

S U O L I 0 1 " L O S L A N C E S " , T A R I F A



P L A N P A R C I A L D E O R D E N A C I Ó N D E L S E C T O R S U O L I 0 1

D O C U M E N T O D E A P R O B A C I Ó N I N I C I A L C O R R E S P O N D I E N T E A L A M O D I F I C A C I Ó N D E L P L A N P A R C I A L D E O R D E N A C I Ó N D E L S E C T O R S U O L I 0 1 (S U S S L - 3) " L O S L A N C E S "

Promotor: Junta de Compensación del Sector SUO LI 01

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz

junio 2024

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

	Puede verificarse la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	e6ec076ccd424c6aad1c032a4b4c41b0001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos General	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/12859 - Fecha Registro: 18/09/2024 19:54:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	Puede verificarse la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos General	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





MEMORIA

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ÍNDICE

Marcarquitectura

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

MEMORIA

0. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. ENCUADRE TERRITORIAL Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO.

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.

1.3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

1.3.1.1. LOCALIZACIÓN Y MORFOLOGÍA.

1.3.1.2. RELIEVE Y TOPOGRAFÍA.

1.3.1.3. GEOLOGÍA.

1.3.1.4. CLIMATOLOGÍA.

1.3.1.4.1. PLUVIOMETRÍA.

1.3.1.4.2. VIENTO. NODO SIMAR 6048018.

1.3.1.4.3. TEMPERATURA.

1.3.1.4.4. OSCILACIÓN TÉRMICA.

1.3.1.4.5. HUMEDAD.

1.3.1.4.6. NÚMERO DE HORAS DE SOL.

1.3.1.4.7. NIEVE.

1.3.1.4.8. CLIMA.

1.3.1.5. RIESGO DE SISMO.

1.3.2. ESTADO ACTUAL.

1.3.2.1. USOS DEL SUELO.

1.3.2.2. VEGETACIÓN Y FAUNA: RED NATURA 2000.

1.3.2.3. EDIFICACIÓN.

1.3.2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.

1.3.2.4.1. RED VIARIA.

1.3.2.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO.

1.3.2.4.3. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

1.3.2.4.4. RED ELÉCTRICA.

1.3.2.4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.

1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.4.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

1.5. AFECCIONES.

1.5.1. INCIDENCIA TERRITORIAL.

1.5.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

1.5.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

1.5.4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

1.5.5. LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

1.5.6. LEGISLACIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

1.5.7. SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.

1.5.8. MEMORIA HISTÓRICA.

1.5.9. PORN PARQUE DEL ESTRECHO.

1.5.10. PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA.

1.5.11. COSTAS.

1.5.12. AGUAS. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

1.5.13. CARRETERAS.

1.5.14. VÍAS PECUARIAS.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.1. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

2.2. PROGRAMA.

2.3. CONDICIONANTES, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.3.1. CONDICIONANTES.

2.3.2. CRITERIOS.

2.3.3. OBJETIVOS.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. MODELOS ALTERNATIVOS.

2.4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

2.4.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

2.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

2.4.4. CONCLUSIÓN.

2.5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES LEGALES EN MATERIA DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO. ANÁLISIS CUANTITATIVO (LOUA Y REG. 78).

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- 2.6.1. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.
 - 2.6.1.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
 - 2.6.1.2. RED VIARIA, RODADA Y PEATONAL. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.
- 2.6.2. SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES.
 - 2.6.2.1. SISTEMA DOTACIONAL.
 - 2.6.2.2. SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES LUCRATIVO.
- 2.6.3. SISTEMA GENERALES.
 - 2.6.3.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.
 - 2.6.3.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

- 2.7. ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU DE TARIFA.
 - 2.7.1. SUPERFICIES DE TECHO CONSTRUIDO.
 - 2.7.2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ADMISIBLES EN EL SECTOR.

- 2.8. INFRAESTRUCURAS.
 - 2.8.1. GENERALIDADES.
 - 2.8.2. ESTRUCTURA VIARIA.
 - 2.8.3. RED DE ABASTECIMIENTO.
 - 2.8.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED Y SUMIESTRO DEL SECTOR.
 - 2.8.3.2. NECESIDAD HÍDRICA DEL SECTOR.
 - 2.8.3.3. PREVISIÓN DE CARGAS.
 - 2.8.3.4. CAPACIDAD DEPÓSITO PARA GARANTIZAR EL CONSUMO DE USO DE UN DÍA.
 - 2.8.4. RED DE SANEAMIENTO.
 - 2.8.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED DE FECALES.
 - 2.8.4.2. CAUDAL RED DE FECALES.
 - 2.8.4.3. PREVISIÓN DE CARGAS.
 - 2.8.4.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE FECALES.
 - 2.8.5. RED DE RIEGO Y BALDEO.
 - 2.8.5.1. ESTIMACIÓN DOTACIÓN AGUA ZONAS VERDES Y BALDEO DE VIALES.
 - 2.8.5.2. PREVISIÓN DE CARGAS.
 - 2.8.5.3. ESTIMACIÓN VOLUMEN DEPÓSITO PARA RIEGO.
 - 2.8.5.4. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN.
 - 2.8.6. RED DE PLUVIALES.
 - 2.8.6.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED.
 - 2.8.6.2. SISTEMAS SUDS.
 - 2.8.7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - 2.8.7.1. PREVISIÓN DE CARGAS.
 - 2.8.7.2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.
 - 2.8.7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE BAJA TENSIÓN.
 - 2.8.7.4. ALUMBRADO PÚBLICO.

- 2.8.7.5. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.
- 2.8.7.6. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN.
- 2.8.8. RED DE TELEFONÍA.
- 2.8.9. TELECOMUNICACIONES.
- 2.9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.
- 2.10. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA.
- 2.11. AFECCIONES.
 - 2.11.1. INCIDENCIA TERRITORIAL.
 - 2.11.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.
 - 2.11.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
 - 2.11.4. LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.
 - 2.11.5. PLAN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCIA.
 - 2.11.6. LEY DE COSTAS.
 - 2.11.7. LEY DE AGUAS Y REGLAMENTO DPH.
 - 2.11.8. LEY DE CARRETERAS.
 - 2.11.9. VÍAS PECUARIAS.

ANEXO I
NORMATIVAS TÉCNICAS PARA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

III. ORDENANZAS REGULADORAS.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

- 4.1. ANÁLISIS DE COSTOS.
- 4.2. PRECIOS MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.
- 4.3. PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN MATERIAL.
- 4.4. REPARTO DE CARGAS.
- 4.5. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- 4.6. SUPERFICIES CONSTRUIDAS, COSTES Y VALOR DE VENTAS SEGÚN USOS.
- 4.7. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE GASTOS Y VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SEGÚN USOS.
- 4.8. COSTES DE URBANIZACIÓN.
- 4.9. OTROS GASTOS.
- 4.10. RESUMEN DE COSTES.
- 4.11. CUADRO RESUMEN.

V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- 5.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO LEGISLATIVO.
- 5.2. CONTENIDO: BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.
- 5.3. REFERENCIAS DEL MUNICIPIO.
 - 5.3.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO.
 - 5.3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 5.4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.
 - 5.4.1. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS PARA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.
 - 5.4.2. EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SSGG.
 - 5.4.3. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS LOCALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 5.5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.
 - 5.5.1. OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS.
 - 5.5.2. OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS.
 - 5.5.2.1. COMO PROPIETARIO.
 - 5.5.2.2. COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
 - 5.5.3. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES URBANIZADOS.
- 5.6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.
 - 5.6.1. REPERCUSIÓN GASTO-INGRESO POR HABITANTE SEGÚN CLASIFICACIÓN ECONÓMICA.
 - 5.6.2. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS, CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS.
 - 5.6.3. OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y ENDEUDAMIENTO.

- 5.7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS RECEPCIÓN URBANIZACIÓN.
 - 5.7.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (NOU).
 - 5.7.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.
 - 5.7.2.1. TRIBUTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.
 - 5.7.2.1.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES: IBI. CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE.
 - 5.7.2.1.1.1. EL IBI DEL SUELO.
 - 5.7.2.1.1.2. EL IBI DE LOS INMUEBLES EDIFICADOS.
 - 5.7.2.1.1.3. EL IBI DEL SUELO ANTES DE LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN URBANIZADORA.
 - 5.7.2.1.2. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO.
 - 5.7.2.1.3. IMPUESTO INCREMENTO VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU.
 - 5.7.2.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.
 - 5.7.2.2.1. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE).
 - 5.7.2.2.2. IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).
 - 5.7.2.2.3. INGRESOS POR TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.
 - 5.7.2.2.4. IMPUESTO POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES.
 - 5.7.2.2.5. INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.
- 5.8. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS Y GASTOS Y DEL SALDO FISCAL DE LA NOU.
- 5.9. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. CONCLUSIONES.
- 5.10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

VI. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

- 6.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.
- 6.2. ACTUACIONES DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA PROPUESTAS PARA EL PRESENTE PROCEDIMIENTO.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
18/12/2024	
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.	

 Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PLANOS

I. INFORMACIÓN.

- I-01. PLANO DE SITUACIÓN.
- I-02. ESTRUCTURA GENRAL Y ORGÁNICA.
- I-03. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- I-04. INFRAESTURCTURAS. ESTADO ACTUAL.
- I-05.1. AFECCIONES I.
- I-05.2. AFECCIONES II.
- I-06. TOPOGRÁFICO.
- I-07. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

O. ORDENACIÓN.

- O-01. USOS GLOBALES.
- O-02. USOS PORMENORIZADOS.
 - O-02.1. AFECCIONES.
- O-03. ESPACIOS LIBRES.
- O-04. USO TURÍSTICO.
- O-05. USO APARCAMIENTO.
- O-06. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-07. DEFINICIÓN GEMÉTRICA.
 - O-08. 1. INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO.
 - O-08. 2. INFRAESTRUCTURAS. RED DE AGUA BRUTA.
 - O-08. 3. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO. FECALES.
 - O-08. 4. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.
 - O-08. 5. INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA MEDIA Y BAJA.
 - O-08. 6. INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO.
 - O-08. 7. INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- O-09. PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1

SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado
inicialmente por
Decreto de la
Alcaldía de fecha
13-12-2024.

18/12/2024

Francisco Javier
Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





0. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

El presente documento desarrolla la Versión Preliminar de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LI-01, Los Lances, según el Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la LOUA y SUP1 SL-3 según PGOU, en Tarifa (Cádiz).

Una vez recibido el Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública; y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

Se realiza por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUO-LI-01, "Los Lances".

Ha sido redactado por Juan José Marc Ruiz, Arquitecto, con la colaboración en la redacción de Fco. Javier Román Álvarez, ICCP, Cristóbal Ruiz y Juan José Caro, Licenciados en Ciencias Ambientales de la empresa Ibermad.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

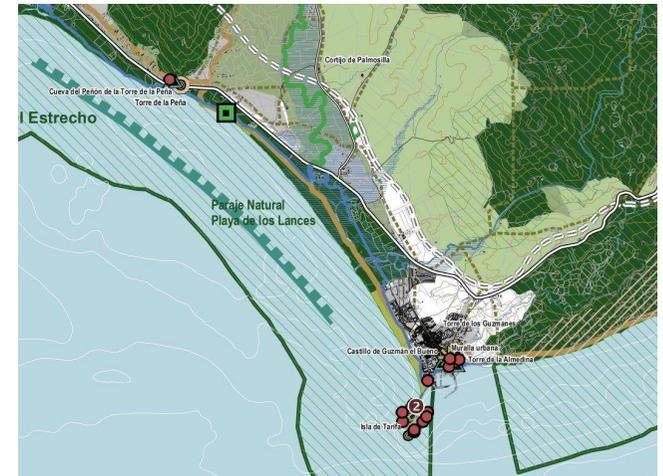
	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.1. ANTECEDENTES

Tarifa cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Igualmente el término municipal de Tarifa se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).



POT Campo de Gibraltar: Ordenación de Usos y Protección de Recursos



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



<p>PROTECCIÓN AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS RED NATURA 2000 MONTES DE DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE <p>PROTECCIÓN TERRITORIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL DIVISORIAS VISUALES HITOS PAISAJÍSTICOS HUMEDALES <p>RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> CONJUNTOS HISTÓRICOS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS CUEVAS CON ARTE RUPESTRE CONSTRUCCIONES DEFENSIVAS CORTIJOS OTROS <p>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> CORREDOR LITORAL PARQUES FLUVIALES PARQUES METROPOLITANOS ITINERARIOS RECREATIVOS ÁREAS DE ADECUACIÓN RECREATIVA MIRADORES NUEVOS ACCESOS A PLAYAS 	<p>ORDENACIÓN DE USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ÁREAS DE ACTIVACIÓN TERRITORIAL <ul style="list-style-type: none"> ESTACIÓN DE PAISAJE DE BLOMA ISLA DE TARIFA O DE LAS PALOMAS CERROS DEL ESTRECHO CASTILLO DE CASTELLAR-GUADARRANQUE ÁREAS ESTRATÉGICAS <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS PRODUCTIVOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES ZAL BAHÍA DE ALGECIRAS ORDENACIÓN DE LA FRANJA LITORAL ZAHARA-ATLANTERRA ORDENACIÓN TURÍSTICO-RECREATIVA-NATURALÍSTICA PLAYA DE LOS LANCES-VALDEVAQUEROS REORDENACIÓN URBANA N-340 Y CA-34 ADECUACIÓN TURÍSTICO-RECREATIVA SINGULAR EN EL MEDIO RURAL <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONAS CAUTELARES ANTE RIESGOS DE INUNDACIÓN
--	--

Legenda POT Campo Gibraltar: Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

Es imprescindible reconocer que a lo largo de tan dilatado tiempo de formalización del documento de planeamiento general hoy vigente, muchos de sus objetivos pueden, a día de hoy, resultar obsoletos e incluso que se incorporen a la Revisión, ahora como prioritarios, objetivos entonces imposibles de prever o considerar.

El Plan Parcial, que se pretende modificar, se aprobó definitivamente con fecha 23.12.2004.

Las Bases y Estatutos se aprueban con fecha 24.10.2006.

La Junta de Compensación se constituye con fecha 21.03.2007.

El Proyecto de Urbanización se aprueba inicialmente el 04.02.2008.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

El Proyecto de Reparcelación se aprueba inicialmente con fecha 12.02.2009.

En marzo de 2019 se presenta Reformado de Proyecto de Reparcelación y Reformado de Proyecto de Urbanización.

En noviembre de 2021 se inicia la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

1.2. ENCUADRE TERRITORIAL Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29/12/06), encuadra el municipio de Tarifa en la Unidad Territorial “Centro Regional Bahía de Algeciras”, y en la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificado como ciudad media 2 perteneciente al Sistema Polinuclear del Centro Regional de la Bahía de Algeciras, perteneciente al Dominio Territorial Litoral.

Por otra parte, como se indicó anteriormente, el municipio de Tarifa está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado definitivamente por Decreto 95/2011, de 20 de diciembre, y publicado en el BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

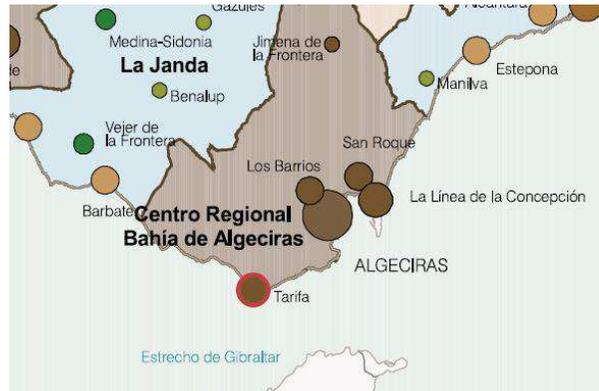


Los datos básicos del municipio de Tarifa que permiten definir su encuadre territorial son los siguientes:

Tarifa, según el INE, en 2022 contaba con 18 564 habitantes en una extensión superficial de 419 km², con una densidad de población de 44,21 hab/km². Está ubicada a una altitud de 7 metros sobre el nivel del mar y a 105 kilómetros de Cádiz.



POTA: Unidades Territoriales.



POTA: Unidades Territoriales.

Dentro del núcleo de población principal se encuentra el punto más meridional de la península ibérica, la punta de Tarifa, accidente geográfico que se sitúa en la isla de Las Palomas, unida hoy a la propia ciudad por medio de una carretera-calle, que sirve de acceso al faro que en ella se ubica.

El cabo o Punta de Tarifa sirve además de divisoria a las aguas del mar Mediterráneo y del océano Atlántico, que se cruzan justo enfrente de la propia ciudad. Está situada en la parte más angosta del canal o estrecho de Gibraltar, a una distancia mínima de 14 kilómetros de las costas marroquíes, lo que la convierte en la ciudad europea más cercana al continente africano.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Referentes territoriales del modelo. Unidades Territoriales

Unidades Territoriales

- Unidades de los Centro Regionales
- Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Interiores
- Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Litorales
- Unidades organizadas por Centros Rurales

Jerarquía del sistema de ciudades

- Ciudades de los Centros Regionales
 - Ciudad media 1
 - Ciudad media 2
 - Centro rural o pequeña ciudad 1
 - Centro rural o pequeña ciudad 2
- Otros asentamientos
- De 5.000 a 10.000 hab.
 - De 1.000 a 5.000 hab.
 - De 50 a 1.000 hab.
 - Asentamientos cabeceiras municipales

Leyenda: POTA. Unidades Territoriales.

Su término municipal limita con el de Algeciras al este, con Barbate y Vejer de la Frontera al oeste y con Medina Sidonia y Los Barrios al norte. Al sur con el Estrecho de Gibraltar.

Debido a la gran extensión del municipio, en Tarifa se encuentran otros núcleos poblacionales o pedanías. Bajo la figura de entidad local menor se encuentran los núcleos de Facinas y Tahivilla. Facinas dista unos 20 kilómetros del núcleo principal y posee alrededor de 1300 habitantes. Tahivilla por su parte se encuentra algo más de 26 kilómetros de Tarifa y tiene en la actualidad unos 500 habitantes. Son barriadas de la ciudad los núcleos de La Zarzuela a 39 kilómetros, El Almarchal a 40, Atlanterra a 42 y Bolonia-Lentiscal a 20 kilómetros de Tarifa.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

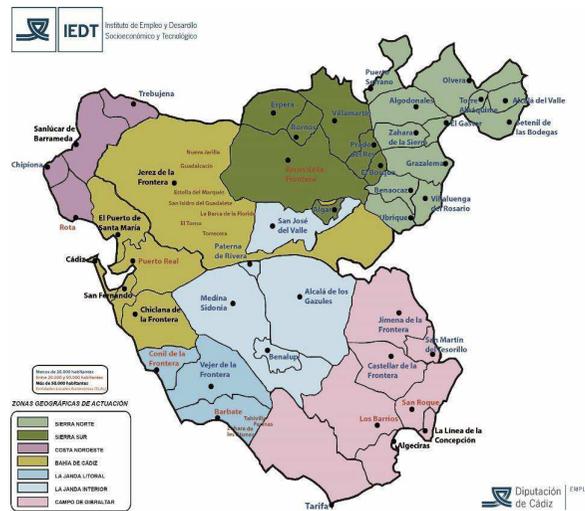
Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La costa de Tarifa se extiende desde la ensenada de Zahara al oeste hasta la ensenada de El Tolmo al este. El litoral del primer tramo es fundamentalmente de costa baja donde se intercalan playas de arenas finas con diversos cabos y puntas. Son destacables en este tramo los acantilados de Punta Camarinal y Punta Paloma y las formaciones dunares de Valdevaqueros y Bolonia. Desde el límite con el término municipal de Zahara de los Atunes hacia la ciudad de Tarifa se encuentran las playas de Atlanterra, Los Alemanes, El Cañuelo, Bolonia, Valdevaqueros y Los Lances. La costa oriental, en dirección a la Bahía de Algeciras, se eleva abruptamente sobre el nivel del mar originando grandes acantilados que alternan con calas rocosas. La denominada Playa Chica es una pequeña cala situada en el istmo de la Isla de Tarifa frente al casco antiguo de la ciudad.



Tarifa: Término Municipal y Núcleos.



Zonas Geográficas Provincia de Cádiz.

En cuanto a demografía se refiere, según el censo de 2022 el municipio de Tarifa tiene una población de 18.564 habitantes con densidad de población de 44,21 hab/km². Es por tanto el decimoséptimo municipio por población de la provincia de Cádiz y el quinto de la comarca del Campo de Gibraltar. Los censos del municipio, como los de toda la comarca campogibralteña, muestran una fuerte pérdida de población en los años 60 del siglo XX debida principalmente a la emigración. En la segunda mitad del siglo la población se mantiene estable, con un crecimiento escaso e incluso negativo para comenzar a recuperarse a partir del año 2000.

Del total de la población, 18.564 habitantes en 2022, 13.755 (74,1 %) corresponden al casco urbano de Tarifa. Los restantes están distribuidos por varias entidades menores, entre las cuales destacan Facinas (1.188hab.), Tahivilla (438hab.), El Lentiscal (187hab.) y Atlanterra (250hab.) (INE, 2011).

