducir dicha altura hasta 2,70 metros. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y de 2,50 metros para otros usos.

La altura libre mínima en plantas de pisos será de 2,50 metros y la máxima 3,00 metros. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,60 metros.

3.2.4. Condiciones estéticas y de composición.

1. En el tratamiento de las edificaciones y los espacios libres no se diferenciarán las fachadas principales y traseras en lo relativo a sus calidades y acabados.
2. Las obras de nueva edificación podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en estas ordenanzas.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada o adosada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

3.2.5. Condiciones de uso.

Tal como se ha expresado en la memoria informativa, el uso global previsto por el Plan General de Tarifa vigente para el sector SL1 es el turístico. En cuanto que uso estructurante es definido en el PG como la zona que incluye los usos correspondientes a actividades propias del sector turístico tales como hoteles, servicios de distribución, instalaciones comerciales, incluyendo todos los usos regulados por la legislación vigente destinados al servicio preferente de personas no residentes tales como camping, hotel, recreativos. Así como apartoteles, apartamentos y viviendas de residencia no permanente.

En las normas para el suelo urbanizable programado el PGOU establece además que la proporción de viviendas será la determinada en el apartado 3.2.3.3. de las NN.UU. Dicha proporción equivale como máximo al 30 % del volumen.

Por otra parte, entre las condiciones de uso establecidas se permiten, además, el hotelero, comercial, deportivo, espectáculos, socio - cultural, sanitario - asistencial y garaje aparcamiento.

1. Uso Turístico.

Corresponde al uso hotelero y compatibles regulados en el artículo 2.2.1.4. de las NN.UU. del PGOU de Tarifa, destinado al alojamiento temporal para personas, tales como hoteles, moteles, apartoteles, apartamentos turísticos, etc.

Se permite en plantas sótano y semisótano de la edificación siempre que estén vinculados a actividades complementarias y que su localización esté permitida por la Reglamentación vigente.

2. Uso de equipamiento Turístico Privado.

Es aquel que tiene por finalidad el desarrollo de las actividades propias del sector turístico: comercial, deportivo, espectáculos, socio cultural, sanitario, asistencial y garaje aparcamiento y todos aquellos definidos en el art. 2.2.1.3.1 como compatibles con el residencial.

3. Uso dotacional.

El uso dotacional es aquel cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura salud y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a este fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación de la zona en la que se encuentren.

DILIGENCIA. El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PLAN PARCIAL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS. TARIFA
TEXTO REFUNDIDO

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1 ZONA RESIDENCIAL TURISTICO

RESOLUCIÓN: El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 29 MAYO 2012.....

4.1.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos residenciales en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación correspondiente.

De forma genérica se plantea la tipología de vivienda colectiva o plurifamiliar, si bien la extensión superficial de las manzanas delimitadas posibilita mayor diversidad tipológica, por lo que será posible el desarrollo de unidades de vivienda unifamiliar aislada, pareada o colectiva en bloque horizontal.

En caso de optar por el desarrollo de una manzana con una única tipología será suficiente un Proyecto de Parcelación o un Proyecto Básico en caso de actuación unitaria sobre la totalidad de la misma.

Si se optase por plantear diversas tipologías sobre la misma manzana será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.

4.1.2. Condiciones de uso.

- El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- Usos compatibles.

El uso residencial será compatible, dentro de la misma edificación, con los expresados en el art. 2.2.1.3.1, a excepción de almacén y talleres artesanales.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.1.3. Condiciones de parcelación.

Vivienda unifamiliar aislada.

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²
- Frente mínimo de parcela: 20 metros

Vivienda unifamiliar adosada.

La edificación estará compuesta por viviendas unifamiliares constituyendo hileras, adosándose en sus medianeras laterales, dejando espacios libres privados en su fachada frontal, anterior y posterior.

- Superficie mínima de parcela: 120 m²
- Frente mínimo de parcela: 5 metros
- Fondo mínimo: 20 metros

Vivienda plurifamiliar o colectiva.

Edificación cerrada o edificación abierta, en bloque, con fondo no superior a 15 metros, sin patios interiores o bloques formados por volúmenes pareados con patios interiores con ancho total de bloque que no exceda de 30 metros.

- Superficie mínima de parcela: 3.000 m²

- Frente mínimo de parcela: 30 metros.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO 4.1.4. Condiciones de la edificación.

Vivienda unifamiliar aislada.

- Separación a linderos: La edificación deberá separarse a los linderos de manzana una dimensión mínima de tres metros, prevaleciendo lo señalado en el correspondiente plano de ordenación. Igualmente respecto de los linderos de cada una de las parcelas en que se divida, en su caso, el desarrollo de la manzana.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 30%.
- Altura máxima: Dos plantas (8 metros), medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Edificabilidad: La establecida en los cuadros de parcelación urbanística para cada manzana y la resultante del Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle en caso de actuaciones parciales.

Vivienda unifamiliar adosada.

- Separación a linderos: La edificación deberá separarse a los linderos de manzana una dimensión mínima de cinco metros, prevaleciendo lo señalado en el correspondiente plano de ordenación. Igualmente respecto de los linderos de cada una de las parcelas en que se divida, en su caso, el desarrollo de la manzana.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 50%.
- Altura máxima: Dos plantas (8 metros), medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Edificabilidad: La establecida en los cuadros de parcelación urbanística para cada manzana y la resultante del Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle en caso de actuaciones parciales.

Vivienda plurifamiliar o colectiva.

- Separación a linderos: La edificación deberá separarse a los linderos de manzana una dimensión mínima de cinco metros, prevaleciendo lo señalado en el correspondiente plano de ordenación. Igualmente respecto de los linderos de cada una de las parcelas en que se divida, en su caso, el desarrollo de la manzana.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 80%.
- Altura máxima: Dos plantas (8 metros), medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Edificabilidad: La establecida en los cuadros de parcelación urbanística para cada manzana y la resultante del Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle en caso de actuaciones parciales.

En todos los casos se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares no será superior al 15% de la edificación principal debiendo observar los mismos retranqueos de parcela. El espacio libre resultante deberá ajardinarse en al menos el 50% de su superficie. Se permite mancomunar los espacios libres de parcelas colindantes con la finalidad de disponer de un espacio privativo comunitario para localizar actividades complementarias al servicio de las edificaciones.

Por encima de la altura máxima se admite la cubierta y/o forjado inclinado cuya cumbre no supere los 3,50 metros sobre la altura máxima permitida. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y las necesarias para las instalaciones de la edificación. Este cuerpo no podrá superar 2,70 metros de altura y su superficie será como máximo el 15% de la construida en la planta inferior.

4.1.5. Plantas bajo rasante.

En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos cuyo techo no supere un metro la cota de la pendiente natural del terreno.

En las plantas bajo rasante se permiten garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.

4.1.6. Cerramientos de parcela.

El cerramiento de parcela hacia la vía pública no podrá exceder de 2,50 metros de altura, siendo opaco hasta 0,50 metros. El resto mediante celosías, verjas o elementos vegetales.

4.1.7. Reserva de aparcamientos.

En toda actuación edificatoria para uso de viviendas deberá disponerse en el interior de la parcela espacio para aparcamiento de vehículos, abierto, semicerrado o cerrado, con capacidad mínima de 1 vehículo por vivienda.

En el caso de la parcela 13, los espacios libres de parcela se dispondrán, en lo posible, coincidentes con la vegetación existente junto a la vía pecuaria.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....**29 MAYO 2012**.....



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado
positivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día..... 29 MAYO 2012.

4.2. ZONA TURISTICA.

4.2.1. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos turísticos en la tipología definida, grafiadas en el Plano de ordenación correspondiente.

4.2.2. Condiciones de uso.

- a. El uso predominante será el hotelero, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
Se incluye en este concepto todos los usos regulados como tales en la Reglamentación vigente, destinado a servicio preferente de personas no residentes y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como: hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería. Así mismo se incluyen los apartamentos turísticos contemplados en la Ley de Turismo de Andalucía.
- b. Usos compatibles. Se admiten como usos compatibles: Oficinas, Comercial, Salas de espectáculos y recreativos, Hostelería, Equipamientos públicos, Infraestructuras Urbanas.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.2.3. Condiciones de parcelación

- Superficie mínima de parcela: 3000 m2
- Frente mínimo de parcela: 30 metros

4.2.4. Condiciones de la edificación.

- Separación a linderos: La edificación deberá separarse a los linderos de manzana una dimensión mínima de cinco metros, prevaleciendo lo señalado en el correspondiente plano de ordenación. Igualmente respecto de los linderos de cada una de las parcelas en que se divida, en su caso, el desarrollo de la manzana.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 50%.
- Altura máxima: Tres plantas (12 metros), medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Edificabilidad: La establecida en los cuadros de parcelación urbanística para cada manzana y la resultante del Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle en caso de actuaciones parciales.

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a aparcamientos en superficie, instalaciones deportivas y edificaciones complementarias, debiendo ajardinarse en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares no será superior al 15% de la edificación principal debiendo observar los mismos retranqueos de parcela.

Por encima de la altura máxima se admite la cubierta y/o forjado inclinado cuya cumbre no supere los 3,50 metros sobre la altura máxima permitida. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y las necesarias para las instalaciones de la edificación. Este cuerpo no podrá superar 2,70 metros de altura y su superficie será como máximo el 15% de la construida en la planta inferior.

4.2.5. Plantas bajo rasante.

En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos cuyo techo no supere un metro la cota de la pendiente natural del terreno.

4.2.6. Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio para una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación computable

En el caso de las parcelas 3 y 5, los espacios libres de parcela se dispondrán coincidentes con la vegetación existente junto a la vía pecuaria.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **29 MAYO 2012** ...



4.3. ZONA EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO

29 MAYO 2012

4.3.1. Ambito.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a Equipamiento Turístico Privado, grafadas en el Plano de ordenación correspondiente.

4.3.2. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes: oficinas, comercial, salas de espectáculos y recreativos, hostelería, equipamientos públicos, infraestructuras urbanas.