El principal eje de comunicación territorial que articula el término municipal es la N-340, que la comunica con Cádiz y Algeciras, mientras finaliza la construcción de la A-48 (autovía Cádiz-Algeciras).

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

En Algeciras comienza la autovía del Mediterráneo que permite la comunicación con las localidades de la Costa del Sol y todo el levante español hasta Barcelona. Y en Los Barrios comienza la A-381 que enlaza la Bahía de Algeciras con Jerez y con Sevilla a través de la AP-4.

Con respecto al transporte marítimo, el puerto de Tarifa es el tercer puerto de España en cuanto a tráfico marítimo de pasajeros por detrás del de Algeciras y el de Barcelona. Esto es debido a su proximidad a la costa de Marruecos y al gran tránsito de viajeros que tiene lugar desde o hacia África. Su terminal de pasajeros tiene actualmente 2200 m².

Con respecto al urbanismo, el centro histórico de la ciudad se encuentra situado en el interior de las murallas medievales, que se conservan prácticamente en todo el perímetro al desestimarse en el siglo XIX la posibilidad de derribarlas como se estaba haciendo en otros municipios españoles. Las viviendas del casco antiguo presentan una arquitectura típica de los pueblos de Andalucía, con edificios encalados de una o dos plantas. Se mantiene en esta zona el trazado medieval de la ciudad con estrechas calles sin ordenación urbanística alguna. La zona extramuros de Tarifa se comenzó a urbanizar a partir de los años 1970 con la Avda. de Andalucía como principal vía de la ciudad.

La importancia de la población rural tiene como resultado la creación en 1957 de la Entidad Local Menor de Tahivilla. Posteriormente, en 1990, fue la población de Facinas constituida como Entidad Local Menor. El núcleo de Tahivilla nace como consecuencia de la reforma agraria emprendida durante la Segunda República cuando las propiedades de Fernando Fernández de Córdoba, Duque de Lerma, pasan a propiedad nacional y se emprende la repoblación con campesinos. Facinas por su parte aparece citada en fuentes al menos desde el siglo XII y se mantiene poblada hasta la actualidad.

Otros asentamientos del término municipal tienen también un origen ganadero como las barriadas de El Almachal o Bolonia o en la llegada del turismo durante la década de los años. En este sentido destaca especialmente la urbanización de Atlanterra, distante 42 kilómetros de Tarifa, que llega a alcanzar una población superior a 20 000 habitantes durante el verano.

Como se ha indicado con anterioridad, el municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27.07.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.03.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

Tarifa es una ciudad y municipio español del sur de la provincia de Cádiz, en la comunidad autónoma de Andalucía, perteneciente a la comarca del Campo de Gibraltar. Se asienta en la zona más meridional de la Península Ibérica.



1.3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.3.1.1. LOCALIZACIÓN Y MORFOLOGÍA

Tarifa es la ciudad más meridional de la Península Ibérica. El núcleo principal de población se encuentra en la llamada Punta de Tarifa Estrecho de Gibraltar.

Su término municipal limita con el de Algeciras al este, con Barbate y Vejer de la Frontera al oeste y con Medina Sidonia y Los Barrios al norte.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alicatía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



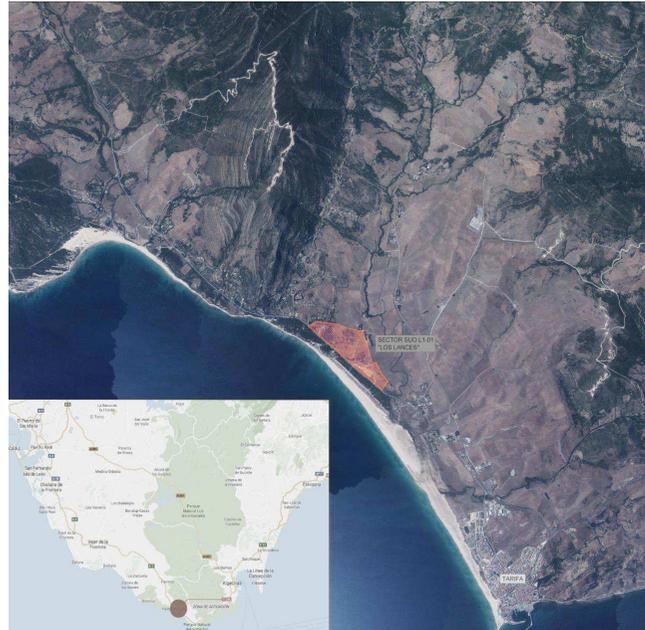
Centrándonos ya en el Sector, situado al oeste del municipio, la delimitación del mismo viene establecida por el Planeamiento General vigente.

Es un sector de forma triangular con lado mayor o base al sur, con la margen izquierda de la CN-340 y vértices junto al Río Jara, Restaurante La Codorniz y Cortijo de Cuatrovientos.

Los terrenos son sensiblemente llanos, con ligera pendiente hacia la CN-340, sobre ellos se encuentran algunas construcciones y viviendas unifamiliares con carácter de 2º residencia y un restaurante.

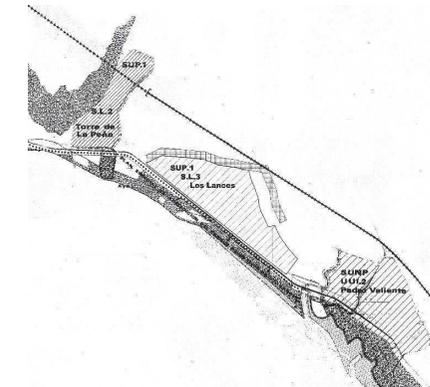
Su denominación es: Sector SUO-LI-01, Los Lances, según Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA y SUP1 SL-3 según PGOU.

La extensión superficial del Sector es de 616.578 m2 según PGOU y 622.241 m2 según Plan Parcial aprobado en diciembre de 2004.

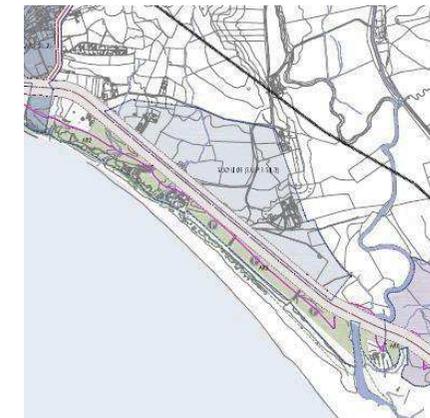


Situación del ámbito de actuación del PPO.

El ámbito de actuación corresponde a suelo clasificado como Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente (PGOU con sus modificaciones y Adaptación Parcial a la LOUA).



Ámbito PGOU.



Ámbito Documento Adaptación Parcial.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Se incorpora plano de situación y emplazamiento en la documentación gráfica.
 El sector se encuentra frente a la playa de Los Lances, uno de los referentes 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.



Vista aérea del entorno del Plan Parcial.

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.

La playa de Los Lances es una playa situada en el término municipal de Tarifa, en la comarca del Campo de Gibraltar. Con una longitud de 7250 metros desde la Punta de la Peña hasta la Punta de Tarifa y una anchura media de 120 metros suelen diferenciarse en ella dos zonas: Los Lances Norte, con una playa poco urbanizada y alejada de grandes núcleos de población, y Los Lances Sur, próxima a la ciudad de Tarifa y con mayor grado de ocupación. La separación entre ambas zonas de la playa tiene lugar por el río Jara. Esta playa es una de las preferidas para la práctica del Kitesurf y otros deportes similares, por lo que cuenta con amplias instalaciones para los usuarios.

El entorno natural de la playa se encuentra deteriorado a pesar de encontrarse protegido dentro del paraje natural playa de Los Lances y dentro del parque natural del Estrecho. Los valores naturales de la playa son inferiores a los de otras de la zona debido principalmente a que el sistema dunar presente se encuentra

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

degradado por el continuo tránsito de personas y el uso como aparcamiento de gran parte de las dunas secundarias. En la zona sur la duna está delimitada y separada de la carretera por un cordón de pinos piñoneros de repoblación que debían impedir el avance de las arenas sobre la carretera. Esta barrera ha provocado, sin embargo, un deterioro constante en el sistema al reducir la capacidad de expansión dunar. La zona norte se encuentra aún peor conservada, las urbanizaciones presentes y los vertidos de éstas a los arroyos cercanos han provocado la desaparición de numerosas especies.



Vista aérea del entorno del Plan Parcial.

Pese a todo lo anterior, el turismo es con diferencia la principal fuente de riqueza del municipio, que no era un destino turístico por la casi permanente presencia de vientos fuertes difícilmente tolerables en las playas. Fue precisamente la práctica de deportes de vela, windsurf y kitesurf, la que ha convertido con los años a Tarifa en un destino de primer nivel para un turismo que no es estacional.

Aun así, la cualidad de sus valores y su mantenimiento y potenciación, condicionan y se convierten en la base para establecer los criterios del desarrollo de la actuación, orientado bajo los principios de desarrollo sostenible.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



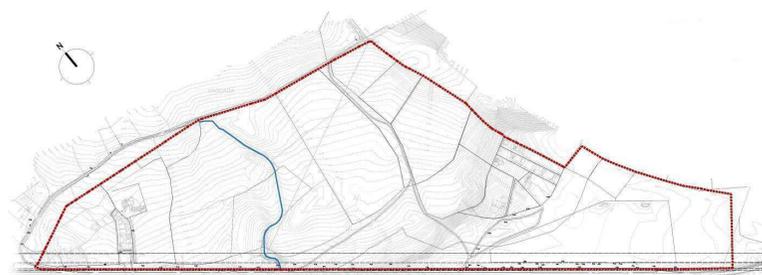
1.3.1.2. RELIEVE Y TOPOGRAFÍA

El Sector se sitúa en una zona geográfica que se caracteriza por presentar suaves ondulaciones que descienden hacia el litoral. Esta configuración topográfica genera cerros de escasa altitud orientados hacia el mar, así como ligeras depresiones en el terreno.

La presencia de estas elevaciones y depresiones es un factor determinante en la conformación del Sector en cuestión. En efecto, en la zona edificable del mismo se pueden observar pendientes de escasa inclinación que resultan sumamente aptas para la construcción de edificaciones. Esto se debe, en gran medida, a que estas pendientes no requieren de fuertes desmontes o terraplenes para poder llevar a cabo las obras de construcción necesarias.

Otro factor relevante es la predominancia de vistas panorámicas sobre el entorno. La topografía del terreno permite disfrutar de vistas amplias y despejadas que se extienden hacia el horizonte, lo cual es una característica muy apreciada en la construcción de edificaciones en zonas costeras.

El sector objeto de esta descripción presenta una pendiente suave en dirección al Sur-Oeste. La topografía general del sector se puede considerar como plana, aunque existen ligeras elevaciones en la zona correspondiente a sus vértices norte.



Topográfico.

La pendiente suave en dirección al Sur-Oeste puede entenderse como una inclinación gradual y constante del terreno, que no resulta demasiado pronunciada ni abrupta. Esta característica puede ser de gran utilidad para la realización de actividades y obras que requieran una superficie relativamente uniforme y horizontal.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Por otro lado, las ligeras elevaciones existentes en la zona de los vértices norte del sector pueden considerarse como pequeñas elevaciones del terreno en relación a su entorno inmediato. Estas elevaciones pueden proporcionar ciertas ventajas y oportunidades en cuanto a la edificación y uso del terreno, como por ejemplo la posibilidad de disfrutar de vistas panorámicas y una mayor exposición a los vientos frescos y marinos.

1.3.1.3. GEOLOGÍA

El mapa geológico que comprende el municipio de Tarifa es obtenido del Instituto Geológico y Minero de España. Este organismo es una entidad científico-técnica de referencia en España, encargada de la investigación, estudio y divulgación de la geología y los recursos geomíneros del territorio español.

El mapa geológico en cuestión es una representación cartográfica de la distribución espacial de los diferentes tipos de rocas, suelos y formaciones geológicas presentes en la zona de estudio. Esta herramienta resulta de gran utilidad para la comprensión y análisis de la geología local, así como para la planificación y gestión de actividades relacionadas con la explotación de recursos minerales, la construcción de infraestructuras o el estudio del medio ambiente.

En la presente descripción se hace referencia a la composición geológica de una determinada zona, en concreto del municipio de Tarifa.

La mayor parte de la mencionada zona está compuesta por la Unidad del Almarchal, una formación geológica que llega incluso a aflorar en el pequeño escarpe de la playa.



Hoja 1077, 13-48 Tarifa.

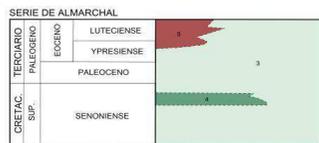
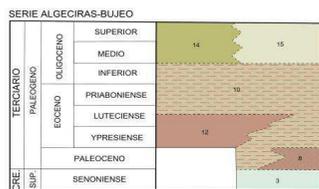
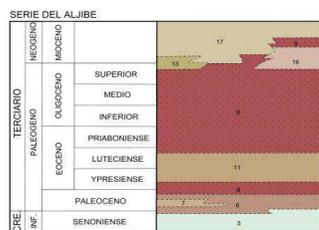
Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



LEYENDA



- 52 Arenas y conchas (playa)
- 51 Conglomerado con matriz arenosa (aluvial)
- 50 Arenas y arcillas (charcas)
- 49 Limos y arcillas (lanura aluvial)
- 48 Conglomerados de arenisca y caliza (aluvial-cócul)
- 47 Arenas (dunas móviles)
- 46 Cantos y bloques en matriz areno-arcillosa (abanicos y conos)
- 45 Cantos subangulosos en matriz arcillo-arenosa (coluviones)
- 44 Arenas y arcillas (eluvial)
- 43 Limos y arcillas (cauces abandonados)
- 42 Arenas y arcillas (slikke)
- 41 Limos y arcillas (schorre)
- 40 Arenas (dunas longitudinales)
- 39 Conglomerado en matriz arenosa (terrazza a + 3-7 m)
- 38 Conglomerado con conchas (terrazza marina)
- 37 Cantos y bloques en matriz areno-arcillosa (abanicos y conos)
- 36 Cantos subangulosos en matriz arcillo-arenosa (coluviones)
- 35 Conglomerado con matriz arenosa (terrazza fluvial de + 7-10 m)
- 34 Arcillas y bloques (conos de derrubios)
- 33 Arcillas y bloques (deslizamientos)
- 32 Cantos y bloques en matriz arenosa-arcillosa (abanicos y conos)
- 31 Conglomerado con matriz arenosa (terrazza fluvial de + 15 m)
- 30 Arena cementada (duna fosil)
- 29 Cantos subangulosos en matriz arcillo-arenosa (glacis de cobertura)
- 28 Conglomerado cementado con conchas (terrazza marina)
- 27 Conglomerado cementado con conchas (terrazza marina)
- 26 Conglomerado con matriz arenosa (terrazza fluvial a + 20 m)
- 25 Cantos subangulosos en matriz arcillo-arenosa (glacis de cobertura)
- 24 Cantos y bloques en matriz areno-arcillosa (abanicos y conos)
- 23 Conglomerados con matriz arenosa (terrazza fluvial a + 25-30 m)
- 22 Conglomerado cementado con conchas (terrazza marina)
- 21 Arenas amarillentas
- 20 Areniscas y arcillas (bloques de Albiense)
- 19 Calizas (bloques de Jurásico-Superior)
- 18 Arcillas con Tubotomaculum
- 17 Areniscas del Aljibe
- 16 Margas, areniscas micáceas y calizas
- 15 Margas y areniscas micáceas de Algeciras con intercalaciones de areniscas
- 14 Margas y areniscas micáceas de Algeciras
- 13 Calizas brechólicas osas
- 12 Calizas bioclásticas y arcillas rojas
- 11 Calizas bioclásticas y margas
- 10 Arcillas rojas y areniscas micáceas
- 9 Arcillas rojas y calcarenitas margosas
- 8 Calizas arenosas y arcillas
- 7 Arcillas y calizas arenosas
- 6 Calizas arenosas y arcillas
- 5 Margas blancas y calizas
- 4 Silexitas
- 3 Calizas, margas y arcillas de Almarchal
- 2 Areniscas y arcillas del Tambor
- 1 Arcillas y areniscas del Tambor

Asimismo, se han detectado aluviones más extensos en el fondo de la laguna de la Janda y en la desembocadura del Río Jara, cubriendo con un espesor de cierta importancia los márgenes de la unidad de El Almarchal y los restos de la serie basal de la Unidad del Aljibe. En líneas generales, los aluviones, que son terrenos postorogénicos, se caracterizan por tener una naturaleza margo-arcillosa. Cabe destacar que estos materiales sedimentarios son el resultado de la erosión de rocas preexistentes, que han sido transportados y depositados por la acción del agua.

En definitiva, podemos concluir que la zona descrita está mayoritariamente compuesta por la Unidad del Almarchal, la cual presenta una importante presencia en la zona de la laguna de la Janda y la desembocadura del Río Jara. Además, los aluviones presentes en la zona tienen una composición margo-arcillosa, lo que sugiere una posible influencia de procesos erosivos y de transporte fluvial en la conformación de los terrenos.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

18/12/2024

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

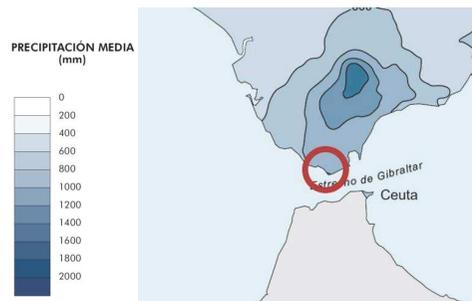
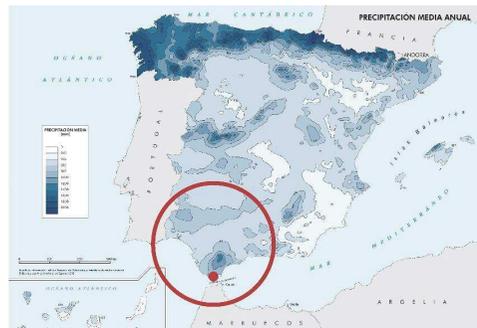
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.3.1.4. CLIMATOLOGÍA

A través del IGN y Puertos del Estado, se pueden obtener diferentes mapas que aportan la climatología de la zona.

1.3.1.4.1. PLUVIOMETRÍA

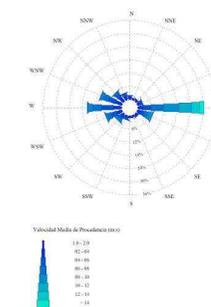
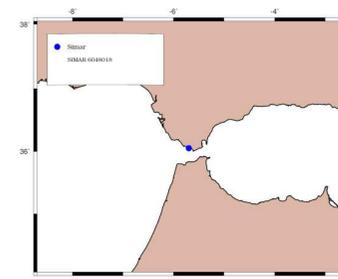


La precipitación media anual se encuentra entre 800 y 1000 mm. Se concentran entre Octubre y Marzo. Son relativamente abundantes pero algo secas comparadas con ciudades colindantes.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.3.1.4.2. VIENTO. NODO SIMAR 6048018.

El conjunto de datos SIMAR está formado por series temporales de parámetros de viento y oleaje procedentes de modelado numérico. Son por tanto datos sintéticos y no proceden de medidas directas de la naturaleza. Los puntos de medida directa de la naturaleza más cercanos en este caso son: Boya del Golfo de Cádiz, Estación de Algeciras, y Estación de Ceuta.



Mediante la Rosa de Viento Anual del Nodo SIMAR 6048018, se observa la predominancia de los vientos del Este y Oeste, con velocidades de más de 14 m/s, y un porcentaje de calmas del 2,10%.

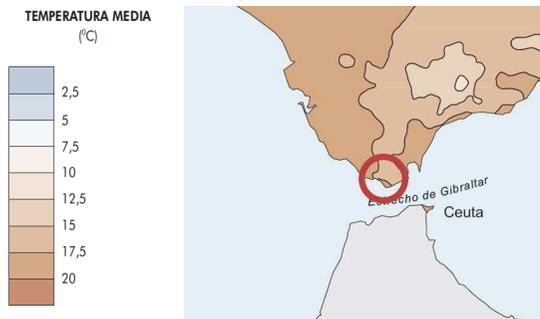
Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.3.1.4.3. TEMPERATURA.



La temperatura media anual oscila entre 15°C y 20°C. A pesar de ello, las grandes rachas de viento en invierno bajan la sensación térmica y en verano la humedad la aumenta.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.3.1.4.4. OSCILACIÓN TÉRMICA.