4.3.3. Condiciones de parcelación.

- Superficie mínima de parcela: 3000 m², salvo la parcela nº 6, que será objeto de un único proyecto, sin admitirse segregaciones de la misma.
- Frente mínimo de parcela: 20 metros

4.3.4. Condiciones de la edificación.

- Separación a linderos: La edificación deberá separarse a los linderos de manzana una dimensión mínima de cinco metros, prevaleciendo lo señalado en el correspondiente plano de ordenación. Igualmente respecto de los linderos de cada una de las parcelas en que se divida, en su caso, el desarrollo de la manzana.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 50%.
- Altura máxima: Dos plantas (8 metros), medidos hasta la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Edificabilidad: La establecida en los cuadros de parcelación urbanística para cada manzana y la resultante del Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle en caso de actuaciones parciales.

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a aparcamientos en superficie y edificaciones complementarias.

Por encima de la altura máxima se admite la cubierta y/o forjado inclinado cuya cumbre no supere los 3,50 metros sobre la altura máxima permitida. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y las necesarias para las instalaciones de la edificación. Este cuerpo no podrá superar 2,70 metros de altura y su superficie será como máximo el 15% de la construida en la planta inferior.

4.3.5. Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos cuyo techo no supere un metro la cota de la pendiente natural del terreno.

4.3.6. Reserva de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio para una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación computable.

4.4 ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

- Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, siendo en su totalidad de uso y dominio público.
- Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración, y serán de acceso libre.
- Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o de las instalaciones urbanas.
- En el Proyecto de Urbanización, las especies vegetales elegidas para su colocación, en su caso, en la zona de Dominio Público Hidráulico serán autóctonas adaptadas al entorno y a la climatología de la zona y compatibles con el ámbito fluvial y ribereño en el que se van a desarrollar, dejado libres al tránsito los cinco metros de la zona de servidumbre.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el art. 2.3.14 de las NN.UU. del PGOU de Tarifa.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 29 MAYO 2012.....

4.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO.

4.5.1 Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas corresponde con las parcelas destinadas a equipamiento público EQD, EQPD, EQS y EQC del plano de zonificación.

4.5.2 Condiciones de uso.

Se autorizará exclusivamente el uso docente, comunitario y social y comercial respectivamente, con el carácter en todos los casos de dominio y uso público. En la parcela calificada como equipamiento social se podrán dar otros usos de equipamiento público que el Ayuntamiento estime convenientes (comunitario, comercial, cultural, reuniones y espectáculos, asistencial, etc.).

Quedan prohibidos todos los demás usos.

4.5.3 Condiciones de la edificación.

En todos los casos serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 2.3.11, 2.3.12, y 2.3.13 de las NN. UU del PGOU de Tarifa.

4.6 ZONA DE RED VIARIA Y PEATONAL

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la circulación rodada y peatonal del sector. Se permite la instalación, como usos compatibles, de las infraestructuras urbanas básicas.

Tiene el carácter de uso y dominio público.

4.7 ZONA SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURA

Corresponde a los terrenos destinados a albergar elementos propios de la red de infraestructura tales como Centros de Transformación, Estación depuradora, Estación de Bombeo, Depósito de agua, etc.

Tiene el carácter de uso y dominio público.

4.8 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Para toda la zona incluida en el Parque Natural, zona B1, será preceptivo a la ejecución un Proyecto de Actuaciones, que tendrá en cuenta la restauración ambiental de los terrenos afectados, la regulación del uso público, la protección de la zona arqueológica y el PORN.

El Sistema General delimitado en el Plan Parcial incluye la vía pecuaria Colada Arenas de Paloma y Valdevaqueros. Por lo tanto esta Colada queda calificada como Sistema General de Espacios Libres afecto a Dominio Público pecuario.

Tal como se ha expuesto previamente, su superficie no está contemplada a afecto de determinar el aprovechamiento del sector (ver pag. 54 y 56).

Cualquier actuación sobre la misma deberá contar con autorización de la Consejería competente.

En atención al art. 3.2.b) ; 9.E de la LOUA y 49.3 del Reglamento de Planeamiento, se establece la siguiente limitación de la superficie para el uso de aparcamientos: No se podrá ocupar para este uso más del 5% de la superficie del Sistema General de Espacios Libres a fin de garantizar su destino y funcionalidad.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 2.9. MAYO. 2012..



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....2-9-MAYO-2012.....

LEY SECTORIAL DE AGUAS

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

- Todo el ámbito de la actuación está sujeto al cumplimiento de la Ley Sectorial de Aguas:
 - Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 01/01 de 20 de julio)
 - Modificación por Ley 62/2003 de 30 de diciembre
 - Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86 de 11 abril)
 - Modificación por RD 606/2003 de 23 de mayo
 - Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/98 de 24 de julio)
 - Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/01 de 5 de julio)
 - Ley 4/2010 de 8 de junio de Aguas de la C.A. de Andalucía.

PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO

- Toda actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito del Parque Natural del Estrecho deberá ser autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.
- El Organismo que se estime competente deberá presentar Proyecto de Actuaciones sobre el ámbito del sistema general de espacios libres, coincidente con el Parque Natural, que tendrá en cuenta la restauración ambiental de los terrenos, la regulación del uso público, la protección de la zona arqueológica y las determinaciones del PORN a nivel genérico y como zonificación B1.

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION

- El régimen aplicable sobre la servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre para el uso de sistema general de espacios libres y su zona de influencia será el siguiente:
 - La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los art. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
 - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los art. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
 - Las obras e instalaciones existentes, en su caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art.44.6 de la Ley de Costas y concordantes en su Reglamento.

Además de las condiciones de ordenación de la edificación contenidas en las presentes ordenanzas, y teniendo en cuenta que la ordenación de volúmenes de cada parcela se realizará mediante un Estudio de Detalle (art. 3.2.1 ordenanzas reguladoras), se tendrán en cuenta las siguientes medidas para su integración paisajística:

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...29 MAYO 2012.....

■ No se permitirán frentes continuos de edificación sobre el mismo nivel y a todo lo largo de la parcela, debiendo fragmentarse con espacios intersticiales ajardinados.

■ Los espacios libres privativos de parcela se situarán preferentemente en consecuencia con los Espacios Libres de carácter público previstos en la zonificación del plan parcial, para ofrecer un sistema homogéneo y coherente.

■ Los volúmenes y espacios de cubierta y cuerpos de coronación por encima de la altura máxima reguladora se tendrán en consideración como una fachada más, estudiándose especialmente el efecto aditivo del conjunto.

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, ZONAS INUNDABLES Y RIESGOS POR INUNDACION

- En el Proyecto de Urbanización se deberá incluir una delimitación del Dominio Público Hidráulico conforme a lo establecido en la Ley de Aguas y su Reglamento.
- En el Proyecto de Urbanización, las especies vegetales elegidas para su colocación, en su caso, en la zona de Dominio Público Hidráulico serán autóctonas adaptadas al entorno y a la climatología de la zona y compatibles con el ámbito fluvial y ribereño en el que se van a desarrollar, dejado libres al tránsito los cinco metros de la zona de servidumbre.
- En la ejecución de la obra de urbanización y con posterioridad, dentro del ámbito de las competencias de la futura Comunidad de Propietarios y Organismos titulares de la infraestructura, se mantendrán limpias las obras de drenaje transversal de la CN 340 sobre los arroyos de Garganta de San Francisco o arroyo de Las Piñas y el arroyo de Fates, a fin de asegurar que las mayores avenidas no causarán daños ni en el sector ni en la carretera.
- En el Proyecto de urbanización y durante la ejecución de éste se tendrá en cuenta que los posibles cruces por debajo de alguno de los cauces de la zona que se puedan realizar como consecuencia de las obras de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico u otro tipo de conducción deberán mantener una distancia entre la generatriz superior del cruce respecto al lecho real del cauce, una vez limpiados los arrastres y depósitos, suficiente para evitar posibles afecciones al cauce. En todo caso la distancia mínima será de 1,5 metros y estará correctamente señalizado y protegido. En caso de que se dejen arquetas o pozos de registro, estos deberán situarse fuera de la zona de servidumbre.
- En caso de que realice algún cruce aéreo de un cauce con una línea eléctrica se deberá cumplir lo establecido en el art. 127 del RD 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por el cual se establece que la altura mínima de los cruces aéreos de líneas respecto a las máximas crecidas ordinarias vendrá dada por la siguiente fórmula:

$$H = G + 2,30 + 0,01U$$

H = altura mínima en metros

G = 4,70 en casos normales y 10,50 para cruces de embalses y ríos navegables

U = tensión de la línea expresada en kilovoltios.

Además se respetará la zona de servidumbre, de forma que los postes deberán estar situados fuera de ésta.

- Las obras previstas a ejecutar en el DPH y en la zona de policía deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza del Agua con carácter previo a la aprobación del proyecto de

ALCANCE. El presente Plan.....ha sido aprobado
unanimemente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día.....29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

urbanización correspondiente, para ello el Promotor de las mismas deberá enviar la correspondiente solicitud de autorización junto con el proyecto donde se definan y justifiquen dichas obras. Del mismo modo las obras previstas para prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones de la unidad de ejecución correspondiente.

- En este sentido, las infraestructuras programadas no incrementarán artificialmente aguas arriba la llanura de inundación de los arroyos de Fate y Garganta de San Francisco, debiendo contar con una valoración de riesgos potenciales incluidas las medidas de prevención y corrección adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno.
- El Proyecto de Urbanización deberá definir y programar las obras necesarias para evitar el riesgo de inundaciones en el plan parcial, tanto en el arroyo de Fates como en el arroyo Garganta de San Francisco.

Adoptando la delimitación de la zona inundable del arroyo Garganta San Francisco, contenida en el "Estudio Hidrológico para la prevención de inundaciones y la ordenación de los cauces de La Janda", se adoptarán las siguientes medidas para prevenir inundaciones en las parcelas afectadas, que son la 14 y 16 del plan parcial:

- Mantenimiento y limpieza del cauce en el ámbito del sector.
- Relleno de la parcela sin superar una cota equivalente a 0,5 metros sobre la actual.
- Ejecución de una mota de defensa en el límite de la parcela con la zona verde prevista en el plan parcial.
- Ampliación del paso de fábrica del arroyo bajo la carretera CN 340

Teniendo en cuenta las anteriores medidas y que el propio Estudio Hidrológico prevé la demolición de la obra 31-002 y la construcción de un nuevo puente, se evita el riesgo de avenida sobre las parcelas que resultan parcialmente inundables, sin afectar a otros suelos aguas arriba o aguas abajo, ajenos al sector.