La oscilación térmica diaria de la zona se encuentra por debajo de los 6°.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

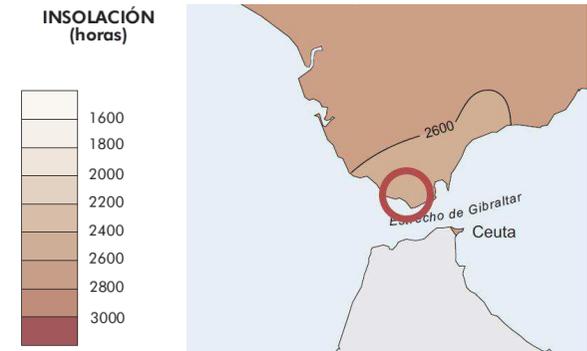
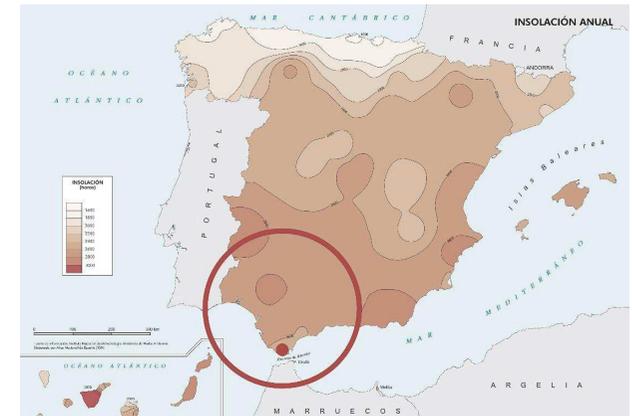
1.3.1.4.5. HUMEDAD.



La humedad relativa de la zona se encuentra entre el 65% y el 70% de media a lo largo del año, lo que hace que aumente mucho la sensación térmica en verano.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.3.1.4.6. NÚMERO DE HORAS DE SOL



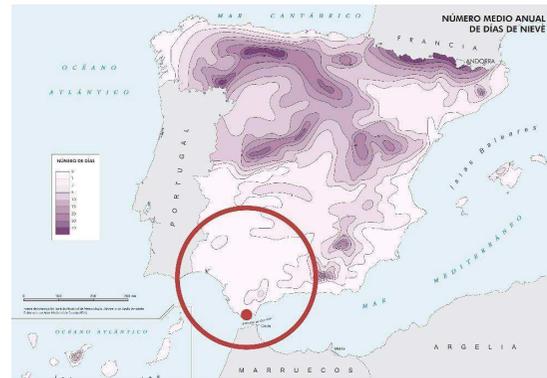
El número de horas de sol recibidas al año está comprendido entre 2400 y 2600 horas.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

		Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001			
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador			
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original			

1.3.1.4.7. NIEVE.



En la zona no se prevé la aparición de nieve ningún día. La zona con posibilidad de nevadas más cercana se encuentra aproximadamente a 60 kilómetros.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.3.1.4.8. CLIMA.



El clima de la zona es mediterráneo costero. Se caracteriza por sus inviernos suaves y veranos cálidos. Registra pocos días de lluvia al año y una fuerte sequía estival, aunque las precipitaciones pueden alcanzar una gran intensidad, especialmente en situaciones de "gota fría" durante el otoño e invierno. En general, mientras que las precipitaciones disminuyen de norte a sur, las temperaturas aumentan existiendo, además, una notable diversidad de microclimas definidos por el relieve, la latitud y la distancia al mar.

Marcarquitectura

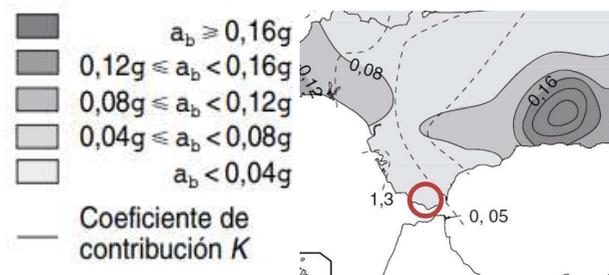
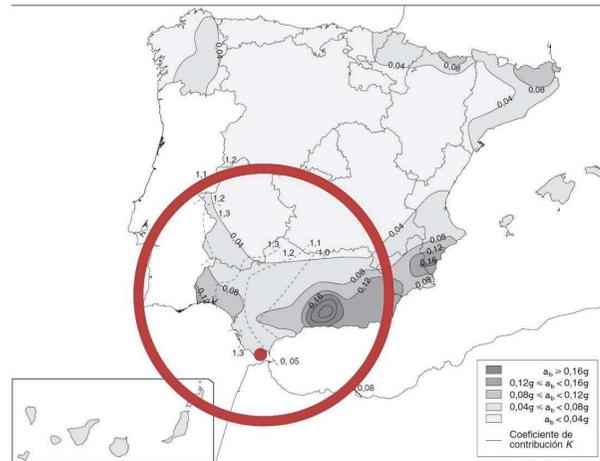
Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

		Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación		4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación		https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos		Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



1.3.1.5. RIESGO DE SISMO.

MAPA SÍSMICO DE LA NORMA SISMORRESISTENTE NCSE-02



En la zona de estudio se establece una aceleración básica de entre 0,04g a 0,08g. También se establece un coeficiente de contribución de 1,2.

Por lo tanto, el riesgo de sismo es relativamente bajo, aunque se ha de tomar en cuenta.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.3.2. ESTADO ACTUAL.

1.3.2.1. USOS DEL SUELO.

2004:



2012:



Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2018:



Se observa en el recorrido fotográfico la ejecución de nuevas edificaciones y ampliaciones de las ya existentes, tanto en el ámbito del sector como en los alrededores, en el transcurso de los años registrados (2004 a 2022).

Los terrenos no poseen infraestructuras, únicamente existen diversas redes, en las cercanías, de distribución de energía eléctrica y abastecimiento general de aguas.

1.3.2.2. VEGETACIÓN Y FAUNA: RED NATURA 2000.

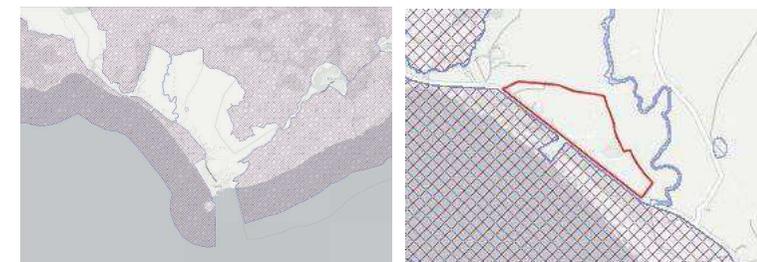
La Red Natura 2000 es una red de áreas de conservación de la biodiversidad en la Unión Europea.

Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC), designadas de acuerdo con la Directiva Hábitat, así como de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) establecidas en virtud de la Directiva Aves. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los hábitats más amenazados de Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad ocasionada por el impacto adverso de las actividades humanas. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

2022:



Consultado el mapa interactivo de la Red Natura 2000 (cada zona tramada consiste en un hábitat específico), se puede observar que el Sector no se encuentra afectado por hábitats de la Red Natura 2000.



Red Natura 2000.

El terreno no se encuentra actualmente destinado a uso agropecuario o ganadero específico, presentando características naturales propias para ello.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.3.2.3. EDIFICACIÓN

Dentro del Sector se encuentran una serie de edificaciones ya existentes y recogidas en el Catastro. Se pueden agrupar en dos grupos principales, uno de ellos situado en la zona más Noroeste del Sector, y otro en la zona Este. La zona situada al Noroeste incluye el Hotel "La Codorniz".

Se desconoce la legalidad de estas edificaciones.

1.3.2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.

Son infraestructuras de gestión municipal el abastecimiento, el saneamiento y la depuración. De ámbito intermunicipal la energía eléctrica y la telefonía.

En el Sector SL-3 Los Lances, los nodos y puntos de enganche a las redes ya han sido previstos en la zona correspondiente al término municipal de Tarifa, no planteando por ello problemas de gestión.

1.3.2.4.1. RED VIARIA.

La red viaria incluida en el Sector es prácticamente inexistente.

Junto al Hotel "La Codorniz", adyacente a la Carretera N-340, se encuentra un área para estacionamiento que forma parte de las instalaciones del hotel. Además, próximo al hotel, en el sector, existe un camino pavimentado que conduce hacia una estructura edificada en el área circundante.

El resto del Sector se encuentra conectado a través de caminos sin pavimentar que han surgido y perduran como resultado del tránsito continuo de vehículos por el entorno, sin que exista ningún tipo de regulación o control al respecto.

Estos caminos facilitan el acceso a las edificaciones del área, así como a diversas zonas que aparentemente son utilizadas como circuitos para actividades deportivas o recreativas.

1.3.2.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO.

El suministro se lleva a cabo a través de un colector de Ø400 mm que transcurre a lo largo de la cuneta de la carretera N-340, bordeando el Sector SL3 Los Lances, y abastece desde Tarifa a las pedanías de Facinas y Tahivilla.

Dicho colector dispone de caudal y presión adecuados para alimentar la red de abastecimiento.

1.3.2.4.3. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Dada la distancia al núcleo urbano, en la actualidad no existe infraestructura alguna.

1.3.2.4.4. RED ELÉCTRICA.

La energía eléctrica producida en los Centros Generadores es transportada por el territorio nacional en líneas de tensión mayor de 132 Kv hasta subestaciones transformadoras, y de estas a subestaciones distribuidoras, de ámbito más local. Estas mediante líneas de media tensión (33 Kv a 5 Kv) suministran a centros transformadores que distribuyen la energía en baja tensión hasta los consumidores.

Por la mitad del ámbito del P.P. atraviesa longitudinalmente una línea de media tensión que se reforzará conjuntamente con la subestación.

1.3.2.4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Por el lateral de la carretera N-340, por el borde del P.P., pasa la red principal de telefonía que conecta los municipios de la costa.

En los nudos de conexión viaria con la carretera se engancha la red interior de distribución.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

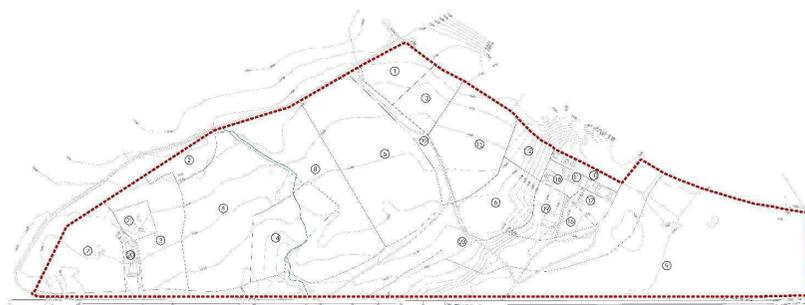
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El art. 58 del Reglamento de Planeamiento, en su punto 2.b.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.



La estructura de la propiedad que se presenta es la recogida en el Reformado de Proyecto de Reparcelación presentado en marzo de 2019.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Finca	Titulares	Nº finca registral	Tomo	Libro	Folio	Superficie real	Observac.	Cofic. %
1	Banco de Santander, S.A.	1525	1230	435	206		10.732	
2	Banco de Santander, S.A.	6516	974	281	69		13.415	
3	Banco de Santander, S.A.	9520	1321	483	25		42.894	
4	Banco de Santander, S.A.	9521	1194	414	62		50.051	
5	Banco de Santander, S.A.	9523	1321	483	28	439.911	52.854	70,72%
6	Banco de Santander, S.A.	9533	1321	483	31		16.099	
7	Banco de Santander, S.A.	10271	974	281	78		23.468	
8	Banco de Santander, S.A.	11610	856	234	25		53.805	
9	Banco de Santander, S.A.	21447	1203	420	17		166.500	
10	Francisco Sena Rangel y Ana Rosano Lozano	11764	885	236	144	4.000		0,64%
	Joaquin Lopez Lozano					250	1/16	0,04%
	Luis Lopez Lozano					250	1/16 (1/6 en el catastro)	0,04%
11	Joaquin Araujo Sandoval y Josefa Romero Rodriguez	11591	847	233	146	1.000	1/4	0,16%
	Mª Carmen Herrera Rico y Jose Cote Orellana					1.000	1/4	0,16%
	Isabel Contreras Aguilar					500	1/8	0,08%
	Fco. Javier Muñoz Ortega					1.000	1/4	0,16%
12	Promociones Inmobiliarias Gades 2000, S.L.	867	1020	303	114	8.563	(8.041 en el registro)	1,38%
	Tarifa Beach Real Estate, S.L.					4.325	2/6 (17.560 en el registro)	0,70%
	Juan Castro Perez					2.163	1/6	0,35%
13	Ana Maria Castro Perez	1180	1382	514	141	2.163	1/6	0,35%
	Josefa Trinidad Castro Perez					2.163	1/6	0,35%
	Maria Luz Castro Perez					2.163	1/6	0,35%
	Luis Rojas Benitez y Maria Luz Garcia Sanchez					12.879	1/2 (25.758 en el registro)	2,07%
14	Juan L. Romero Rodriguez y Encarnacion Aguilera Medin	1364	30	22	71	12.879	1/2	2,07%
15	Sociedad Agraria de Transformacion El Mastral	7746	318	181	13	34.356		5,52%
16	Ilona Susanne Frank	11585	847	233	128	3.942	1/2 (4.000 en el registro)	0,63%
	Horst Bernhard Jabornik						1/2	
17	Juan Sena Rangel y Dolores Hidalgo Villaverde	11919	898	239	85	4.000	Francisco, Juan Man y Encarnación (hijos)	0,64%
	Francisco Robles Reyes y Ana Mª Luz Garcia Silva	1736	1192	413	47	1.679	1.679 en el registro	0,27%
	Pablo Garcia Silva					1.752		0,28%
19	Modesta Hernandez Garcia	11870	896	238	112	8.000		1,29%
20	Codorniz 1978, S.L.	11325	839	229	59	3.547	3.547 (Juan Alvarez Espinosa y Esposa)	0,57%
	Ana Mª Urbano Delgado						1/3	
21	Rafael Cazalla Urbano	23702	1321	483	13	5.513	1/3	0,89%
	Ana Belen Cazalla Urbano						1/3	
22	VIA PECUARIA CANADA REAL (PERMUTADA)					9.251		1,49%
23	VIA PECUARIA CANADA REAL (PERMUTADA)					54.995		8,84%
Total						622.241		100,00%

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.4.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El PGOU de Tarifa fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

En cuanto al PGOU, en el capítulo correspondiente a las condiciones particulares de cada Sector, se recogen, en los Sectores pertenecientes al Litoral, y dentro del Primer Cuatrienio, las condiciones de desarrollo del Sector SL-3.

En marzo de 2003 se aprueba definitivamente una Modificación Puntual del mismo que afecta al sector SL-3 Los Lances en una nueva delimitación del Sector provocada por el trazado alternativo propuesto para las vías pecuarias que atravesaban el ámbito del SL3, Los Lances.

Las condiciones particulares del Sector SL-3 del capítulo 3º, título III, NORMAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, quedan definidas así:

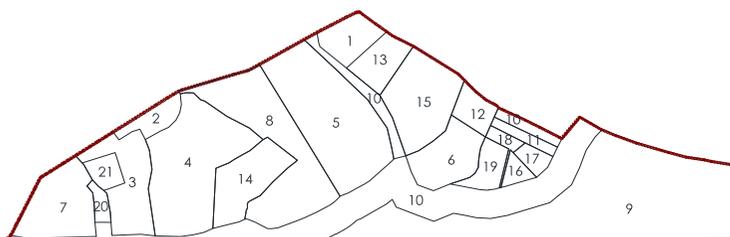
Características:

Es un sector de forma triangular con lado mayor o base al sur, con la margen izquierda de la CN-340 y vértices junto al Río Jara, Restaurante La Codorniz y Cortijo de Cuatrovientos.

Superficie: 622.241 m2.

El sector pertenece a varios propietarios siendo el municipio, en su momento, propietario de un 30% de su superficie.

Los terrenos son sensiblemente llanos, con ligera pendiente hacia la CN-340, sobre ellos se encuentran algunas construcciones y viviendas unifamiliares con carácter de 2º residencia y un restaurante.



Nombre de la parcela	Referencia catastral	Superficie (m2)
AR LANCES LOS 1	2328601TE6922N0001ID	104.800,00
AR LANCES LOS 2	2530405TE6923S0001GG	4.175,00
AR LANCES LOS 3	2530404TE6923S0001YG	4.288,00
AR LANCES LOS 4	2530403TE6923S0001BG	4.138,00
AR LANCES LOS 5 Polígono 24 Parcela 600	2530402TE6923S0001AG	3.690,00
AR LANCES LOS 6 Polígono 24 Parcela 83	2530410TE6923S0001PG	8.000,00
AR LANES LOS 6(A)	2530409TE6923S0000RF	3.963,00
AR LANCES LOS 6(B)	2530401TE6923S0001WG	71.809,00
AR LANCES LOS 7	2033901TE6923S0001IG	260.077,00
AR LANCES LOS 7(A)	2033902TE6923S0001JG	42.658,00
AR LANCES LOS 8	1636104TE6913N0001EE	3.554,00
AR LANCES LOS 8(D)	1636105TE6913N0001SE	5.482,00
AR LANCES LOS 9	1636101TE6913N0001XE	5.232,00
AR LANCES LOS 10	1636102TE6913N0001IE	5.704,00
AR LANCES LOS 11	1636103TE6913N0001JE	35.078,00
Polígono 24 Parcela 84	11035A024000840000AT	65.784,00
Total		628.432,00

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

		<p>Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:</p> <p>Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001</p> <p>Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador</p> <p>Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original</p>	
--	--	--	---

Objetivos:

Posibilitar que el Ayuntamiento posea los resortes necesarios y adecuados para canalizar y controlar las expectativas de desarrollo turístico residencial existentes.

En definitiva, se trata de que sea la iniciativa pública la que dirija el mercado de suelo turístico aun cuando éste, se desarrolle por la iniciativa privada.

Planeamiento preceptivo:

Plan Parcial a desarrollar por la iniciativa privada.

Ordenación propuesta:

El uso global previsto es Turístico-Residencial, proyectándose conexión en la CN-340, los límites Norte y Sur del Sector conectados mediante una vía de servicio.

La tipología edificatoria será de edificación adosada, aislada o agrupada, constituyendo conjuntos característicos del desarrollo turístico.

Condiciones de uso:

Vivienda (máximo 60% del volumen), Hoteleros, Comercial, Deportivo, Espectáculos, Socio-Cultural, Sanitario-Asistencial, Garaje-Aparcamiento.

Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2.

Densidad máxima: 20 viv./Ha.

Altura máxima: 3 plantas (B+2) Turístico. 2 plantas (B+1) Residencial.

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

Sistemas Generales afectos al Sector:

Sistema General de Comunicaciones: 93.500 m2.

Como consecuencia del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 13 de Julio de 2004 en la que en su punto nº 7, apartado segundo, solicitaba subsanación de deficiencias e introducción de modificaciones en el Plan Parcial del sector SL3 Los Lances de Tarifa, relativas entre otras al Sistema General de Comunicaciones, se aclararon en su día los siguientes aspectos:

1. El Planeamiento General determina un Sistema General de Comunicaciones de 93.500m2 en una franja de suelo, paralela a la carretera nacional, que como se puede comprobar en la documentación gráfica del Plan General, se delimita a 50m de la arista exterior de la explanación de la carretera. Esa franja de suelo es de 93. 500m2 pero no toda esa superficie pertenece al ámbito del Sector, como también puede observarse en dicho documento.
2. La delimitación del Sector SL3 en contacto con la CN-340 coincide con la zona de servidumbre que se define, según la Ley de Carreteras, a 8 metros de la arista exterior de la explanación.
3. La delimitación del Sistema General de Comunicaciones que define el Plan Parcial se sitúa a 50m de la arista exterior de la explanación, hasta la zona de afección que estipula la Ley Carreteras, es decir, del mismo modo que lo hace el Plan General, incorporando la totalidad del enlace con la carretera nacional. La superficie del Sistema General de Comunicaciones será de 93.500 m2.

Estos aspectos quedan gráficamente aclarados en el plano O-1 que acompaña a esta documentación.

Condiciones previas a la ejecución de las obras del Plan Parcial:

Antes de la ejecución de las obras que desarrollen este Plan Parcial deberá acreditarse la disponibilidad de los terrenos para la realización del trazado alternativo a las vías pecuarias afectadas por este sector, así como deberá encontrarse en trámite el expediente de modificación de trazado de las vías pecuarias afectadas.

Medidas ambientales, protectoras y correctoras, de control y seguimiento:

Las recogidas en la documentación correspondiente al EIA.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Resulta por tanto el siguiente cuadro:

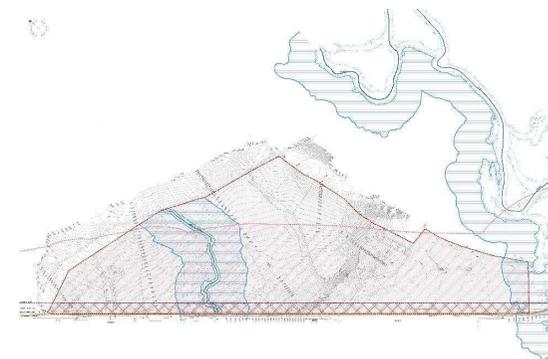
PARAMETROS URBANISTICOS SECTOR SUO-LI-01 LOS LANCES.