No obstante el Proyecto de Urbanización definirá con exactitud dichas medidas y su dimensionado en función de la profundidad actual del cauce y la velocidad.

- Las obras previstas para prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones de la unidad de ejecución correspondiente.
- En el plano de zonificación se representa la línea estimativa del DPH, su zona de servidumbre y policía y la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años.

Financiación:

- Si fuera necesario el deslinde del dominio público hidráulico, quedan efectuadas las reservas necesarias en lo que afecta a afecciones sobre bienes y derechos. El coste de apeo y deslinde será por cuenta del promotor.
- Los gastos derivados del levantamiento de cartografía de detalle y estudios hidrológicos e hidráulicos de base para el análisis de la inundabilidad serán por cuenta del promotor. En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a avenidas, los gastos derivados deberán correr por cuenta del promotor. Dichos gastos quedarán reflejados en el Proyecto de Urbanización.

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO DE MELLARIA

En el plano de información y de ordenación correspondiente se grafía la delimitación del yacimiento arqueológico de Mellaria, sobre el que está programado por parte de la Consejería de Cultura, incoar un procedimiento para su declaración como B.I.C. con la categoría de Zona Arqueológica, bajo la denominación de Ensenada de Valdevaqueros.

La delimitación que ha establecido la Consejería de Cultura tiene las siguientes coordenadas UTM:

	ESTE	NORTE
1.	257.880	3.995.447
2.	258.000	3.995.432
3.	258.210	3.995.358
4.	258.250	3.994.840
5.	258.160	3.994.895
6.	257.880	3.994.980

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 29 MAYO 2012

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Para esta zona, delimitada como yacimiento arqueológico se establece NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL, sujeto a la siguiente limitación:

Sólo se permitirán aquellas intervenciones, usos y actividades encaminadas a la protección, conservación o investigación del yacimiento arqueológico.
Hay que hacer constar que la mayor parte de la zona delimitada incluye terrenos ajenos al ámbito del plan parcial y los que corresponden a éste están incluidos en la zona de protección del dominio público marítimo terrestre.

Al resto de la zona comprendida entre la CN 340 y el límite sur y sureste del sector se le asigna NIVEL DE PROTECCION PARCIAL, sujeto a la siguiente limitación:

Cualquier tipo de obra que se proyecte, que implique movimientos de tierras, necesitará una intervención arqueológica previa, prospecciones o sondeos arqueológicos, encaminada a establecer un diagnóstico del área. Dicha intervención podrá dar lugar a proyectos de excavación así como al establecimiento de las medidas de protección y conservación que se consideren oportunas.

MINISTERIO DE FOMENTO. ENLACE CN 340

El enlace previsto del sector con la CN-340 se encuentra suficientemente definido en el plan parcial tanto en su posición, señalada por la propia Demarcación de Carreteras, como en su diseño, al haberse recogido todas las características que afectan a los movimientos y distribución del tráfico del sector.

Por lo tanto, junto con el Proyecto de Urbanización del sector será requisito la presentación y aprobación del Proyecto de enlace y del estudio acústico. Dicho proyecto deberá recoger los siguientes condicionantes y requisitos expuestos en el informe emitido:

- Inclusión de un estudio de tráfico y capacidad ajustado al diseño concreto de las conexiones, determinando el nivel de servicio esperable en la carretera.
- Reordenación de los accesos en la margen derecha de la CN 340, cerrándose los accesos directos, para lo que se dispondrá una vía que discurra por el límite del SG de EL, trasero a las fachadas de los edificios, o si existe espacio para ello adosada a la CN 340. En cualquier caso la solución dará acceso a todas las propiedades que existan en dicha margen, disponiéndose las conexiones necesarias.

- Se reordenarán los accesos de la margen izquierda, encontrándose afectado el del hotel Copacabana que dista 170 m. del enlace, situándose su acceso sobre el carril de deceleración del enlace planteado.
 - En unos 300 m. hacia Barcelona, desde el acceso al hotel existen 3 accesos más, que se incluirán en la reordenación de accesos. Para ello se realizará una vía de servicio adosada a la CN 340 que recoja todos los accesos y se lleve directamente al enlace, o bien que el acceso al enlace desde el lado Barcelona (tráfico sentido Cádiz) se realice a través de una vía de servicio adosada a la N 340 con separación física de ella, que de acceso a dichas propiedades.
 - Se incluirá un acceso al camping Torre de la Peña desde la vía de servicio de acceso al sector Valdevaqueros.
 - El acceso al club Mistral Tarifa a través de un camino terrero queda interrumpido por el carril de incorporación sentido Barcelona al enlace propuesto, por lo que dicho acceso se repondrá a través de un camino de servicio adosado al ramal al que se dará acceso desde la vía de servicio prevista para dar acceso a las propiedades de la margen derecha.
- Se incorporará un estudio acústico del ruido esperable.

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, DEPURACION Y REUTILIZACION

En el Proyecto de Urbanización se habrá de aportar los planos de planta del saneamiento proyectado así como los correspondientes anejos de cálculo de las instalaciones proyectadas. En los planos se habrán de reflejar los sistemas de retención de sólidos, aceites y grasas en los posibles puntos de vertido de aguas pluviales a los cauces públicos.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

29 MAYO 2012

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

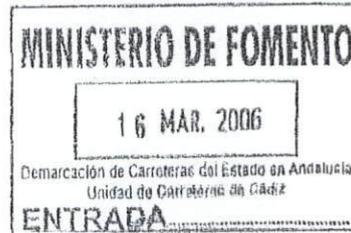


COMPROMISOS ASUMIDOS.

MINISTERIO DE FOMENTO. EJECUCION DEL ENLACE CON LA CN 340.

**DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO
EN ANDALUCIA OCCIDENTAL
UNIDAD DE CADIZ**

Tarifa, 7 de marzo de 2006



D. Juan Muñoz Tamara, en nombre y representación de la Junta de Compensación del sector **SL 1 VALDEVAQUEROS (TARIFA)** y en relación con el **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN** del mismo,

Tengo a bien exponer lo siguiente:

En relación con la accesibilidad al sector desde la CN 340 se adjunta solución mediante conexión a la obra del Ministerio de Fomento (clave 33-CA-3520) "Mejora de intersecciones y vía de servicio en la CN 340, pk 76 y pk 78 de la provincia de Cádiz".

Por otra parte asumimos expresamente los siguientes compromisos:

- El enlace será ejecutado por la Junta de Compensación del sector en el supuesto de que llegado el momento de acometer las obras de urbanización del sector el enlace no se hubiera ejecutado.
- La solución de la conexión que se adjunta se recogerá en todos los planos del Documento de aprobación definitiva del Plan Parcial

En consecuencia con lo expuesto y teniendo en cuenta los compromisos adquiridos, solicitamos se autorice la solución de acceso al sector propuesta y por tanto se emita informe sectorial favorable al plan parcial.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... ..

29 MAYO 2012

Ateptamente

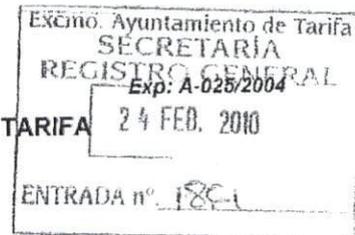


AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA. GESTION DEPURACION AGUAS RESIDUALES.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **29 MAYO 2012**.....

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO **AREA DE URBANISMO**



DON JUAN MUÑOZ TÁMARA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Dulce Chacón (antes General Orgaz), nº 1, 41.013, en nombre y representación en calidad de Presidente de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS**, con el mismo domicilio a estos efectos que el anterior, en expediente **A-025/2004**, ante EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA comparece y como mejor proceda en derecho comparece y **DICE**:

I.- Con fecha 29 de enero de 2010 ha sido emitido informe técnico en relación con la documentación presentada en este Ayuntamiento (registro entrada nº 389/2010) para cumplimentar el informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 22 de octubre de 2009.

En el mencionado informe técnico se estima que la solución contemplada en el Plan Parcial para la gestión de las aguas residuales no parece la más adecuada, debido a que la nueva estación depuradora de agua residuales prevista para el núcleo urbano de Tarifa se ha diseñado teniendo en cuenta los caudales aportados por el Sector SL-1 "Valdevaqueros".

II.- Por su parte, la Agencia Andaluza del Agua en el reseñado Informe al Plan Parcial se pronuncia en sentido contrario al informe municipal, de manera que establece que la solución para las aguas residuales debe preverse en el interior del Sector, reservando el suelo necesario para la ubicación de una EDAR.

III.- Ante esta divergencia respecto a la solución del vertido de aguas negras del Sector, y teniendo en cuenta el extraordinario tiempo transcurrido desde que se inició la tramitación del expediente de aprobación del Plan Parcial (año 2004), así como su avanzado estado de tramitación, que hace prever su próxima aprobación definitiva al contar con todos los informes sectoriales

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS.
TARIFA (CADIZ).

PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día. 29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

1. INTRODUCCION.

El texto conjunto de la Ley 1/97 exige para los Planes Parciales en su Art. 83.2 "El Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión equidistribución y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico"

De conformidad con los Arts. 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas, se redacta como un documento separado del Estudio Económico-Financiero, debiendo describir detalladamente lo reflejado en los correspondientes planos de la documentación gráfica de acuerdo con los siguientes apartados, que recogen las diferentes determinaciones derivadas de dicho art. y del art. 83 de la Ley 1/97 antes citado:

- Delimitación de unidades de ejecución.
- Sistema de actuación.
- Orden de prioridades.
- Etapas de cesión y equidistribución.
- Etapas de urbanización.

2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCION.

El objetivo de disponer de suelo urbanizado para una actuación inmediata de edificación residencial que atienda las necesidades de la zona, la configuración física de los terrenos y los condicionantes preexistentes, entre los cuales se encuentra la estructura de la propiedad, aconsejan delimitar dos unidades de ejecución cuyo ámbito se establece en el plano de ordenación correspondiente.