Sector	SUO-LI-01 Los Lances.
Superficie	62,22 Hectáreas
Delimitación	Es un sector de forma triangular con lado mayor o base al sur, con la margen izquierda de la CN-340 y vértices junto al Río Jara, Restaurante La Codorniz y Cortijo de Cuatrovientos.
Usos	Vivienda (máximo 60% del volumen)
Permitidos	Hotelero Comercial, Deportivo, Espectáculos, Socio- Cultural, Sanitario-Asistencial, Garaje-Aparcamiento.
Intensidades	Máxima: 0,35 m2/m2s
Nº Tope de Plantas	Residencial 2 plantas (B+1). Turístico 3 plantas (B+2).
Densidad Residencial Máxima	20 vdas/ha
Sistemas Generales Afectos	93.500 m2
Dotaciones y Equipamientos	Según artículo 17 LOUA y RP 78
Sistema de Actuación	Compensación
Techo Máximo Potencial	217.784,35 m2 de techo

1.5. AFECCIONES.

En la actualidad el urbanismo es una materia dependiente de la protección ambiental, al contrario de lo que era hace unos años, y sobre todo a consecuencia de las Directivas europeas en la materia.

En cambio las afecciones sectoriales, que actualmente condicionan el desarrollo del planeamiento urbanístico, y en general toda la actividad vinculada a los desarrollos urbanísticos, ha ido desarrollándose, con el paso de los años, para intentar reforzar el papel del Estado, fundamentalmente en aquellas materias que aún no habían sido transferidas o solo parcialmente, y Autonomías, con objeto de evitar desviaciones en el planeamiento urbanístico.



En el planeamiento urbanístico se entiende por afecciones las condiciones que la legislación o el planeamiento de rango superior imponen a la redacción de un nuevo plan o a su revisión.

En este documento recogeremos las afecciones físicas y legales al planeamiento, que son numerosas y proceden tanto de la legislación estatal como de la autonómica. Se incluyen en este apartado normativas que presentan alguna afección sobre el ámbito de estudio, considerando no sólo aquellos que emanan de los órganos competentes en materia ambiental sino también aquellas legislaciones y/o normativas sectoriales que incluyen determinaciones que inciden en la protección y cualificación del medio y recursos medioambientales y económicos.

En la Documentación Ambiental de este documento, establecida en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se contiene un desarrollo más detallado de las distintas normativas aplicables sobre el territorio del ámbito.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.5.1. INCIDENCIA TERRITORIAL.

Conforme a lo recogido en la Orden de 3 de Abril de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en su art.1.1, el Informe de Incidencia Territorial previsto en el art. 32.1 regla 2ª, de la Ley 2/2007 de 17 de diciembre (LOUA), se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe tras su Aprobación Inicial.

De la misma forma se establece en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en su capítulo II.

En nuestro caso, al tratarse de planeamiento de desarrollo, no resulta de aplicación.

1.5.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

De acuerdo con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

El POTA es fruto de una amplia participación pública e institucional y representa el consenso democrático que la sociedad andaluza ha logrado sobre el orden territorial deseado colectivamente para Andalucía en el futuro. El POTA se aprobó por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y fue publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.

Procede manifestar nuevamente que el alcance de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación que se recogen en este documento no afecta a la situación del Plan General vigente respecto a la Ordenación del Territorio contenida en el POTA.

Esto es debido a que al tratarse de un Plan Parcial de Ordenación no se establece ordenación de usos ni modificación en la clasificación ni categorías de suelo y por tanto no afectando al modelo del plan vigente respecto a la Ordenación del Territorio.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.5.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

De acuerdo con la Ley 1/1994, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional desarrollan y aplican las determinaciones y orientaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Estos planes desarrollan las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socioterritoriales particulares.

Los planes subregionales son vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación el Territorio y el Planeamiento Urbanístico General, adoptando Normas (determinaciones de aplicación directa en los suelos urbanizables y no urbanizables), Directrices (determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines) y Recomendaciones (determinaciones de carácter indicativo).

El municipio de Tarifa se encuentra afectado por Planeamiento de Ordenación Territorial de carácter subregional como es el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Este plan subregional se encuentra aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).

El ámbito es recogido en el POTCG como núcleo turístico. En el mismo se indica:

“A la vista de las distintas determinaciones recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, considerando las características específicas y particulares de este ámbito, se contemplan los siguientes componentes de la propuesta de ordenación: Núcleos turísticos y residenciales del Estrecho y vertiente atlántica, Zahara-Atlanterra, Lentiscal, Cuartón y Getares, además de otros dos núcleos en formación (Los Lances y Valdevaqueros).”

Igualmente se señala que:

“el espacio turístico está constituido por cuatro grandes ámbitos con los componentes que se indican: El espacio natural-turístico de la vertiente atlántica, con los núcleos urbanos de Zahara-Atlanterra, Vadevaqueros, Los Lances, Tarifa, El Cuartón y Getares. Incorpora la ensenada de Bolonia y sus recursos naturales y culturales, el frente litoral de los Lances y Valdevaqueros y sus espacios urbano-turísticos, playas de Tarifa y la isla de las Palomas y los cerros del Estrecho”.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.5.4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

Este plan provincial fue aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Transportes el 7 de julio de 1987. Su finalidad es el mantenimiento de los valores físicos, naturales y paisajísticos del territorio para lo que establece una serie de determinaciones y normas de carácter urbanístico para que sean aplicadas y desarrolladas por los respectivos planes municipales; unas directrices de uso y gestión de carácter indicativo y por último un Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

1.5.5. LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

En su objetivo de establecer el marco de tutela de los valores ambientales en relación con las actividades potencialmente instalables sobre un espacio, incide directamente, al igual que sobre el conjunto del territorio regional, y, también, de forma específica sobre algunas actuaciones que sobre él se plantean.

1.5.6. LEGISLACIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

El espacio en concreto carece de valores que lo haga merecedor de alguna figura de protección de la Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Sin embargo, si está sometido, al igual que el resto del territorio, a las determinaciones globales de la Ley 4/89 del Estado sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en cuanto prescripciones de mantenimiento y protección de los recursos naturales.



(Ley 4/89 ya derogada. actualmente la sustituye la Ley 42-2007)

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.5.7. SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 y en la disposición segunda de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, y recogido en el art.3 del D. 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se encuentran sometidos a EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general así como sus innovaciones.

En nuestro caso, al tratarse de planeamiento de desarrollo, no resulta de aplicación.

1.5.8. MEMORIA HISTÓRICA.

No es de aplicación el trámite establecido en el art.29 Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía ya que en aplicación del apartado 3 del mismo, el informe que debe emitir la Consejería competente en materia de memoria democrática será preceptivo sólo a los instrumentos de planeamiento urbanístico general que afecten a bienes respecto de los cuales se haya incoado el procedimiento de inscripción del artículo 24 o estén inscritos en el Inventario.

1.5.9. PORN PARQUE DEL ESTRECHO.

El Parque Natural del Estrecho fue declarado como tal en el año 2.003 por el Decreto 57/2003 (BOJA Nº 54/2003).

El Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por el Decreto 308/2002, de 23 de diciembre.

El Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural del Estrecho fue aprobado por Decreto 262 / 2007, de 16 de octubre, por el que se aprueba dicho PRUG y se modifica el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por Decreto 308/2002, de 23 de diciembre.

No obstante, el ámbito de actuación no se encuentra incluido en el mismo.

1.5.10. PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA.

Declaración de nulidad del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía por Resolución de 23 de abril de 2018.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

1.5.11. COSTAS.

Ley 22/1988 de Costas (+ D.T.1º Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, sobre la aplicación de la D.T. 3º de la Ley 22/1988 de Costas).

El terreno afectado por la Ley de Costas tiene diversa naturaleza y en él se pueden distinguir cuatro franjas:

En primer lugar, el **dominio público marítimo-terrestre**: Se trata de un terreno de dominio público integrado por bienes que por definición constitucional gozan de un carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

El artículo 132.2 de la Constitución española enuncia los bienes de dominio público estatal como aquellos que se establezcan por Ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial, y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.

En segundo lugar la **servidumbre de tránsito**, que es una franja de terreno de 6 m, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, Es ampliable a 20 m en lugares de tránsito difícil y peligroso. Esta zona debe quedar permanentemente libre al acceso y tránsito peatonal o vehículos de vigilancia o salvamento.



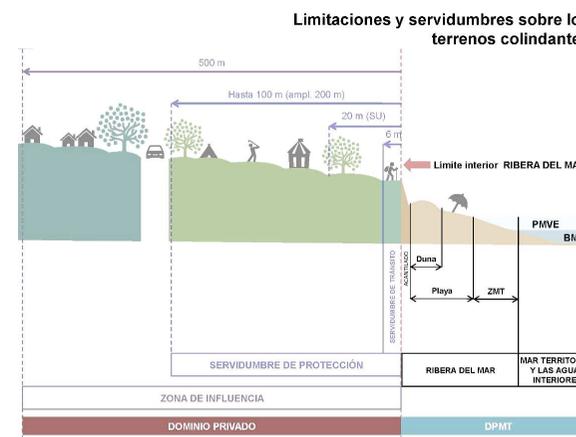
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Límite DPMT aprobado
- Límite DPMT en tramitación
- Límite Ribera del mar
- Límite SP aprobada
- Límite SP en tramitación

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

En tercer lugar, la **servidumbre de protección**: La Ley de Costas establece una servidumbre administrativa, para la defensa e integridad del dominio público marítimo-terrestre denominada servidumbre de protección que recae, con carácter general, sobre una zona de 100 metros medida tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar. En esta zona existe propiedad privada pero se limitan las instalaciones y obras permitidas.

En cuarto lugar, la **zona de influencia**, cuya anchura es de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

Todo ello de acuerdo con el siguiente gráfico:



El artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas establece que:

La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

1.5.12. AGUAS. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

- Legislación Autonómica: Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Legislación Estatal:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH) definen los bienes que integran el Dominio Público Hidráulico:

Cauce: según el art. 4 del RDPH, se considerará álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Dominio Público Hidráulico (DPH): de manera sucinta y según definición del RDPH, en su art. 2, el DPH lo conforman, entre otros, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

Márgenes: según se identifica en el RDPH, en su art. 6, los márgenes son los terrenos que lindan con los cauces.

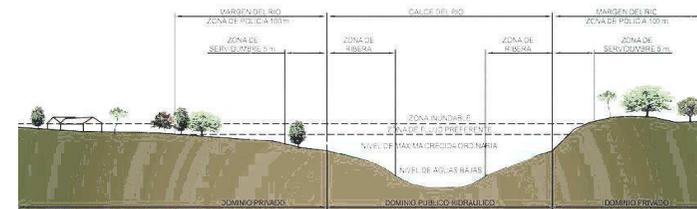
Riberas: quedan definidas en el RDPH, en su art. 6, como las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por lo tanto pertenecientes al DPH.

Zona de flujo preferente: según el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el RDPH, es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

Zona inundable: se considera zona inundable, según el art. 14 del RDPH, la delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Zona de Policía (ZP): según se identifica en el RDPH, en su art. 6, queda definido por la faja lateral de los cauces públicos de 100 m. de anchura y en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Zona de servidumbre: definida por el RDPH, en sus art. 6 y 7, como la faja lateral de los cauces públicos de 5 m. de anchura, con el fin de proteger el ecosistema fluvial y el DPH, permitir el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento.



Esta figura complementa las definiciones anteriores.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

		<p>Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:</p>		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001			
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador			
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original			

Es objeto de esta legislación el dominio público hidráulico, entendiendo por tal, en lo que a este ámbito se refiere, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas a una afección de 5 m, para uso público, en los que se prohíbe la realización de construcciones, permaneciendo libres para paso de vigilancia, salvamento o pesca; y a otra de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente desde el cauce (zona de policía) en la que es necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para cualquier actuación que pueda ser un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.



Las limitaciones de uso se refieren, pues, con carácter general, a los vertidos líquidos directos o indirectos, la acumulación de residuos sólidos que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o su entorno, cualquier acción o actividad sobre el medio físico o biológico afecto al agua que pueda degradarlo o repercutir sobre él y la realización de obras que modifiquen o dificulten el curso normal de las aguas o su calidad.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

1.5.13. CARRETERAS.

El Sector es circundado por la carretera convencional estatal denominada N-340, aproximadamente entre el PK 78+750 hasta el PK 80+400. A nivel europeo, esta ruta es denominada E-5 o E-05.

La carretera N-340 es la más larga de las carreteras nacionales de España. Une Puerto Real, en Cádiz, con Barcelona por toda la costa del Mediterráneo español, atravesando diez provincias.

Originariamente, con 1248 km fue la carretera nacional más larga del país. La N-340 ha sido desdoblada y convertida en autovía, pasándose a llamar A-7, excepto entre Puerto Real y Vejer de la Frontera que ha sido renombrada como A-48. La carretera N-340 sirve, junto con la N-332, como alternativa gratuita a la autopista AP-7 en los tramos por donde ésta pasa.



Trazado de la N-340.

Haciendo ya mención a la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, en ella se establecen las siguientes **zonas de protección** de las mismas: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

-Zona de Dominio Público: constituida por dos franjas delimitadas cada una de ellas entre la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, y una línea situada a 3 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Solo podrá usarse para servicios públicos, ya sea por exigencias de una ley o por interés general debidamente justificados. Ejemplos como redes de abastecimiento o redes eléctricas soterradas

-Zona de servidumbre: constituida por dos franjas a cada lado de la carretera, delimitada cada una de ellas entre la arista exterior de la zona de dominio público, y una línea situada a 8 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

Solo se permitirán obras, instalaciones y usos compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, todo ello con autorización previa del Ministerio correspondiente.

-Zona de limitación de la edificabilidad: constituida por dos franjas a ambos lados de la carretera, a 25 metros de cada línea que determina el límite exterior de la calzada, se establecen dos líneas denominadas líneas límite de edificación. En nudos, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales, esos 25 metros pasaran a ser 50. La franja de terreno comprendida entre estas líneas es la zona de limitación a la edificabilidad.

En esta zona queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas en el subsuelo, y cualquier cambio de uso.

Se permiten las obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

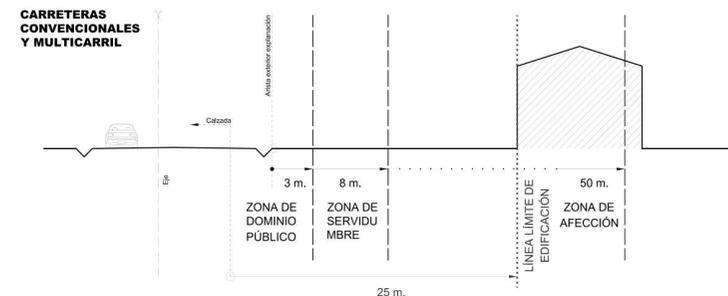
-Zona de afección: constituida por dos franjas a cada lado de la carretera, delimitada cada una de ellas entre la arista exterior de la zona de servidumbre, y una línea situada a 25 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

En estas franjas se podrán ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las existentes, y plantar o talar árboles, todo ello con la previa autorización del Ministerio correspondiente.

En las construcciones o instalaciones ya existentes, podrán realizarse obras de reparación y mejora, con la previa autorización del Ministerio correspondiente.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio correspondiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En la revisión o modificación de los planes urbanísticos que afecten a carreteras estatales el órgano competente para la aprobación inicial debe enviar con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto de planeamiento al Ministerio, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante (en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, según matiza el art.21.1 del Reglamento) informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe, se entenderá que es conforme con el mismo.



1.5.14. VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias conforman una inmensa red territorial que, más allá de su función ganadera primigenia, constituyen un legado histórico de interés capital, cuya preservación ha de ser garantizada por las nuevas funciones y usos que la legislación vigente les asigna. Efectivamente, esta red cumple en el siglo XXI un papel básico para una sociedad moderna como la nuestra: Son elemento esencial en la ordenación del territorio, favorecen la diversificación del paisaje, especialmente en los entornos urbanos, fomentan la biodiversidad al posibilitar el intercambio genético de las especies vegetales y animales y permiten el desarrollo de actividades de tiempo libre compatibles con el respeto a la conservación del medio natural.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), abarca los objetivos centrales de la Ley de Vías Pecuarias definidos en su artículo 3, reconociendo la disminución de la funcionalidad primitiva de las vías pecuarias, que se propone cubrir mediante la actualización de su papel en el complejo marco territorial y socioeconómico actual, integrándolas como un elemento más de la planificación y ordenación del territorio.

El desarrollo del área de actuación está condicionado por la presencia de dos vías pecuarias: Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sicionia y la Colada de Barronales y del Cura.

Según el Reglamento de vías pecuarias, el art. 39 de modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, incluye las siguientes determinaciones:

- Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.
- Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el art. 32 del Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución. En estos casos, la consideración como suelo no urbanizable de especial protección vinculará a los terrenos de nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

En marzo de 2003 se aprueba definitivamente una Modificación Puntual del mismo que afecta al sector SL-3 Los Lances en una nueva delimitación del Sector provocada por el trazado alternativo propuesto para las vías pecuarias que atravesaban el ámbito del SL3, Los Lances.

Se proponía en el documento de Modificación el desvío del trazado de la Cañada y Colada mediante la ejecución de un trazado alternativo, que se redelimitó, garantizando, a su vez, la conexión con el resto de vías.

El trazado de las vías pecuarias mencionadas anteriormente discurría por el antiguo ámbito del PP SL3 Los Lances en dirección oeste-este y norte-sur, segregando el mismo en cuatro mitades asimétricas. Esta disposición del trazado original de la vía, ha supuesto la adaptación de la actuación urbanística al trazado alternativo de las vías pecuarias, como se aprecia en el plano de información correspondiente a afecciones.

Esta propuesta de trazado alternativo presentada ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cádiz, que deberá emitir un informe pronunciándose sobre la idoneidad de la propuesta.

En caso de pronunciación favorable, la Cañada en su nuevo trazado como bien de dominio público, previa las operaciones necesarias para ello y cumplidos todos los trámites pertinentes, se considerará clasificada y deslindada a efectos de la ejecución del planeamiento (art. 42).



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





II. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La memoria descriptiva y justificativa se concibe como continuación de las memorias de información de diagnóstico, siendo su fin último la presentación justificada de las alternativas de ordenación consideradas (aquellas que mejor respondan a las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades identificadas en el municipio) así como la justificación de la propuesta de ordenación elegida como la más óptima.

2.1. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

Tarifa cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El Texto Refundido del PGOU establece en las condiciones particulares del Suelo Urbanizable y de los planes parciales que este sector habrá de desarrollarse en el primer cuatrienio.

La redacción del Plan Parcial tuvo su procedencia en el Programa de Actuación del PGOU, como planeamiento y gestión de iniciativa privada, con las directrices establecidas por el citado PGOU.

El cumplimiento del programa del PGOU fue razón más que suficiente para justificar por sí mismo la procedencia y necesidad de formulación del PPO.

En noviembre de 2021 se inicia la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial como consecuencia de las modificaciones que se deben introducir en el Proyecto de Urbanización, según informe de Consultas Previas (Exp. MR.-08/19) en relación con la Memoria Resumen relativa al "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUO LI 01 SL3 LOS LANCES (TARIFA, CÁDIZ)", promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN SL3 LOS LANCES S.L.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.2. PROGRAMA

Este proyecto urbano trata de definir el conjunto de reglas que permiten su correcta articulación para construir una determinada imagen de ciudad.

Es decir “no se trata de un proyecto de arquitectura, ni debe abordarse como una megaestructura. Se trata más bien de pensar que quizá sea algo próximo a una sistemática, fabricar condiciones, reglas de juego para que la arquitectura pueda producirse. Se trataría de trasladar el foco de la intervención al espacio entre las cosas, trabajar sobre el vacío (...), convertir lo dimensional, la distancia entre las cosas, en espacio público. Hacerse dueño del vacío” (Ábalos y Herreros, 1997).

No podemos olvidar que su materialización se produce en un periodo prolongado de tiempo, abarcando, por decirlo con palabras de Solá-Morales, tres procesos habitualmente sucesivos: urbanización, parcelación y edificación.

No existen reglas obligadas sobre el grado de concreción a adoptar en una ordenación urbana. Se trata de un ejercicio de responsabilidad por parte del equipo redactor. No obstante, este PPO contiene las tres virtudes básicas indicadas por Solá-Morales:

- Claridad en la definición de los ámbitos públicos y privados de la ciudad.
- Permanencia en el tiempo, manifestada por un equilibrio entre rigor y flexibilidad: se aportan soluciones precisas y detalladas en determinados aspectos mientras otras se definen de manera más flexibles.
- Economía expresiva, no definiendo más formas que las estrictamente necesarias.

El municipio de Tarifa constituye en la actualidad un área geográfica en proceso de evolución, basada fundamentalmente en la potenciación de usos turístico-recreativos, pero compatibilizándolos con un adecuado respeto al entorno natural.

La base de este Plan Parcial viene definida por la instalación hotelera y la mejora y consolidación de la zona creando una correcta y controlada ordenación y crecimiento, evitando el crecimiento diseminado y desorganizado.