La justificación de su delimitación ha quedado plenamente justificada en el apartado 2.1.1 "Gestión del Plan Parcial", de las presentes Ordenanzas.

3. SISTEMA DE ACTUACION.

De acuerdo con lo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana, el sistema de actuación será el de Compensación.

4. ETAPAS DE CESION Y EQUIDISTRIBUCION.

Conforme el Art. 179 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones de derecho a la administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo, se producirán con el acuerdo de aprobación de los Proyectos de Compensación correspondientes al sector, dentro del plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

5. ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

Dada la configuración de la ordenación, la estructura de la propiedad y la distribución de los diferentes usos lucrativos y dotacionales sobre la superficie del sector, se considera que la urbanización se debe ejecutar en una sola etapa, coincidente con cada unidad de ejecución. Se velará por la correcta ejecución de los espacios libres de dominio y uso público, en los términos que establecen las Ordenanzas Regulatoras, de forma que queden totalmente terminados en el plazo máximo fijado.

Podrán concederse licencias de apertura para actividades a instalar en edificaciones terminadas siempre y cuando tengan resuelta la infraestructura correspondiente a accesos y servicios.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **29 MAYO 2012**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SL-1 VALDEVAQUEROS.
TARIFA (CADIZ).

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...2-9-MAYO-2012.....

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
1. INTRODUCCION.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial constituye uno de los documentos básicos para justificar la materialización de las determinaciones del Plan. En consecuencia no debe ser un mero documento más, sino que es un instrumento necesario en el proceso de ordenación incorporando al Plan la racionalidad precisa, resultando por otro lado preciso para constatar el equilibrio de los resultados entre el estado de gastos y el de ingresos.

El vigente Reglamento de Planeamiento sólo exige para los Planes Parciales " la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" art. 45, precisando el art. 55, que dicha evaluación debe "expresar su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el Plan de Etapas", así como que "las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte, recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan".

Finalmente, el Art. 63 del mismo Reglamento exige que " cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico-financiero.." habrá de señalar la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras.

Es conveniente realizar un análisis de la viabilidad y establecer una hipótesis lo más ajustada posible a la realidad sobre la disposición de recursos por parte de cada uno de los agentes. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que el Estudio Económico Financiero no puede aportar una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. Ha de ser una estimación propuesta.

En consecuencia con lo anterior, el presente Estudio Económico-Financiero se estructura en los tres apartados siguientes:

- Estimación de costes.
- Estimación de ingresos.
- Viabilidad económica.

2. ESTIMACION DE COSTES.

La ejecución del presente planeamiento parcial, conlleva tres tipos de costes básicos:

- Costes de obras.
- Costes de indemnización.

- Costes de honorarios, gestión, etc.

2.1. COSTES DE OBRAS.

Una primera aproximación al Coste Global de la urbanización del sector cabría hacerla mediante la aplicación de los costes unitarios estimativos de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, correspondientes al año 2.004, para la "urbanización completa de un terreno o polígono", incluidos todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo.

Para una superficie comprendida entre 45 y 100 Has. y una edificabilidad menor de 0,25 m²/M², entre cuyos valores se encuentra el sector, establece un coste unitario de 9,16 €/m², bruto, o que supondría para la superficie ordenada del sector unos 6.564.823 €, como coste de ejecución material de su urbanización.

Teniendo en cuenta los diversos condicionantes del terreno, cabe considerar que el coste de urbanización en este caso concreto resultaría algo superior, al margen de los conceptos correspondientes a las obras especiales, y a las conexiones exteriores de los servicios, que lógicamente no se contemplan en unos costes unitarios, por lo que se considera preciso llevar a cabo una estimación más afinada, mediante la utilización de módulos de repercusión del coste total de las obras que contempla el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, aplicados a los conceptos de obras cuantificables que derivan del Plan Parcial, correspondientes a costes unitarios diferenciados o con financiación específica.

2.1.1. conceptos de obra.

- Red Viaria:
 - Viario básico.
 - Viario peatonal exclusivo.
- Espacios Libres:
 - Conexiones Exteriores de los Servicios.
 - Abastecimiento de Agua Potable.
 - Colector de Saneamiento.
 - Suministro energía eléctrica.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 MAYO 2012.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



2.1.2. costes unitarios de obra.

Los costes unitarios de ejecución material que se adoptan para cada uno de los conceptos considerados, con inclusión de las partes proporcionales de todos los servicios o elementos que incluyen, son los siguientes:

- Red Viaria:
 - Viario básico. 135,00 €/m².-
- Espacios Libres:
 - Espacios libres. 14,42 €/m²

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

29 MAYO 2012

● **Conexiones Exteriores de los Servicios.**

- Ampliación ETAP y red.
- EDAR.
- Suministro energía eléctrica.
- Intersección N 340

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



350.000 €

685.767 €

120.000 €

300.000 €

2.1.3. **costes resultantes para el sector.**

Red viaria.

Viarío básico: 38.353,61 m² x 135,00 €/m² = 5.177.737 €

Espacios libres.

Espacios libres 85.407 m² x 14,42 €/m² = 1.231.569 €

Conexiones exteriores de los servicios.