Los hoteles, por su doble carácter de residencia y equipamiento, asumen habitualmente un papel de locomotora económica en el entorno en que se implantan, mejorando el nivel de empleo y reduciendo la temporalidad habitual en el sector turístico costero.

Por tanto, la actuación que se proyecta deberá repercutir favorablemente en el conjunto del municipio en los siguientes aspectos:

- Aumento de la oferta turística.
- Promoción y mejora de los niveles de empleo.
- Dinamización comercial en los restantes sectores económicos del municipio.

Sobre la base de esos objetivos generales, se plantea la necesidad de ordenar los suelos del sector objeto de planeamiento bajo el siguiente programa:

- Establecer la ubicación y características de instalaciones hoteleras para playa.
- Buscar una ordenación que permita mantener y conservar las vistas actuales desde el balneario y desde el mar.
- Evitar edificabilidades altas sobre las parcelas y limitar la altura de las edificaciones.
- Creación de grandes masas arbóreas y arbustivas.
- Mejorar la accesibilidad al litoral desde el sector.
- Mejorar la dotación y conexión de infraestructuras para los establecimientos existente en la zona



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.3. CONDICIONANTES, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La actuación urbanística se especializa en actividades de ocio y recreo.

En la actualidad, los usuarios de estos espacios están demandando con insistencia una mayor calidad espacial y una mayor provisión de actividades complementarias a la residencia.

La localización de la actuación en el modelo urbano-territorial de Tarifa se considera adecuada, dado que, al sustentarse en causas exógenas a las propias demandas internas de crecimiento, su posición alejada del núcleo evitará enfrentamientos entre modelos urbanos que obedecen a coordenadas y circunstancias radicalmente distintas, permitiendo mantener los valores de identidad urbana, cultural y paisajística del núcleo tradicional, sin olvidar los positivos impactos sociales y económicos que, presumiblemente, introducirá en la población autóctona.

Como podemos deducir de las líneas anteriores la actuación urbanística objeto del presente documento se encuentra perfectamente integrada en el modelo territorial establecido Planeamiento Vigente y su adaptación parcial a la LOUA.

2.3.1. CONDICIONANTES.

En nuestro caso particular, los condicionantes de partida que han condicionado las soluciones propuestas se refieren, básicamente, a los siguientes aspectos:

- Vinculaciones establecidas por las estrategias y objetivos del PGOU, así como el carácter de indicativo u obligatorio de las determinaciones del planeamiento superior, de trascendencia fundamental dado el carácter de potencialidad turística y, por tanto, de desarrollo económico otorgado por el PGOU a este área.
- Determinaciones y sugerencias del entorno natural del ámbito, pues se trata de una zona litoral, permitiendo una ordenación que se distancie del impacto de la CN-340.

Hoy en día existe una conciencia ambiental generalizada que ha permitido que el paisaje se convierta en un derecho, en parte del interés general como elemento significativo de la vida cotidiana y del bienestar de la población.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Este P.P.O. reconoce el paisaje como bien generalizado y objeto de derecho de las poblaciones, en tanto que aspecto importante de su calidad de vida.

La integración ambiental y paisajística en el ámbito y entorno de este plan parcial de ordenación se realizará:

- Escogiendo los emplazamientos más idóneos para el desarrollo de las actividades, racionalizando la ocupación del suelo.
- Minimizando las afecciones sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas.
- Integrando en el diseño de la propuesta los elementos característicos, sean estos estructurales, patrimoniales o aquellos ligados a los valores perceptivos y etnográficos, poniendo en valor los rasgos identitarios del paisaje.
- Estableciendo una continuidad y complementariedad funcional y ecológica con el entorno.
- Potenciando la eficiencia, desde el punto de vista ambiental, y la capacidad estética de los nuevos edificios e instalaciones.

2.3.2. CRITERIOS.

Un criterio es una norma, un principio, una pauta, una regla o un método.

Los criterios generales que se han tenido en cuenta en la ordenación propuesta son los siguientes:

- Organizar una intervención encajada en el entorno donde se asienta, que reconozca la diversidad del lugar donde se ubica.
- Especial atención al espacio no construido, creando un tejido entre lo urbano y lo rural, donde los espacios vacíos y los construidos formen las partes de un todo coherente.
- Una noción de espacio abierto asociado al paisaje, entendido éste en un sentido amplio, es decir, referido tanto al entorno natural como al transformado por la mano del hombre.
- Flexibilidad en la normativa sobre la premisa de conseguir el preceptivo control público del producto final.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Aldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Presencia de la arquitectura en la propuesta. La propuesta pretende mostrar las condiciones que consiguen formar una imagen coherente y a la vez estimular la creatividad de los arquitectos de las intervenciones edificatorias futuras.

2.3.3. OBJETIVOS.

Un objetivo o finalidad es una meta o fin último hacia el cual se dirigen las acciones o las operaciones de algún proyecto específico. Adonde queremos llegar.

Los objetivos generales se identifican con los tres principios o pilares de la sostenibilidad: medioambiental, social y económica.

- Conservar y mejorar el medio ambiente (en su dimensión natural y urbana), con especial énfasis en la mitigación del cambio climático y adaptación a sus efectos, mediante una mayor resiliencia.
- Contribuir a una mayor inclusión y cohesión social, garantizando que toda persona tenga acceso, en igualdad de condiciones, a los mismos servicios y oportunidades, y buscando la consecución de una ciudad más amable y habitable.
- Fomentar un desarrollo económico equilibrado, así como la diversificación económica, capaz de generar riqueza a nivel local.

El Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos del mismo y que, básicamente, se resumen en las siguientes:

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando los elementos naturales de valor ambiental, ecológico o paisajístico relevantes.
- Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.
- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas.
- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

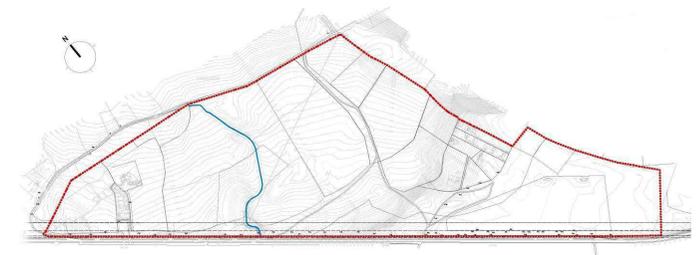
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. MODELOS ALTERNATIVOS

2.4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

ALTERNATIVA 0.

Alternativa de no actuación: mantener la situación actual.

Esta alternativa supone el mantenimiento de situación actual, y como consecuencia, el no desarrollo del Suelo.



Alternativa 0

Esta alternativa supone igualmente el mantenimiento de los núcleos existentes con su crecimiento desorganizado, así como el mantenimiento de los problemas infraestructurales, sobre todo en verano, en la zona:

- Problemas de saneamiento.
- Problemas de aparcamiento.
- Inundabilidad del Rio Jara.
- Falta de recursos hídricos.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ALTERNATIVA 1.

Plan parcial aprobado en su día.

La Alternativa 1 plantea el mantenimiento del Plan Parcial aprobado en diciembre de 2004.

Este plan parcial, en su día aprobado, destaca por agotar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y alturas.



Alternativa 1

	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	622.241 m ²
	USO TURÍSTICO	114.954 m ²
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	26.538 m ²
	RESIDENCIAL	234.111 m ²
	ESPACIO LIBRE	62.425 m ²
	SISTEMA DOTACIONAL (BIPS)	33.352 m ²
	RED VIARIA Y PEATONAL	53.130 m ²
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	4.231 m ²
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	93.500 m ²

Este modelo supone un gran consumo de suelo, incluso de la zona inundable.

ALTERNATIVA 2.

Los parámetros propuestos en esta alternativa 2 modifican las condiciones de la alternativa 1 para el ámbito de actuación, mejorándolos.



Alternativa 2

	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	622.241 m ²
	USO TURÍSTICO	120.454 m ²
	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	25.225 m ²
	RESIDENCIAL	195.914 m ²
	ESPACIO LIBRE	70.500 m ²
	SISTEMA DOTACIONAL (BIPS)	34.500 m ²
	RED VIARIA Y PEATONAL	69.053 m ²
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	13.095 m ²
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	93.300 m ²

Esta alternativa supone:

Un incremento del suelo turístico de 4.187 m².

Una disminución del suelo residencial 38.197 m².

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Una reducción de edificabilidad de 0,35 m²/m² a 0,32 m²/m² y la densidad de viviendas por hectárea pasa de 20 unidades a 19 unidades.

Un descenso del número de plazas hoteleras y el techo turístico.

Una solución a la falta de aparcamientos y servicios en la zona, con bolsas de aparcamiento cercanas y paralelas a la CN-340.

Un incremento de la superficie de espacios libres de 8.075 m².

Un incremento de la superficie dotacional de 10.012m²

ALTERNATIVA 3.

Desarrollo propuesto sostenible.



Alternativa 3

USO TURÍSTICO	110.465,00 m ² s
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	21.857,00 m ² s
RESIDENCIAL	187.612,00 m ² s
ESPACIO LIBRE	837.250,00 m ² s
SISTEMA DOTACIONAL	487.550,00 m ² s
RED VIARIA Y PEATONAL	79.899,00 m ² s
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	21.800 m ² s
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	93.500 m ² s

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Los parámetros propuestos en esta alternativa 3 modifican sustancialmente las condiciones de la alternativa 2, y por tanto las de la alternativa 1 y las condiciones establecidas en la ficha del PGOU para el ámbito de actuación, mejorándolos. Véase para su comprobación el cuadro comparativo incluido en el punto 2.4.2.

Esta alternativa supone, **con respecto a la alternativa 1**:

Una importante disminución del suelo edificable. Tanto del suelo turístico como del suelo residencial. Esta disminución se cifra en 55.639 m² de suelo.

Una reducción de edificabilidad de 0,35 m²/m² a 0,29 m²/m².

Un descenso de la densidad de 20 a 12 viviendas por hectárea.

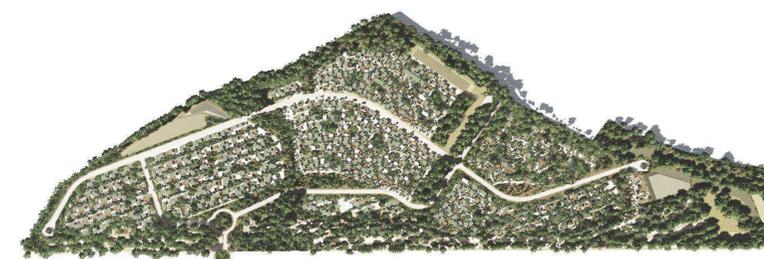
Una reducción del número de plantas en el desarrollo turístico.

Un descenso del número de plazas hoteleras de 318 unidades y de 14.542 m² en el techo turístico.

Un descenso del techo residencial de 25.742 m² y de 84 unidades de vivienda.

Un incremento de la superficie de espacios libres de 17.825 m².

Un incremento de la superficie dotacional público de 15.403 m².



Alternativa 3 Modelo

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

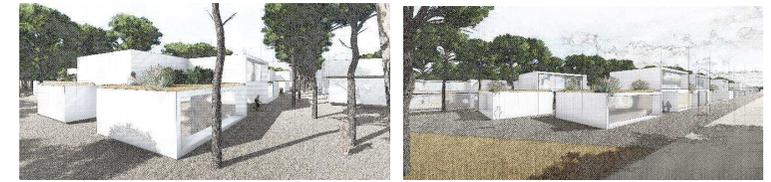


Esta alternativa soluciona igualmente, y con similar propuesta, la falta de aparcamientos y servicios en la zona.

Se incrementa el suelo dotacional, espacios libres y SIPS, en detrimento del destinado al uso turístico y al uso residencial así como el destinado a viario, abogando por un mantenimiento reducido y aplicando buenas prácticas ambientales y criterios de reutilización y reciclaje.



Vista aérea de la Alternativa 3



Vista de la implantación de la tipología.

La plantación de árboles en los aparcamientos le confiere un carácter casi de zona verde y espacio libre que permite su uso como tal en periodos de temporada baja y dotan al conjunto de una barrera y pantalla de protección visual y acústica a la N-340.



Vista de los aparcamientos.

Uso de formas y sistemas constructivos sencillos y tradicionales de la zona. Es por este motivo por el que se opta por una tipología residencial propia del lugar.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



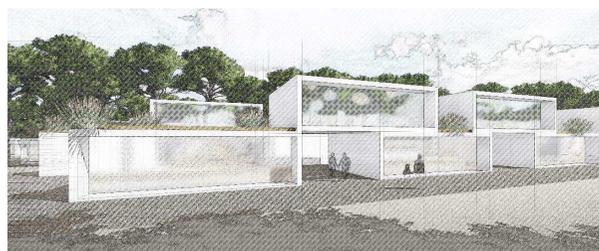
Una ordenación que facilite la integración y legalización de las viviendas existentes, recogiendo los accesos determinados por el Ministerio de Fomento.



Se incluyen una estación depuradora y una potabilizadora de agua autónoma, con posibilidad de aporte al municipio, resolviendo los problemas de saneamiento y de abastecimiento de la zona.

Todo ello en aras, como indica la LOUA y la propia Constitución, del interés general y con la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

De las cifras anteriormente expuestas se deduce el importante esfuerzo económico, porque todos los descensos realizados en los parámetros analizados tienen un importante componente lucrativo, que la promotora asume en beneficio del interés general.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

2.4.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

CUADRO COMPARATIVO PGOU, PPO (Diciembre 2004) y PPO PROPUESTO.			
	PGOU	PPO(Diciembre 2004)	PPO PROPUESTO
Superficie del Sector	616.578 m2s	622.241 m2s	622.241 m2s
Edificabilidad máxima:	0,35 m2/m2	0,35 m2/m2	0,29 m2/m2
Densidad máxima:	20 viv/Ha	20 viv/Ha	12 viv/Ha
Altura máxima:	3 plantas Turístico 2 plantas Residencial	3 plantas Turístico 2 plantas Residencial	2 plantas Turístico 2 plantas Residencial
Total número viviendas	1.244 viv.	824 viv.	740 viv.
Total plazas hoteleras	1.678 plazas	1.678 plazas	1.360 plazas
Total techo residencial	120.242 m2t	120.242 m2t	94.500 m2t
Total techo turístico	97.542 m2t	97.542 m2t	83.000 m2t
Total techo	217.784 m2t	217.784 m2t	177.500 m2t
SG Comunicaciones	93.500 m2s	93.500 m2s	78.233 m2s
Suelo Uso Turístico	- m2s	141.492 m2s	132.352 m2s
Suelo Uso Residencial	- m2s	234.111 m2s	187.612,00 m2s
Espacio Libre	- m2s	62.425 m2s	80.259,00 m2s
Sistema Dotacional	- m2s	37.583 m2s	48.755 m2s
Viaro Local *	- m2s	53.130 m2s	58.549 m2s

SG: Sistema General.

*No incluye zonas peatonales y aparcamientos.

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CRITERIOS DE SELECCIÓN.

- Regular lo más homogéneamente posible las actuaciones.
- Facilitar la implantación de usos que sean compatibles con las normativas ambientales de protección.
- Minimizar, en la medida de lo posible, la formación de núcleos de población.



Zonificación Alternativa 1



Zonificación Alternativa 2

	superficie de suelo	superficie máxima edificable	nº máx. viv.	altura	carácter	
RP1	17.663,00 m²	10.454,00 m²	76	8+1	privado	
RP2	77.575,00 m²	46.264,00 m²	336	8+1	privado	
RP3	89.096,00 m²	52.813,00 m²	384	8+1	privado	
RESIDENCIAL PLURIF.	184.354,00 m²	108.601,00 m²	796	8+1	privado	
RU1	5.446,00 m²	1.911,00 m²	5	8+1	privado	
RU2	38.203,00 m²	2.800,00 m²	10	8+1	privado	
RU3	16.309,00 m²	5.880,00 m²	13	8+1	privado	
RESIDENCIAL UNIF.	49.759,00 m²	10.441,00 m²	28	8+1	privado	
H1	70.921,00 m²	40.432,00 m²	352 equip./ 1.000 p.hab.	8+2	privado	
H2	40.486,00 m²	23.081,00 m²	144 equip./ 578 p.hab.	8+2	privado	
H3	3.247,00 m²	2.274,00 m²	24 equip./ 84 p.hab.	8+2	privado	
HOTELERO	114.916,00 m²	66.302,00 m²	450 equip./ 1.678 p.hab.	8+2	privado	
EQ. TURÍSTICO	26.526,00 m²	31.251,00 m²	-	8+2	privado	
ET	26.526,00 m²	31.251,00 m²	-	8+2	privado	
total suelos privados	375.623,00 m²	217.294,00 m²	1264		privado	
ES	7.897,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. SOCIAL	7.897,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. ESCOLAR	15.478,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EDOC1	15.478,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. DEPORTIVO	9.977,00 m²	0,10 m²/m²	-	8+1	público	
ED	9.977,00 m²	0,10 m²/m²	-	8+1	público	
V	63.425,00 m²	0,10 m²/m²	-	8	público	
ZONAS VERDES	63.425,00 m²	0,10 m²/m²	-	8	público	
SIST. GRAL. COM.	95.000,00 m²	-	-	-	público	
SGC	95.000,00 m²	-	-	-	público	
INFR. URBANAS	4.251,00 m²	-	-	-	8	público
INF	4.251,00 m²	-	-	-	8	público
VIARIO	53.300,00 m²	-	-	-	8	público
total suelos públicos	346.638,00 m²				público	

	superficie de suelo	superficie máxima edificable	nº máx. viv.	altura	carácter	
RP1	17.663,00 m²	12.330,00 m²	95	8+1	privado	
RP2	66.393,00 m²	46.400,00 m²	353	8+1	privado	
RP3	56.720,00 m²	39.700,00 m²	303	8+1	privado	
RESIDENCIAL PLURIF.	140.680,00 m²	98.430,00 m²	751	8+1	privado	
RU1	5.446,00 m²	2.000,00 m²	5	8+1	privado	
RU2	38.203,00 m²	2.800,00 m²	10	8+1	privado	
RU3	18.782,00 m²	5.700,00 m²	13	8+1	privado	
RESIDENCIAL UNIF.	55.228,00 m²	10.500,00 m²	30	8+1	privado	
H1	70.921,00 m²	37.000,00 m²	230 equip./ 920 p.hab.	8+2	privado	
H2	40.486,00 m²	25.000,00 m²	180 equip./ 650 p.hab.	8+2	privado	
H3	3.247,00 m²	3.000,00 m²	18 equip./ 600 p.hab.	8+2	privado	
HOTELERO	120.654,00 m²	65.000,00 m²	395 equip./ 1.580 p.hab.	8+2	privado	
EQ. TURÍSTICO	26.526,00 m²	26.250,00 m²	-	8+2	privado	
ET	26.526,00 m²	26.250,00 m²	-	8+2	privado	
total suelos privados	341.893,00 m²	199.276,00 m²	1180		privado	
ES	7.800,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. SOCIAL	7.800,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. ESCOLAR	15.000,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EDOC1	15.000,00 m²	1,00 m²/m²	-	8+2	público	
EQ. DEPORTIVO	11.000,00 m²	0,10 m²/m²	-	8+1	público	
ED	11.000,00 m²	0,10 m²/m²	-	8+1	público	
V	70.200,00 m²	0,10 m²/m²	-	8	público	
ZONAS VERDES	70.200,00 m²	0,10 m²/m²	-	8	público	
SIST. GRAL. COM.	95.000,00 m²	-	-	-	público	
SGC	95.000,00 m²	-	-	-	público	
INFR. URBANAS	13.200,00 m²	-	-	-	8	público
INF	13.200,00 m²	-	-	-	8	público
VIARIO	49.250,00 m²	-	-	-	8	público
total suelos públicos	260.448,00 m²				público	

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 18/12/2024
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Modelo Alternativa 3



Zonificación Alternativa 3

	superficie de suelo	superficie edificable	nº de viviendas	altura	condición
RP1	1832500 m ²	1033000 m ²	83	5-1	privado
RP2	4931500 m ²	3000000 m ²	200	5-1	privado
RP3	6131400 m ²	4000000 m ²	325	5-1	privado
RP4	724000 m ²	500000 m ²	40	5-1	privado
RESIDENCIAL PUEBLO	13464400 m²	8330000 m²	700	5-1	privado
RU1	470200 m ²	220000 m ²	5	5-1	privado
RU2	3063100 m ²	260000 m ²	20	5-1	privado
RU3	1658500 m ²	420000 m ²	13	5-1	privado
RESIDENCIAL LINEAL	5291800 m²	900000 m²	40	5-1	privado
RI1	5011500 m ²	2500000 m ²	140 eqv. a 500 unif.	5-1	privado
RI2	5632900 m ²	3200000 m ²	182 eqv. a 740 unif.	5-1	privado
RI3	4110000 m ²	3000000 m ²	13 eqv. a 50 unif.	5-1	privado
HOBBY	11049500 m²	5800000 m²	340 eqv. a 1360 unif.	5-1	privado
EO TURÍSTICO	ET	2185700 m ²	2500000 m ²		5-1 privado
total suelo privado	31906400 m²	17730000 m²	1070		
EO DOCENTE	EDOC1	1310200 m ²	100 m ² x 20		5-1 público
EO SOCIAL Y COMERCIAL	ES	1075000 m ²	100 m ² x 20		5-1 público
EO DEPORTIVO	ED	2280300 m ²	010 m ² x 20		5-1 público
ZONAS VERDES	ZV	ZV1	508000 m ²		
		ZV2	730000 m ²		
		ZV3	123800 m ²		
		ZV4	2523000 m ²		
		ZV5	2122000 m ²		
SIST. GRAL. COVA.	SGC	8035000 m ²	001 m ² x 20		5 público
SIST. GRAL. E. LIBRE	SGL	7823300 m ²	1 m ² x 61800 m ² DPH111 m ² x 93300 m ²		público
		SGL	347500 m ²	DPH1 m ² x 41830 m ²	público
NR URBANAS	NF	402500 m ²			5 público
VARIO LOCAL		5854000 m ²	300 plazas de aparcamiento		5 público
Aparcamiento	AP1	146000 m ²	20 plazas de aparcamiento		5 público
Aparcamiento	AP1	706200 m ²	630 plazas de aparcamiento		5 público
total suelo público		32127700 m²			

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

VALORACION DE ALTERNATIVAS.