Ampliación ETAP y red:	350.000 €
EDAR	685.767 €
Suministro e. Eléctrica	120.000 €
Intersección N 340	300.000 €

Total	1.455.767 €
COSTE TOTAL DE EJECUCION MATERIAL	7.865.073€
COSTE DE CONTRATA (PEM x 1,19)	9.359.437 €

2.2 GASTOS DE NUEVA INVERSION ABASTECIMIENTO DE AGUA

De acuerdo con la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos, aprobada por la Agencia Andaluza del Agua, quedan diferenciados los siguientes gastos:

GASTOS EN ALTA ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Ampliación y mejora ETAP	300.000 €
Mejora red de transporte	50.000 €
Red distribución hasta depósito	41.000 €
Total	391.000 €
GASTOS EN BAJA ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Depósito 1.400 m ³	280.000 €
Red de distribución	349.176 €
Total	629.176 €
CONCENTRACION DE VERTIDOS. SANEAMIENTO	
Red interior	386.906 €
DEPURACION Y EMISARIO	
Nueva EDAR	650.767 €
Emisario a cauce próximo	35.000 €
Total	685.767 €

SISTEMA DE REPERCUSION DE COSTES AL USUARIO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Fuentes de Financiación.

Teniendo en cuenta que la obra de urbanización es en su totalidad de iniciativa privada, a cargo de la Junta de Compensación del sector, la financiación de la totalidad de la inversión, que incluye el abastecimiento de agua y el saneamiento, se realizará con cargo a fondos propios y préstamo bancario.

La Junta de Compensación procederá a la cesión, una vez terminada la infraestructura e instalaciones que componen el sistema de abastecimiento de agua y saneamiento, al Ayuntamiento de Tarifa. Una vez realizada la cesión, la empresa AQUALIA se hará cargo de la explotación del Abastecimiento y su repercusión en costes a los usuarios mediante tarifa, por lo que no se recupera la inversión.

2.3 COSTES DE INFRAESTRUCTURAS DE REUTILIZACION.

Este coste, incluido en el de la red viaria, incluye los siguientes conceptos: estación de bombeo, depósito regulador, conducciones y conexión con la red de riego.

El coste de la infraestructura asciende a 125.000 €.

Mecanismo financiero para su ejecución.

Al ser una infraestructura que forma parte del Proyecto de urbanización del sector, su ejecución estará vinculada a la de éste y se financiará mediante recursos propios y préstamo bancario.

2.4 COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.

Corresponden todos los costes de carácter técnico-administrativo que trae consigo la ejecución de un planeamiento parcial, como el presente tales como:

- Levantamientos cartográficos.
- Estudios geotécnicos.
- Honorarios de Plan Parcial.
- Honorarios de Proyecto de Urbanización.
- Gastos de Notarias y Registro.
- Gastos de gestión (proyecto de compensación, asesoramiento jurídico, etc.)
- Tasas e impuestos.
- Gastos de liquidación.

La cuantía total de estos costes de estima en un 10% de los costes de obras, resultando:

COSTE TOTAL DE HONORARIOS, ETC.

786.507 €

2.2. COSTES TOTALES.

OBRAS:	9.359.437 €
HONORARIOS, ETC.:	786.507 €
COSTES TOTALES:	10.145.944 €

3. ESTIMACION DE INGRESOS.

La estimación de ingresos se lleva a cabo mediante la consideración de repercusiones medias por metro cuadrado construible, aplicadas a las superficies edificables derivadas del Plan Parcial, correspondiente al uso residencial en sus diferentes tipologías y al uso terciario.

3.1 TIPOLOGIAS

	SUP. SUELO	SUP. TECHO	Nº VIV.
Residencial	117.651,56	25.316,10	348
Turístico	93.191,38	56.464,64	1423 p.
Comercial	6.497,02	2.600,00	

3.2 MODULOS DE REPERCUSION.

Para cada una de las tipologías definidas, y dentro del carácter aleatorio que lógicamente ha de tener una estimación de esta naturaleza, que no forma parte de las determinaciones que reglamentariamente son exigibles al planeamiento parcial, se han tomado como referencia datos del mercado local.

Los módulos unitarios de repercusión correspondientes a las diferentes tipologías que se adoptan, son los siguientes:

Residencial 370,00 €/m2

Turístico 250,00 €/m2

Uso terciario 180,00 €/m2

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día, **29 MAYO 2012**.....

3.3 RESUMEN DE INGRESOS.

Residencial.	25.316,10 m2 x 370,00 €/m2 =	9.366.957 €
Turístico.	56.464,64 m2 x 250,00 E/m2 =	14.116.160 €
Comercial.	2.600,00 m2 x 180,00 E/m2 =	468.000 €
TOTAL		23.951.117 €

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

4. VIABILIDAD ECONOMICA.

Del simple contraste entre las estimaciones de costes e ingresos, cabe deducir la viabilidad económica de la actuación, si bien es constatable la inexistencia de holgura sensible, si se tiene en cuenta que se debe considerar, así mismo, el coste inicial del suelo.

Tarifa, mayo de 2012.

La Propiedad

Pedro Lechuga García.
Arquitecto