Dado que la disminución de densidad residencial, hotelera y de edificabilidad y alturas con respecto a las establecidas por el PGOU y el PPO aprobados son muy significativas, no se proponen más alternativas a las anteriores, valorándose como urbanísticamente más adecuada la alternativa 3.

Igualmente en la documentación ambiental se ha elaborado un cuadro comparativo entre las distintas alternativas, resultando igualmente como más idónea la alternativa 3.

Por tanto se valora la **ALTERNATIVA 3** como la más adecuada ambiental y urbanísticamente.

2.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Además de las justificaciones ya expresadas en los distintos apartados anteriores, y para no caer en la repetición, solo indicar que, además de esas mejoras señaladas para la ALTERNATIVA 3, es destacable que el contenido de la misma responde a lo señalado en el artículo 36 de la LOUA, 2.a) 1º, que establece que la nueva ordenación deberá: "...justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística....."

En nuestro caso tomamos como base una serie de estrategias, universalmente aceptadas, que se definen y ejemplifican a continuación.

Naturalización.

Potenciación de los elementos naturales predominantes y/o de los patrones existentes. Por ejemplo, la incorporación del cauce de los arroyos y de su vegetación de ribera, de las masas de arbolado, etc.

Los elementos naturales más representativos del paisaje en el que se inserta la actuación, en este caso la vegetación de ribera y los grupos de vegetación arbórea existentes, se utilizan como recurso paisajístico al servicio del proyecto. Así, la propuesta los pone en valor al aumentar su presencia componiendo una imagen inspirada en esta condición natural del lugar. No se trata de enmascarar la actuación o de ocultarla sino de convertir los elementos naturales en el hilo conductor de la actuación.

Con esto se consigue fortalecer este rasgo del paisaje desde el punto de vista formal y ecológico, aportando a la actuación calidad ambiental y escénica.

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Fusión.

Consiste en la disolución de la imagen de la actuación al unificarla con el paisaje en el que se inserta. Esta estrategia requiere de una interpretación sintética del paisaje: no trata de forzar una transcripción literal sino de incorporar una conceptualización previa del paisaje extractando del mismo el conjunto de rasgos más representativos.

La utilización del patrón geométrico existente como recurso compositivo de la actuación junto con el uso de materiales con texturas y colores análogos consigue unificar el proyecto con el entorno.

Ocultación.

Consiste en cubrir la visión de la actuación desde los principales puntos de observación. En numerosas ocasiones esta estrategia se utiliza de manera parcial alterando (dificultando o modificando) la escala o la percepción de la intervención. Se desarrolla generalmente mediante el empleo de pantallas vegetales, no solo en las proximidades de la actuación sino también desde los puntos de observación más representativos.

El empleo de la vegetación guarda armonía formal y ecológica con el entorno. No se trata simplemente de colocar una barrera de árboles rodeando la actuación, ya que esto puede resultar igualmente artificial y carente de armonía, sino que se procura combinar las especies vegetales, arbóreas y arbustivas con el relieve para conseguir un conjunto coherente en el que la actuación se desdibuje.

Se utilizan distintas ubicaciones, tamaños y especies, dotando así de mayor complejidad al conjunto.

Mimetización.

Se basa en la imitación parcial de los elementos más representativos del paisaje en el que se inserta la actuación. La arquitectura vernácula ofrece algunos buenos ejemplos.

La mimesis no se convierte en una mera copia de los elementos visibles. A menudo se persigue la integración paisajística mediante la imitación de modelos físicos o estéticos sin tener en cuenta que estos responden a unos patrones tipológicos, estructurales y constructivos determinados. Esta copia incoherente del modelo puede resultar igualmente perturbadora.

Es necesario por lo tanto, aunque estemos ante una actuación mimética, recurrir a lo esencial del entorno en el que se inserta la actuación: volúmenes, masa, textura, materiales, colores, etc.

La mimesis no debe entenderse como una recreación literal, sino que ésta ha de ser esencial, reconociendo los elementos tipológicos, constructivos, texturales y formales característicos del contexto paisajístico en el que se inserta la actuación.

El plan parcial reproduce estos elementos insertándose de manera semejante a como lo realizan las edificaciones del lugar, aplicando sus lógicas y consiguiendo de este modo una armonización por analogía.

Singularización.

Consiste en la creación de un nuevo paisaje armónico y bello que resulta de la conjunción de las preexistencias y la nueva actuación. Ésta persigue distinguirse o particularizarse del entorno, estableciendo así nuevas relaciones plásticas y formales, una renovada dialéctica. Se trata, por lo tanto, de la estrategia en la que el proyecto adquiere un mayor protagonismo.

Estas estrategias no son excluyentes, sino que, en función del paisaje, de la naturaleza y del alcance de la actuación, se utilizan de manera complementaria, minimizando el impacto de la misma y conformando un nuevo paisaje en armonía con su entorno.

Podemos decir que su máxima es la búsqueda de la contextualización, entendida ésta como el cosido de la actuación con su entorno, a partir de la potenciación de las relaciones entre los elementos identitarios de ambos (formas, texturas, materiales, etc.).

2.4.4. CONCLUSIÓN.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se considera claramente ventajosa la Alternativa 3 presentada respecto de la Alternativa 0, de la Alternativa 1 y de la Alternativa 2.

Conforme a lo argumentado en este documento, la propuesta de ordenación planteada responde a los objetivos marcados y satisface necesidades detectadas en el municipio.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Tras el análisis comparado de diversos sistemas urbanos, el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente.

La **compacidad** es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas.

El espacio público es el elemento estructural de este modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación.

La **complejidad** atiende a la organización urbana, al grado de mixtidad de usos y funciones implantadas en el territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen entre los entes organizados: actividades económicas, equipamientos, ...

La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden.

Se busca el equilibrio entre usos y funciones urbanas a partir de la definición de los condicionantes urbanísticos.

La **eficiencia** es el eje relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte del sistema urbano para mantener su organización y evitar que sea contaminado. La gestión de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en el uso con la mínima perturbación de los ecosistemas.

Se debe planificar un nivel mínimo de generación de energía renovable y un determinado grado de autosuficiencia energética que combine la generación y las medidas de ahorro y eficiencia.

Es imprescindible vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua en su expresión local (captación de agua de lluvia, reutilización de agua utilizada, etc.). En una gestión integrada, tanto a escala local como a escala de cuenca de los recursos disponibles, se busca la máxima autosuficiencia hídrica que combine también las medidas de captación con las medidas de ahorro y eficiencia.

La **cohesión social** atiende a las personas y las relaciones sociales en el sistema urbano. La mezcla social (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores.

El éxito en la planificación permitirá que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez del sistema.

La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.

El Plan Parcial se ha redactado bajo las premisas de respeto al entorno, potenciando sus valores paisajísticos, de acuerdo con los resultados obtenidos del análisis del medio realizado.

Se pretende una actuación próxima al medio donde se interviene manteniendo su identidad, su memoria y su tradición: la búsqueda de los valores propios y la escucha del discurso del lugar concreto.

La propuesta quiere acentuar la integración de la arquitectura en el paisaje, buscando restablecer esa línea de equilibrio entre naturaleza y cultura.

En la búsqueda de lo esencial nos encontramos con una ordenación en damero, como trazada por Hipodamo de Mileto, creando manzanas cuadradas y plazas-patio de iguales proporciones, con calles rectilíneas cuyo cruce se produce en ángulos rectos.

En un planeamiento de extrema simplicidad, con manzanas y espacios públicos regulares, nos encontramos con las plazas-patios, plaza como lugar público y patio como origen de la casa mediterránea, para configurar un lugar adecuado a la forma de vida de los vecinos.

La edificación se hace más ligera con estos vacíos. En este contexto, el vacío actúa como elemento generador del tejido urbano que se pretende implantar.

El patio de la casa, en unión con estos vacíos, actúa a su vez como nexo de unión entre lo privado y lo público, entre lo individual y lo colectivo, entre el interior y el exterior.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

El espacio exterior principal de las viviendas será este patio en relación directa con el salón, permitiendo que los dos espacios puedan funcionar como uno, pero independiente espacialmente del interior de la vivienda.

La casa respira, a través del patio, con el pulmón creado por estos vacíos hipodámicos.



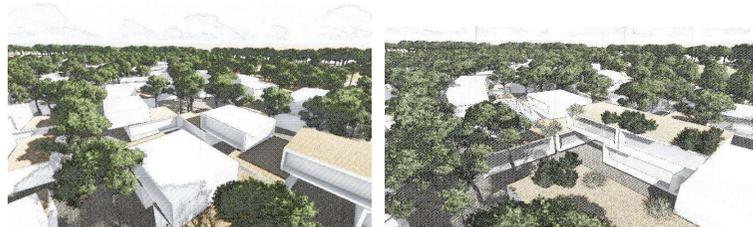
Se propone crear un entorno físico que soporte la vida cotidiana haciendo uso de los medios más sencillos y de estructuras básicas de forma tal que el espacio que se organiza permita distintos usos e interpretaciones.

Cada vivienda estaría formada casi por dos: la casa interior y la casa exterior, creando unidades de viviendas adecuadas al modo de vida del lugar.

Se tratará de organizar un sistema viario con acceso para vehículos pero sin la presencia dominante de los mismos.

Uso de formas y sistemas constructivos sencillos y tradicionales de la zona: las viviendas serán volúmenes dispuestos sobre un tapiz y, su cubierta, funcionando como atalaya, capturan las vistas del mar.

Se emplea un **urbanismo por capas**. Debido a la topografía, las diferentes zonas se situarán por bandas. En la zona "valle" se implantará la zona hotelera, mientras que en las zonas de "cresta" se sitúan las demás zonas.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

El urbanismo por capas es una estrategia de planificación urbana que consiste en aprovechar el mismo suelo para diferentes usos, creando así una serie de capas que se superponen entre sí. Esta técnica es particularmente adecuada para terrenos sensiblemente planos, ya que permite aprovechar al máximo el espacio disponible.

En esta estrategia de urbanismo, se busca optimizar el uso del suelo a través de la combinación de diferentes tipos de edificaciones y espacios abiertos.

En el contexto de un sector turístico y residencial alejado del núcleo urbano, el urbanismo por capas puede resultar especialmente efectivo para crear una oferta diversa y atractiva, aprovechando al máximo los recursos disponibles.

En el sector turístico y residencial alejado del núcleo urbano, el urbanismo por capas puede contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes y visitantes, al mismo tiempo que se reduce el impacto ambiental de la construcción de nuevas infraestructuras. La combinación de diferentes usos en un mismo espacio, como viviendas, comercios, áreas verdes y recreativas, permite una utilización más eficiente del suelo, lo que puede traducirse en un menor consumo de recursos y una menor huella ecológica.

En el ámbito del urbanismo, es común encontrarnos con la necesidad de asignar diferentes usos a un mismo suelo. Esta situación puede darse por diversas razones, como la escasez de terrenos disponibles, la necesidad de aprovechar al máximo los recursos o la búsqueda de una mayor eficiencia en el uso del espacio urbano.

La asignación de diferentes usos a un mismo suelo puede tener importantes implicaciones en la planificación urbana y en la calidad de vida de los habitantes. Por ejemplo, es posible que se quiera asignar un uso residencial a una determinada zona, pero que al mismo tiempo se necesite aprovechar ese espacio para la construcción de una infraestructura como un centro comercial o una escuela. En este caso, es necesario buscar una solución que permita compatibilizar ambos usos del suelo.

Para llevar a cabo una asignación adecuada de los usos del suelo, es fundamental considerar diferentes aspectos, como la normativa urbanística aplicable, las necesidades de la población, la viabilidad técnica y económica de los proyectos y el impacto ambiental y social de las actuaciones previstas.

Asimismo, es importante garantizar la participación activa de los ciudadanos en el proceso de planificación y asignación de usos del suelo, para asegurar que se tengan en cuenta las necesidades y demandas de la población y se fomente un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

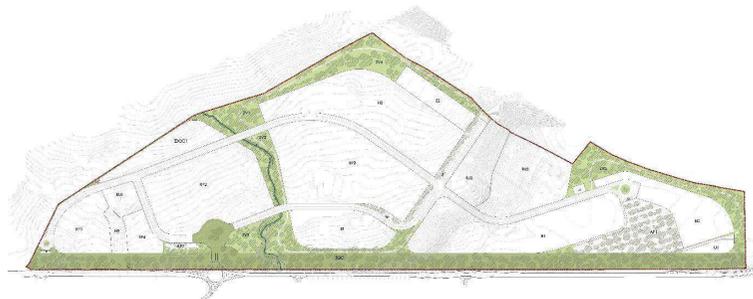
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En definitiva, la asignación de diferentes usos a un mismo suelo es un tema clave en el ámbito del urbanismo, que requiere una adecuada planificación y gestión para lograr un uso eficiente del espacio urbano y garantizar una buena calidad de vida para los ciudadanos.

Espacios libres y Equipamientos.

- Espacios libres



Debe ser una apuesta del proyecto la continuidad de los espacios libres y la localización de los equipamientos públicos. El marcado y permanente carácter de trama verde superficial de una zona verde como la proyectada junto con el sistema general de comunicaciones conforman un ámbito extensa y profusamente esponjado, donde la vegetación y el carácter abierto van a predominar en la definición del paisaje urbano a obtener. Los equipamientos (públicos y privados) actuarán como hitos visuales que puntean la escena urbana y que acompañan al viario principal propuesto.

Se busca un **equilibrio** entre los espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y aquellos espacios orientados al ciudadano, a la tranquilidad y al contacto con el verde (espacios de estancia).

El espacio público es **accesible** para todos, sin barreras físicas que sectorizan la utilización del conjunto de espacios destinados a la relación entre los ciudadanos. Las plazas, jardines o patios interiores son de acceso público.

El espacio público es **ergonómico**. Las anchuras mínimas de las aceras son de 2,5 m para garantizar el paso sin fricciones de una silla de ruedas a la vez que se procura que las pendientes no sobrepasen el 5%.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

El espacio público es **confortable** desde el punto de vista de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico y térmico.

El diseño de calles, plazas y espacios de relación garantizan niveles lumínicos adecuados según tamaño y uso asociado sin producir contaminación lumínica. También se evita la creación de rincones que generen sensación de inseguridad.

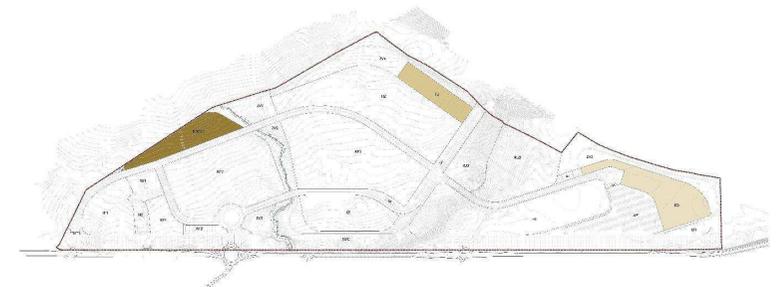
El espacio público es **atractivo** a través de la localización de actividades densas en conocimiento de actividades de proximidad con el objetivo de propiciar vida comunitaria.

El acercamiento de los ciudadanos a una red interconectada de espacios verdes de proximidad supone que se da cobertura a las necesidades de recreo y se garantiza la accesibilidad para aquellos ciudadanos con movilidad reducida.

Se compensa el sellado y la impermeabilización del suelo, derivado del proceso de urbanización, mediante la reserva de suelo permeable. Así se promueven patrones urbanísticos de bajo impacto con la disposición de suelos que potencien la vida vegetada, regulen el ciclo hidrológico y mejoren las condiciones de confort ambiental.

El verde se proyectará no sólo en superficie sino también en altura, teniendo en consideración la reserva de espacios para cubiertas verdes y para paredes vegetadas. Los beneficios se traducirán en un mejor aislamiento térmico y acústico de las edificaciones, en la mitigación de calor y en la mitigación del cambio climático por su capacidad de retención de CO2.

- Equipamientos públicos



Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se proyecta una **dotación óptima de equipamientos públicos** con un dimensionado que garantice criterios de diversidad y distribución equilibrada.

La cuantificación según uso responderá a las necesidades de la demanda generada por los nuevos residentes.

Creación de una red **de equipamientos públicos de proximidad** como condición básica para garantizar criterios de accesibilidad y, por tanto, de mejora de la habitabilidad urbana.

Se entiende por equipamiento básico o de proximidad aquel que cubre las necesidades más cotidianas de la población, y que constituye el primer nivel de prestación de servicios.

- Residencial y Hotelero.



Tras definir los espacios públicos y equipamientos como estrategia básica del proyecto, la zona de residencia y hotelera completan la ordenación, situándose de tal manera que la mayor parte de estos asomen al espacio verde proyectado.

La oferta tipológica propuesta se compone de viviendas aisladas, adosadas y agrupadas, que ritman, acompañan y delimitan las franjas de uso propuestas. La continuidad en el trazado, que facilita el acceso a la parcelación, que suponen la implantación de estas tipologías residenciales, permite al mismo tiempo, al tratarse de edificaciones aisladas, liberar suelo para espacios libres interiores que actúan de complemento del espacio verde.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Se propicia la diversidad urbana a partir de la integración de usos y funciones en las diferentes escalas de intervención. La variedad de usos garantiza un desarrollo equilibrado de la estructura social y la satisfacción parcial de la demanda local de trabajo.

El reparto de la superficie de techo no residencial se distribuye de forma homogénea y se restringe la creación de superficies comerciales. En los principales recorridos e itinerarios peatonales se potencia la implantación de actividades diversas (oficinas, pequeños talleres, despachos, etc.) mediante volumetrías específicas flexibles.

Se aprueba la mezcla tipológica de la vivienda con otros espacios para posibilitar la disposición de manzanas o parcelas de uso polifuncional que permitan la integración de determinados equipamientos con el uso residencial.

También se reservan espacios para la disposición de recursos y servicios de proximidad de uso cotidiano: actividades ligadas a la alimentación, prensa o productos farmacéuticos.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES LEGALES EN MATERIA DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO. ANÁLISIS CUANTITATIVO (LOUA Y REG. 78).

A la hora de analizar en términos cuantitativos la ordenación propuesta vamos a estructurar el contenido en los siguientes apartados:

- Sistema de Espacios Públicos:
 - Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
 - Red viaria rodada y peatonal. Dotación de Aparcamientos anexos a red viaria.
- Sistemas de Espacios Edificables:
 - Sistema Dotacional.
 - Equipamiento Docente.
 - Equipamiento Social.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- Equipamiento Deportivo.
 - Infraestructuras Urbanas.
 - Sistema Edificable Lucrativo.
 - Equipamiento Turístico-Privado.
 - Suelo Residencial.
 - Suelo Hotelero.
- Sistema General de Comunicaciones: Anexo y paralelo a carretera N-340.

2.6.1. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

2.6.1.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

En el apartado anterior se analizaron y expusieron las claves compositivas y formalizadoras del sistema de espacios libres de la ordenación, justificándose el modelo locacional propuesto y su íntima relación con el Sistema General de Comunicaciones y de Espacios Libres.

Cuantitativamente esta propuesta se concreta en:

- Parcela V1.

Parcela situada en el borde del sector sirviendo de conexión suavizada entre el entorno natural circundante y el entramado de espacios libres interiores. Es atravesada por el arroyo que encontramos en el Sector.

Cuenta con una superficie total de 9.080 m² de suelo.

- Parcela V2.

Situada en una zona más central, hace una función de espina dorsal de Espacios Libres, atravesando el Sector, encontrándose también dentro de ella parte del arroyo innominado. Une las parcelas V3 con la V1, y esta a su vez con la V4, creando unas conexiones verdes dentro del Sector.

Cuenta con una superficie total de 7.500 m² de suelo.

- Parcela V3.

La parcela V3 se sitúa al frente del Sector, también atravesada por el arroyo ya mencionado, funciona como última barrera de separación hasta la ya existente nacional N-340.

Cuenta con una superficie total de 17.238,00 m² de suelo.

- Parcela V4.

La parcela V4 se sitúa al borde del sector, siendo la separación entre las parcelas lucrativas y el entorno natural, mimetizando la actuación de manera paulatina conforme nos adentramos en esta. Como ya se ha mencionado, se encuentra anexada a la parcela V1.

Cuenta con una superficie total de 25.210 m² de suelo.

- Parcela V5.

Parcela situada independiente del resto, funciona también como nexo entre el entorno natural circundante y el Equipamiento Deportivo.

Cuenta con una superficie total de 21.222 m² de suelo.

- Áreas peatonales

Las áreas peatonales dentro de áreas verdes ofrecen numerosos beneficios para las personas y el entorno. En términos de salud y bienestar, facilitan la realización de actividades físicas como caminar, correr y montar en bicicleta, promoviendo así un estilo de vida más activo y saludable. Además, proporcionan un entorno tranquilo y relajante que ayuda a reducir el estrés y la ansiedad, mejorando también el estado de ánimo y contribuyendo a la salud mental.

Desde una perspectiva medioambiental, estas áreas reducen la contaminación del aire y del ruido al fomentar el desplazamiento a pie o en bicicleta en lugar del uso de vehículos motorizados. Socialmente, las áreas peatonales sirven como espacios de encuentro donde las personas pueden reunirse, socializar y participar en actividades comunitarias, fortaleciendo el tejido social. Son accesibles para personas de todas las edades

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



y capacidades, promoviendo la inclusión social, y ofrecen lugares para una variedad de actividades recreativas y culturales, desde conciertos al aire libre hasta mercados y ferias.

Cuenta con una superficie total de 7.629,00 m² de suelo.

- Carril bici

La inclusión de un carril bici en un plan parcial de ordenación urbana, especialmente dentro de las zonas verdes, tiene múltiples ventajas. Ambientalmente, reduce la contaminación y protege las áreas verdes al minimizar el tráfico vehicular. Socialmente, mejora la conectividad y accesibilidad entre zonas hoteleras, deportivas, residenciales, y comerciales, fomentando la inclusión social. Económicamente, impulsa el turismo y el desarrollo local al facilitar el acceso a comercios y servicios. En términos de salud, promueve la actividad física y el bienestar mental. Urbanísticamente, ayuda a descongestionar el tráfico y demuestra un enfoque de planificación sostenible, equilibrando el desarrollo urbano con la conservación ambiental.

La superficie total destinada al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público es de 87.879,00 m², lo que supone un 14,12% del total de la superficie a ordenar, cantidad superior al mínimo de reserva establecida por el Anexo del Reglamento de Planeamiento que se fija en el 10% de la superficie del sector (62.224 m²).

Dimensionalmente, como puede observarse en la documentación gráfica del Plan Parcial las parcelas cumplen con las condiciones dimensionales reguladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los Jardines: todas son mayores de 1.000 m² y permiten la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro y 12 metros de diámetro.

La relación que se consigue con las zonas verdes es de 49,51 m²s por cada 100 m² de techo edificable.

2.6.1.2. RED VIARIA, RODADA Y PEATONAL. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

La estructura viaria debe entenderse no solo como un elemento que permite la accesibilidad y registro del sistema de espacios resultantes de la parcelación, sino que se apuesta por que en su diseño se incorpore la reserva de aparcamientos en franjas laterales, ampliando por lo tanto las bolsas de aparcamiento previstas en el planeamiento, solucionando de esta manera la demanda de aparcamiento que se prevé en el sector.

Se trata con ello de que la generosidad de su sección transversal permita, además de resolver el problema de primer orden como la fluidez en la circulación resuelva además la localización de la reserva de aparcamientos aportando de la misma manera singularidad a la configuración del trazado de la misma.

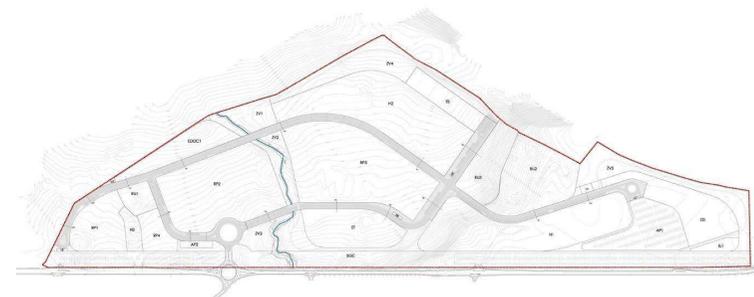
La red viaria básica que se propone se configura mediante los distintos viarios propuestos que recorren el sector longitudinalmente y que resuelven registro de los espacios parcelados.

Viario tipo 1 Discurre desde la glorieta de acceso al sector hacia el oeste hasta encontrar al viario tipo 2 y hacia el este rodeando la parcela RP3 y girando al noreste permitiendo alcanzar la parcela destinada a equipamiento social (ES) junto a la que se ubica una bolsa de aparcamiento.

Viario tipo 2 Recorre el sector de Este a Oeste, desde la parcela que se ha definido con el nombre de RP1 (Residencial plurifamiliar 1) hasta la confluencia de las parcelas RP3,H2,H1 y RU3

Viario tipo 3 Puede entenderse como la prolongación del vial 2 y permite el acceso a las parcelas ubicadas al este del sector, así como a una importante bolsa de aparcamiento.

- Red viaria



La sección de los carriles de calzada se mantiene constante en los viarios 1 y 2, siendo la misma adecuada para absorber la intensidad y el tipo de tráfico previsto.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A nivel circulatorio, todas las vías de la ordenación son de doble sentido, resolviendo satisfactoriamente la direccionalidad del tráfico y mencionar la existencia de una gran glorieta, como punto más conflictivo, igualmente de doble carril que fundamentalmente resuelve tanto la salida como el acceso al sector.

En el proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de las determinaciones de este Plan Parcial se deberán adoptar todas las medidas tendentes a la eliminación de las barreras arquitectónicas que se establecen en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía.

El vial tipo 1 consta de:

- Dos Acerados de anchura variable (2-3m.)
- Dos calzadas de 5,50 metros de anchura (dos carriles de 2,75 metros cada uno en cada sentido de la circulación.
- Boulevard central destinado a plantación y separación del tráfico de 1 metro
- Banda lateral destinada a aparcamiento bien sea en cordón o en batería (2,5 m – 5,0 metros respectivamente)

En función del tipo de aparcamiento el viario tiene dimensiones de 21,00 metros o de 18,50 metros.

Existen zonas del viario donde no se han ubicado zonas de aparcamiento y las aceras tienen dimensión variable, esto hace que en estas zonas el viario 1 tenga dimensiones mínimas de 16,00 metros de anchura

Una vez que el vial 1 gira hacia el noreste del sector sus dimensiones se ven fuertemente incrementadas ya que acompañan al viario el carril bici (3,00 m) y una franja de nueve metros a modo de zona de servidumbre que podrá ser ajardinada, tal como queda definido en la documentación gráfica que acompaña al presente documento, y presentando el vial dimensiones de entre 34,00 y 38,00 metros.

El vial tipo 2 consta de:

- Dos Acerados de 2.00 metros a cada lado (sección 2.1) o bien 2.00 metros a un lado y 2.70 metros al otro. (Sección 2.2)

- Dos calzadas de 5.50 metros de anchura (dos carriles de 2.75 metros cada uno en cada sentido de la circulación.
- Boulevard central destinado a plantación y separación del tráfico de 1,30 metros
- Banda lateral destinada a aparcamiento bien sea en cordón (tipo 2.1) o en batería (tipo 2.2).

En función del tipo de aparcamiento obtenemos las siguientes secciones:

- Viario donde existe aparcamiento en cordón (Sección tipo 2.1) 18.80 metros
- Viario donde existe aparcamiento en batería (Sección tipo 2.2) 22.00 metros

Existe un pequeño tramo del vial tipo 2 al este de la parcela RP1 del sector donde no se han ubicado aparcamientos laterales siendo variable la dimensión de los Acerados y presenta el vial por lo tanto unas dimensiones mínimas de 16.30 metros.

El vial tipo 3:

- Carril bici de 3,00 metros de ancho
- Acerado constante de 2,00 metros de anchura a cada lado del viario.
- Una calzada de 6,00 para circulación de vehículos en doble sentido de circulación
- Banda lateral de aparcamiento en batería de 5 metros de anchura.

Por lo tanto el viario 3 tiene una dimensión transversal de 18,00 metros

Carril Bici:

Existe un carril bici de sección constante de 3,00 metros que discurre rodeando las parcelas centrales del sector a través de zonas verdes en la mayor parte de su recorrido y dirigiéndose igualmente hacia el este partiendo desde el encuentro de las parcelas RP3, H2, H1 y RU3 y desplazándose por la ZV5 la mayor parte de su recorrido hasta volver al punto de partida.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El sistema de Aparcamientos Anexo a la Red Viaria

La dotación mínima de aparcamiento que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento es de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. La superficie máxima edificable que se establece para este sector es de 221.300,00 m²T, por lo que la dotación de las plazas de aparcamiento debe ser de 2.213 plazas.

De este número de plazas, como máximo el 50% de las mismas puede localizarse en posición anexa a la red viaria, es decir 1107 plazas, de las cuales un 2% de las mismas se destinarán a personas con discapacidad con dimensiones mínimas de 3,6 x 5,00 metros.

Este sistema de aparcamientos se concentra en una bolsa de aparcamientos en superficie, liberando así al Sector, en gran medida, de circulación rodada.

Existen en el sector dos bolsas de aparcamiento de 19.905 m² y 1.445m² de superficie.

La superficie total destinada a Red Viaria y Sistema de Aparcamientos es de 79.899 m² lo que representa un 12,84% de la superficie del sector.

2.6.2. SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES.

Como ya hemos comentado anteriormente el Sistema de Espacios Edificables de la Ordenación está constituido por dos paquetes de suelo cualitativamente diferenciados: El sistema dotacional y el sistema edificable de carácter lucrativo. Vamos a analizar ambos pormenorizadamente.

2.6.2.1. SISTEMA DOTACIONAL.

El Anexo del Reglamento de Planeamiento establece para sectores de uso global residencial unas reservas mínimas de Equipamiento en función del tipo de Unidad Residencial a ordenar. En el caso que nos ocupa nos encontramos dentro de la caracterización de conjunto entre 500 y 1.000 viviendas.

En esta situación la dotación mínima de Equipamientos la constituyen:

- Equipamiento Docente:

- 10 m² suelo / vivienda destinado a E.S.O. Ello da lugar a una reserva de 10 x 740 = 7.400 m² de suelo.
- 2 m² suelo / vivienda destinado a Preescolar. Ello da lugar a una reserva de 2 x 740 = 1.480 m² de suelo.

Esta reserva establecida por el Anexo al Reglamento de Planeamiento, se ve aumentada al tener que satisfacer también las necesidades establecidas en el Anexo I modificado, de la Orden de 24 de enero de 2003 sobre Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso docente.

- Servicios de Interés público y Social:

- Parque Deportivo.

La reserva mínima se determina en aplicación del parámetro 6 m² suelo / vivienda. Ello da lugar a una cesión de 6 x 730 = 4.380 m² suelo.

- Equipamiento Social.

Se establece una reserva mínima de 4 m² construidos / vivienda. Ello supone una cesión de 4 x 740 = 2.960 m² construidos.

- Equipamiento Comercial.

Se establece una reserva mínima de 2 m² construido / vivienda. Ello supone una cesión de 2 x 740 = 1.480 m² construidos.

La dotación que se establece en la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial es la que, a continuación, se relaciona.

- Equipamiento Docente.

Las parcelas destinadas a Equipamiento Docente se plantean en posición de borde dentro del ámbito a ordenar asumiendo una función relacional con zonas verdes locales, presentando una gran accesibilidad tanto desde el exterior como el interior del Sector al situarse en continuidad con un viario principal.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El carácter de este uso será público.

La superficie de la parcela EDOC es de 15.102,00 m² de suelo > 14.220,00 m² (Según Anexo I modificado de la Orden de 24 de enero de 2003, sobre Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso docente).

- Parque Deportivo.

Se sitúa en una parcela rodeada por la parcela de Espacios Libres V5 que le aporta conexión con el entorno, a la vez que conexión con el propio Sector a través del carril bici que circula por esta parcela V5. También se encuentra rodeada por una manzana de aparcamientos AP1, aportándole así facilidades a la movilidad motorizada, concentrando los aparcamientos y evitando el mal uso de otras zonas.

El carácter de este uso será público.

La superficie total es de 22.903,00 m² suelo > 4.380,00 m²s (Según R.P.).

- Equipamiento Social y Equipamiento Comercial

La parcela destinada a Equipamiento Social y Equipamiento Comercial se sitúa entre la parcela lucrativa H2 y la parcela de Espacios Libres V4.

Ambos equipamientos se unifican creando un centro neurálgico de un total de 10.750,00 m² de suelo > 4.380,00 m²s (Según R.P. obteniéndose de la suma de 2.920,00 m²s + 1.460,00 m²s)

El carácter de este uso será público.

- Infraestructuras Urbanas.

Se reparten entre 7 parcelas a lo largo del sector. Estas 7 parcelas las podemos agrupar en dos conjuntos.

El primero de ellos, consta de solo una parcela situada al frente del Sector, en uno de los puntos con cota más baja, lugar apropiado para situar la EDAR debido a su posición estratégica.

El resto de las parcelas se reparten de forma equitativa por todo el sector teniendo usos diversos como albergar los centros de transformación eléctrica.

En total tienen una superficie de 4.036,00 m² de suelo. No se pueden comparar con ningún dato obtenido del RP al no estar cuantificado en el mismo.

Superando individualmente los límites mínimos establecidos por la Ley, el conjunto total de dotaciones supone la cesión de 52.791,00 m²s, suponiendo en total el 8,48% de la Superficie total del Sector, y siendo el 17,46% de la Superficie total de las cesiones, consiguiendo también una relación de 8,51 m²s/100 m² lucrativo.

2.6.2.2. SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES LUCRATIVO.

- Espacios edificables residenciales:

Se sitúan en 7 manzanas, diferenciadas entre manzanas residenciales dedicadas a viviendas plurifamiliares (RP), que son 4, y manzanas residenciales dedicadas a viviendas unifamiliares (RU), que son 3.

Las manzanas residenciales resultantes de la Ordenación son:

- Plurifamiliares:

Manzana	m ² de suelo
RP1	16.825,00 m ² suelo
RP2	49.315,00 m ² suelo
RP3	61.314,00 m ² suelo
RP4	7.240,00 m ² suelo
Total	134.694,00 m ² suelo

- Unifamiliares:

Manzana	m ² de suelo
RU1	5.702,00 m ² suelo
RU2	30.631,00 m ² suelo
RU3	16.585,00 m ² suelo
Total	52.918,00 m ² suelo

La superficie total del Sistema de Espacios Edificables Residencial es de 187.612,00 m² suelo, lo que supone un 30,15% de la superficie total a ordenar.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Espacios edificables hoteleros.
- Se sitúan en 3 manzanas repartidas a lo largo del sector, quedando H1 en primera línea, H2 más adentrada en el valle cercano, lindando con las zonas verde V1 y V4 y parte del Equipamiento Social y el Equipamiento Comercial, y la manzana H3 consiste en un hotel ya existente:

Manzana	m ² de suelo
H1	50.115,00 m ² suelo
H2	56.270,00 m ² suelo
H3	4.110,00 m ² suelo
Total	110.495,00 m ² suelo

Tienen una superficie de 110.495,00 m² de suelo, lo que supone un 17,76% de la superficie del Sector.

- Espacios edificables equipamiento turístico privado.

Se destina a este uso la parcela ET, situada colindante con la zona verde V3.

El espacio destinado a equipamiento turístico privado tiene una superficie de 21.857,00 m² de suelo, lo que supone un 3,51% de la superficie del Sector.

2.6.3. SISTEMAS GENERALES.

2.6.3.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Se sitúa la parcela SGC en posición colindante con la CN-340 y está afectado en su totalidad por la zona de afección de la CN-340.

La superficie destinada a SGC es de 78.233,00 m²s y representa un 12,57% de la superficie del sector.

El total, con la parte externa al sector, suma 93.500 m².

2.6.3.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Situada en el centro del Sector, coincide con el Dominio Público Hidráulico del arroyo innominado.

La superficie destinada a SGEL – DPH es de 3.475,00 m²s, lo que supone un 0,56% de la superficie total del Sector.

2.7. ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU DE TARIFA

Comparación del PGOU con la modificación del Plan parcial que se plantea:

CUADRO COMPARATIVO PGOU y PPO PROPUESTO.

	PGOU	PPO PROPUESTO
Superficie del Sector	616.578 m2s	622.241 m2s
Edificabilidad máxima:	0,35 m2/m2	0,29 m2/m2
Densidad máxima:	20 viv/Ha	12 viv/Ha
Altura máxima:	3 plantas Turístico 2 plantas Residencial	2 plantas Turístico 2 plantas Residencial
Total número viviendas	1.244 viv.	740 viv.
Total plazas hoteleras	1.678 plazas	1.360 plazas
Total techo residencial	120.242 m2t	94.500 m2t
Total techo turístico	97.542 m2t	83.000 m2t
Total techo	217.784 m2t	177.500 m2t
SG Comunicaciones	93.500 m2s	78.233 m2s
Suelo Uso Turístico	- m2s	132.352 m2s
Suelo Uso Residencial	- m2s	187.612,00 m2s
Espacio Libre	- m2s	80.249,50 m2s
Sistema Dotacional	- m2s	48.755 m2s
Viarío Local	- m2s	58.549 m2s

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

		Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001			
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador			
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original			

2.7.1. SUPERFICIES DE TECHO CONSTRUIDO.

- Edificabilidad Residencial.

ZONA 1: Residencial vivienda plurifamiliar.

RP1.	10.500,00 m ² techo residencial.	85 viv.
RP2.	30.000,00 m ² techo residencial.	250 viv.
RP3.	40.000,00 m ² techo residencial.	325 viv.
RP4.	5.000,00 m ² techo residencial.	40 viv.
Total	85.500,00 m ² techo residencial.	700 viv.

ZONA 2: Residencial vivienda unifamiliar.

RU1.	2.000,00 m ² techo residencial.	5 viv.
RU2.	2.800,00 m ² techo residencial.	20 viv.
RU3.	4.200,00 m ² techo residencial.	15 viv.
Total	9.000,00 m ² techo residencial.	40 viv.

Total Edificabilidad Residencial. 94.500 m² techo residencial.

- Edificabilidad hotelera.

H1.	25.000,00 m ² techo.	560 plazas.
H2.	30.000,00 m ² techo.	740 plazas.
H3.	3.000,00 m ² techo.	60 plazas.
Total		1360 plazas.

Total Edificabilidad Hotelero. 58.000,00 m² techo.

- Edificabilidad equipamiento turístico privado.

Manzana ET	25.000,00 m ² techo turístico privado.
------------	---

Total Edificabilidad Eq. Turístico 25.000,00 m² techo turístico privado.

Total edificabilidad del sector 177.500,00 m² techo lucrativo.

Tabla –Resumen

	SUPERFICIE MANZANA	S. MÁXIMA EDIFICABLE M ²	Nº MÁX. VIV/PLAZAS
Residencial	187.612,00	94.500,00	740
Hotelero	110.495,00	58.000,00	1360
Equipamiento turístico	21.857,00	25.000,00	

Residencial unifamiliar + Residencial plurifamiliar = 94.500,00 m² ≈ 53,24% Sup. máx. Edificable del sector según P.P.

Hotelero + Equipamiento Turístico Privado = 83.000 m² ≈ 46,76% Sup. máx. Edificable del sector según P.P.

En esta tabla se pueden observar de forma resumida las áreas asignadas a cada uso en el Plan Parcial, los requerimientos mínimos, y las diferencias entre estos:

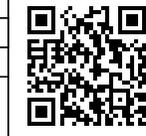
	RP1	16.825,00 m ² suelo
	RP2	49.315,00 m ² suelo
	RP3	61.314,00 m ² suelo
	RP4	7.240,00 m ² suelo
Residencial plurifamiliar		134.694,00 m² suelo
	RU1	5.702,00 m ² suelo
	RU2	30.631,00 m ² suelo
	RU3	16.585,00 m ² suelo
Residencial unifamiliar		52.918,00 m² suelo
	H1	50.115,00 m ² suelo
	H2	56.270,00 m ² suelo
	H3	4.110,00 m ² suelo
Hotelero		110.495,00 m² suelo
Equipamiento turístico	ET	21.857,00 m² de suelo
Privado		319.964,00 m² de suelo
	Equipamiento social y comercial	ES 10.750,00 m ² suelo

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
 Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Equipamiento escolar	EDOC1	15.102,00 m ² suelo
Equipamiento deportivo	ED	22.903,00 m ² suelo
Zonas verdes	V	87.879,00 m² de suelo
Sistemas generales	SGC	81.708,00 m² de suelo
Infraestructuras urbanas	INF	4.036,00 m² de suelo
Viario		4.110,00 m ² suelo
Aparcamientos		4.110,00 m ² suelo
Viario + aparcamientos		319.964,00 m² de suelo
Dotaciones		319.964,00 m² de suelo
Publico		319.964,00 m² de suelo
Total		319.964,00 m² de suelo

2.7.2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ADMISIBLES EN EL SECTOR.

El número máximo de viviendas a localizar en el Sector se establece en el PGOU multiplicando la densidad asignada de 12 viviendas por hectárea por la superficie total del sector, 62,22 hectáreas, lo que arroja un total de 746 viviendas.

El número de viviendas contempladas en el Plan Parcial que se desarrolla es el de 740 unidades, número de viviendas que coincide con el máximo permitido, si bien parte de la máxima edificabilidad lucrativa permitida se emplea para el uso hotelero.

	SUPERFICIE MANZANA	S. MÁXIMA EDIFICABLE M ²	Nº MÁX. VIV./PLAZAS
Residencial	187.612,00	94.500,00	740
Hotelero	110.495,00	58.000,00	1360
Equipamiento turístico	21.857,00	25.000,00	

2.8. INFRAESTRUCTURAS

2.8.1. GENERALIDADES

La planificación urbanística reservará espacios en los tres niveles de ordenación (subsuelo, superficie y altura) para aprovechar al máximo los recursos locales).

Gestión de la energía.

La eficiencia energética busca la aproximación a la autosuficiencia a partir de la **generación de energías renovables** y la adopción de **medidas de ahorro y eficiencia** para los principales sectores consumidores: doméstico, servicios y equipamientos, movilidad, primario y los relacionados con los flujos másicos (gestión del agua y los residuos).

Los proyectos incorporarán todos aquellos sistemas pasivos y activos que acerquen el nuevo urbanismo a la autosuficiencia energética.

Para la reducción de la energía de uso en la edificación se tendrá en cuenta los sistemas pasivos incorporados en la misma construcción aplicando principios bioclimáticos: orientación, el propio diseño del edificio, el aislamiento de ventanas y muros, la protección solar en cubiertas y fachadas, el control de la ventilación e infiltraciones, entre otros.

En cuanto a la generación de energías renovables, se analizará la viabilidad de aprovechamiento de las fuentes renovables locales según las condiciones físicas y climáticas del ámbito de actuación: solar térmica, fotovoltaica, eólica, etc.

Por lo tanto, el proyecto de ordenación reservará espacios en las cubiertas para la instalación de captadores de energía térmicos y fotovoltaicos. En el subsuelo, se valorará la instalación de acumuladores para grandes volúmenes de agua caliente. Estos depósitos aportan la energía base para calentar o enfriar grandes volúmenes de agua a partir de energía solar. El diferencial hasta la temperatura idónea es aportado por bombas de calor.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Gestión del agua.

La **eficiencia en el ciclo del agua** está sujeta básicamente a dos grandes aspectos: el primero, la optimización de la demanda de agua doméstica, comercial y pública y el segundo, a la sustitución de parte de la demanda por agua no potable procedente del ámbito urbano, mediante el aprovechamiento de aguas pluviales, residuales, subterráneas y otras posibles fuentes vinculadas al entorno urbano.

Se buscará la **optimización de los consumos de agua** sobre la base de una nueva cultura del agua, que haga posible, además, mediante criterios adecuados de gestión y aplicación de tecnología punta, la regeneración y reciclaje de las aguas marginales urbanas, de tal manera que se disminuya la presión sobre las fuentes naturales en el mayor grado posible, con demandas energéticas mínimas y contaminación cero de los cuerpos receptores de las aguas depuradas.

Para la **optimización de las aguas marginales** se contempla la creación de sistemas separativos de evacuación, captación de aguas pluviales y tratamiento in situ y/o centralizado de bajo consumo energético. La regeneración de aguas marginales representa la proporción de la demanda urbana que sustituye el suministro urbano de agua no potable. Las aguas regeneradas pueden ser utilizadas en el ámbito doméstico, público, comercial o extraurbano (WC, limpieza, riego de parques y jardines).

Regulación de las escorrentías y protección de los sectores ante riesgo de inundación.

Según el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el planeamiento y ejecución de los sectores urbanizables debe permitir alcanzar unos niveles adecuados de protección frente al riesgo de inundación. Se diferenciará la zona fluvial, (la parte de la zona inundable que incluye el cauce del río y sus riberas) delimitada de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 10 años, la zona de sistema hídrico, es decir, la parte de la zona inundable que el instrumento de planificación hidrológica correspondiente delimita de acuerdo con la avenida para el periodo de retorno de 100 años y la zona inundable por períodos extraordinarios, a partir de la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Siempre que las condiciones físicas del entorno lo permitan, se considerará la posibilidad de crear un sistema de lagunas artificiales para su función reguladora de escorrentías y aguas regeneradas, suministro de agua para el regadío y hábitat ecológico de gran valor.

Gestión de los residuos.

El proceso de urbanización deberá incorporar los mecanismos y las infraestructuras necesarias para una gestión eficiente de los residuos en la edificación y en la vivienda, en el subsuelo y en el espacio público. Se utilizarán preferentemente materiales reciclados o renovables y de origen local.

El planeamiento considerará el sistema de recogida puerta a puerta como sistema preferente. Se reservarán espacios en los interiores de las viviendas para el depositado de los residuos segregados en origen para 5 fracciones (papel, vidrio, envases, orgánica y rechazo) hasta el día de recogida. Para otros usos no residenciales, se dispondrá de espacios individuales o comunitarios para el almacenamiento fraccionado de los residuos generados.

Calidad del aire y cambio climático.

El **ruido** y los **contaminantes atmosféricos** constituyen un riesgo de primer orden para la calidad ambiental y la salud pública de las personas.

Los nuevos proyectos urbanísticos deben incorporar actuaciones estratégicas para la reducción de las **emisiones de gases** precursores del efecto invernadero (GEI) y mitigación de los efectos del cambio climático.

Conexiones a las redes generales.

La actuación urbanística objeto del presente documento deberá resolver la conexión de su red básica a las diferentes redes infraestructurales generales, tal y como queda explicitado en el apartado de la memoria de información relativo a las determinaciones generales del Sector de Suelo Urbanizable. No es objeto del contenido documental de un P.P. determinar la configuración precisa de las condiciones de diseño y cálculo de las redes infraestructurales que es necesario ejecutar para el racional funcionamiento y puesta en carga de la operación urbanística. El concepto de jerarquía que subyace en el sistema de figuras de planeamiento existente en la legislación urbanística de aplicación, implica que cada escalón de planificación debe abarcar el grado de determinismo que le corresponde a su escala de intervención. La actuación objeto del presente P.P. debe, obligatoriamente, desarrollarse mediante la redacción posterior de los planes instrumentales establecidos a tal efecto en el marco legislativo: Proyecto de Urbanización. Cada uno de ellos debe ejercitar un nivel de definición acorde a su contenido sustantivo, tanto en aspectos específicamente urbanísticos (Plan Parcial de Ordenación) como en aspectos infraestructurales (Proyecto de Urbanización).



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.8.2. ESTRUCTURA VIARIA.

La estructura viaria debe entenderse no solo como un elemento que permite la accesibilidad y registro del sistema de espacios resultantes de la parcelación, sino que se apuesta por que en su diseño se incorpore la reserva de aparcamientos en franjas laterales, ampliando por lo tanto las bolsas de aparcamiento previstas en el planeamiento, solucionando de esta manera la demanda de aparcamiento que se prevé en el sector.

Se trata con ello de que la generosidad de su sección transversal permita, además de resolver el problema de primer orden como la fluidez en la circulación resuelva además la localización de la reserva de aparcamientos aportando de la misma manera singularidad a la configuración del trazado de la misma.

La red viaria básica que se propone se configura mediante los distintos viarios propuestos que recorren el sector longitudinalmente y que resuelven registro de los espacios parcelados.

2.8.3. RED DE ABASTECIMIENTO

2.8.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED Y SUMINISTRO DEL SECTOR.

El suministro de la red de abastecimiento del Sector SUO-LI-01, “Los Lances” se realizará a través de la red municipal, para la que se ampliará su capacidad bien, mediante captaciones superficiales ampliando el pantano existente o realizando nuevas captaciones subterráneas y los picos de demanda serán atendidos a través de una desaladora que se implantará al este del Sector, junto a la EDAR de Tarifa.



Ubicación desaladora y Sector Los Lances

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

El agua se conducirá hasta el depósito ubicado dentro del Sector SUO-LI-01, “Los Lances” en el punto más elevado del Sector y desde dicho depósito se distribuirá el agua hasta los diferentes puntos de consumo por una red de distribución realizada en fundición dúctil.

Será necesario incluir a la salida del depósito una bomba para presurizar la red, ya que las cotas del sector no permiten el abastecimiento por gravedad en su totalidad.

A continuación, se determinará las dotaciones y consumos previstos en el Sector, según los usos de cada parcela, que se encuentran definidos en el Plan Parcial del Sector. Además, se procederá a la estimación del volumen del depósito necesario para garantizar el suministro del Sector durante 24 horas.

Con motivo de un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos, la red de abastecimiento se divide en dos, con objetivos distintos:

- Red de abastecimiento urbano. Encargada de suministrar el agua potable a los puntos de consumo para uso de los habitantes.



- Red de agua bruta. Encargada de suministrar agua para uso de riego y contra incendio.



No obstante, para abordar este problema es necesario tener en cuenta las siguientes pautas:

- Las condiciones de llegada del agua a los puntos de consumo. Es necesario respetar una serie de condicionantes, tales como presiones en los consumos o calidad del agua distribuida.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- Facilidad de construcción. La utilización de materiales, diámetros y otros elementos fácilmente disponibles en el mercado que se ajusten a las normas tanto en sus dimensiones como en su comportamiento.
- Mantenimiento. Conseguir un buen funcionamiento de la instalación para evitar un excesivo y costoso mantenimiento correctivo facilitando el mantenimiento preventivo, es fundamental.
- Economía. No sirve tan sólo con hacer que la instalación funcione. Ésta debe comportar, además, un coste razonable evitando en lo posible sobredimensionar.

2.8.3.2. NECESIDAD HÍDRICA DEL SECTOR.

Para el cálculo de dotación de agua del sector se ha tenido en consideración lo establecido en el anexo 6 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate.

Así pues, al no disponer de datos reales de dotaciones para cada tipo de uso, se calcularán en función de los datos y coeficientes indicados en el citado artículo y que a continuación resumimos:

Las dotaciones brutas máximas de agua referidas en el cuadro siguiente engloban, además de los usos domésticos, usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua (menor o igual a 100.000 m³/año), entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos.

Población abastecida por el sistema (Habitantes)	Dotación (l/hab-eq.día)
< 50,000	250
50,000-100,000	240
100,001-500,000	230
> 500,000	225

Dotación en función del número de habitantes

En la actualidad, el número de habitantes de la ciudad de Tarifa es menor de 50.000 con lo que se fija en 250 l / hab-eq x día la dotación máxima de abastecimiento.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

De igual forma, en el anexo 6.7 de la citada norma se establece la Dotación de agua para Uso Turístico que, concretamente para Hoteles se fija en 170 l / hab-eq x día.

Por otro lado, se establece en 2,4 el ratio de habitantes por vivienda conforme a la Orden de 29 de Septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanísticos.

En el caso del hotel consideramos, como hipótesis más desfavorable que cada unidad de alojamiento tiene dos camas, por lo que el ratio será de 2 hab/plaza de hotel.

2.8.3.3. PREVISIÓN DE CARGAS.

En la siguiente tabla se muestran los caudales de diseño estimados. Se establece un coeficiente punta de 2,4 correspondiente a concentrar el consumo diario en 10 horas.

Una vez recogidos todos los datos necesarios, se efectúa el cálculo con respecto a la formulación adecuada.

USO	ZONA	ORDENACIÓN	TECHO (m2)	Nº VIVIENDAS O PLAZAS	RATIO	Nº HABITANTES EQUIVALENTES	DOTACIÓN DIARIA			COEF. PUNTA 10H.	CAUDAL		
							DOTACIÓN	UNIDAD	m³/día		Q (l/s)	Q (m3/seg)	
RESIDENCIAL	RP1	RES/VP	10.500,00	85	2,4	204	250	l/hab.eq. x día	51,00	0,590	2,4	1,417	0,001417
	RP2	RES/VP	30.000,00	250	2,4	600	250	l/hab.eq. x día	150,00	1,736	2,4	4,167	0,004167
	RP3	RES/VP	40.000,00	325	2,4	780	250	l/hab.eq. x día	195,00	2,257	2,4	5,417	0,005417
	RP4	RES/VP	5.000,00	40	2,4	96	250	l/hab.eq. x día	24,00	0,278	2,4	0,667	0,000667
	RU1	RES/VP	2.000,00	5	2,4	12	250	l/hab.eq. x día	3,00	0,035	2,4	0,084	0,000084
	RU2	RES/VP	2.800,00	10	2,4	24	250	l/hab.eq. x día	6,00	0,069	2,4	0,167	0,000167
	RU3	RES/VP	4.200,00	15	2,4	36	250	l/hab.eq. x día	9,00	0,104	2,4	0,250	0,000250
	H1	HOTELERO	25.000,00	560	2	1120	170	l/hab.eq. x día	190,40	2,204	2,4	5,289	0,005289
	H2	HOTELERO	30.000,00	740	2	1480	170	l/hab.eq. x día	251,60	2,912	2,4	6,989	0,006989
H3	HOTELERO	3.000,00	60	2	120	170	l/hab.eq. x día	20,40	0,236	2,4	0,567	0,000567	
ET	TURÍSTICO	25.000,00				10	l/m2 x día	250,00	2,894	2,4	6,945	0,006945	
EDOC1	DOCENTE	15.102,00				5	l/m2 x día	75,51	0,874	2,4	2,098	0,002098	
EQ	E5	SOCIAL Y COMERCIAL	10.750,00			10	l/m2 x día	107,50	1,244	2,4	2,987	0,002987	
	ED	DEPORTIVO	22.903,00			5	l/m2 x día	114,52	1,325	2,4	3,181	0,003181	
TOTAL									1.447,93			TOTAL 40,225	0,040225

Caudal necesaria para abastecer cada una de las zonas.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

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



Según la NBE-CPI/82, el C.T.E. y las recomendaciones CEPREVEN, se instalarán hidrantes de incendios cada 200 metros, medidos a través de espacios públicos, y serán del tipo 100 mm.

Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del Servicio de Extinción de Incendios, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033-81: «Protección y lucha contra incendios. Señalización», y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200 m.

El diseño y alimentación de la red que, contenga a los hidrantes serán adecuados para, que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal de cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l/min., para hidrantes Tipo 80 mm., y 1.000 l/min para hidrantes Tipo 100 mm., durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

Los hidrantes de incendio exigidos en 5.2. 1, serán como mínimo del Tipo 80 mm en núcleos de población con menos de 5.000 habitantes y con menos del 10 % de edificación de más de 3 plantas y del. Tipo 100 mm., en el resto de los casos.

El caudal de incendios exigido será aquel que obliga la normativa vigente, es decir, se deberá garantizar un caudal de 16,66 l/s para dos hidrantes que funcionen de forma simultánea durante al menos 2 horas.

Por lo tanto, el caudal para extinción de incendios será de 33,33 litros/s:

USO	UNIDADES PUESTA EN SERVICIO	TIEMPO PUESTA EN SERVICIO (h)	DOTACIÓN DIARIA				COEF. PUNTA 10H.	CAUDAL	
			DOTACIÓN	UNIDAD	m³/día	Q (l/s)		Q (l/s)	Q (m³/seg)
CONTRAINCENDIOS	2,00	2,00	16,67	l/s	240,05	0,000	1	33,340	0,033340

2.8.3.4. CAPACIDAD DEPÓSITO PARA GARANTIZAR EL CONSUMO DE USO DE UN DÍA.

La capacidad de almacenamiento del depósito deberá garantizar el consumo de uso de un día, por lo que su volumen mínimo deberá ser de 1.447,93 m3, para estar del lado de la seguridad incrementamos este valor en un 10%, así se tendría un volumen de 1.592,72 m3.

El depósito a implantar tendrá un volumen total de 1.600 m3.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Considerando una altura de lámina de agua de 4 metros su dimensión en planta será de 400 m2 para el vaso y de 60 m2 para el cuarto de máquinas.

En caso de no ser necesario asegurar la dotación durante 24 horas las dimensiones de dicho depósito se verían reducidas.

2.8.4. RED DE FECALES.

2.8.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED DE FECALES.

El hombre ha utilizado las aguas, no sólo para su consumo sino con el paso del tiempo, para su actividad y para su confort, convirtiendo las aguas usadas en vehículos de desechos. De aquí surge la denominación de aguas residuales. La contaminación, a los efectos de la Ley de Aguas, es la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o incluir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial de su calidad en relación con los usos posteriores o con su función ecológica. Existen dos clases de aguas residuales, aguas blancas o de lluvia, o aguas negras o urbanas, que son las procedentes de los vertidos de la actividad humana, doméstica, agrícola e industrial. Sus volúmenes son menores, sus caudales más continuos y su contaminación mucho mayor, que las aguas blancas o de lluvia. A la hora de proyectar la red de saneamiento de la urbanización, hay que tener en cuenta que el régimen de las aguas debe ser separativo, de manera que aguas negras y aguas pluviales discurren por redes independientes.



La red de aguas fecales recogerá en los puntos de acometida las aguas desechadas y las conducirá por gravedad hasta el punto bajo del Sector SUO-LI-01, "Los Lances". En dicho punto se recogerán las aguas fecales en una estación de bombeo ubicada dentro del Sector. Desde ahí serán impulsadas mediante una conducción a presión hasta la E.D.A.R. de Tarifa ubicada al Este del Sector.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El objetivo fundamental en el diseño de una red de saneamiento es evacuar el agua desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido. Para abordar este problema es necesario tener en cuenta las siguientes pautas:

- **Exigencias de caudal a evacuar.** Es necesario respetar una serie de condicionantes tanto en recogida de aguas negras (fecales) como de aguas pluviales.
- **Facilidad de construcción.** La utilización de materiales, diámetros y otros elementos fácilmente disponibles en el mercado, que se ajusten a las normas tanto en sus dimensiones como en su comportamiento.
- **Mantenimiento.** Conseguir un buen funcionamiento de la instalación para evitar un excesivo y costoso mantenimiento correctivo facilitando el mantenimiento preventivo, es fundamental.
- **Economía.** No sirve tan sólo con hacer que la instalación funcione. Ésta debe comportar, además, un coste razonable evitando en lo posible sobredimensionar.

Una vez recogidos todos los datos necesarios, se efectúa el cálculo con respecto a la formulación adecuada en cada caso.

2.8.4.2. CAUDAL RED DE FECALES

El caudal a desaguar por la red de fecales se corresponde al de la dotación establecida para la red de abastecimiento.

2.8.4.3. PREVISIÓN DE CARGAS

USO	ZONA	ORDENACIÓN	TECHO (m2)	Nº VIVIENDAS O PLAZAS	RATIO	Nº HABITANTES EQUIVALENTES	DOTACIÓN DIARIA			COEF. PUNTA 10H.	CAUDAL		
							DOTACIÓN	UNIDAD	m ³ /día		Q (l/s)	Q (m ³ /seg)	
RESIDENCIAL	RP1	RES/VP	10.500,00	85	2,4	204	250	l/hab.eq. x día	51,00	0,590	2,4	1,417	0,001417
	RP2	RES/VP	30.000,00	250	2,4	600	250	l/hab.eq. x día	150,00	1,736	2,4	4,167	0,004167
	RP3	RES/VP	40.000,00	325	2,4	780	250	l/hab.eq. x día	195,00	2,257	2,4	5,417	0,005417
	RP4	RES/VP	5.000,00	40	2,4	96	250	l/hab.eq. x día	24,00	0,278	2,4	0,667	0,000667
	RU1	RES/VP	2.000,00	5	2,4	12	250	l/hab.eq. x día	3,00	0,035	2,4	0,084	0,000084
	RU2	RES/VP	2.800,00	10	2,4	24	250	l/hab.eq. x día	6,00	0,069	2,4	0,167	0,000167
	RU3	RES/VP	4.200,00	15	2,4	36	250	l/hab.eq. x día	9,00	0,104	2,4	0,250	0,000250
	H1	HOTELERO	25.000,00	560	2	1120	170	l/hab.eq. x día	190,40	2,204	2,4	5,289	0,005289
	H2	HOTELERO	30.000,00	740	2	1480	170	l/hab.eq. x día	251,60	2,912	2,4	6,989	0,006989
	H3	HOTELERO	3.000,00	60	2	120	170	l/hab.eq. x día	20,40	0,236	2,4	0,567	0,000567
ET	TURÍSTICO	25.000,00				10	l/m2 x día	250,00	2,894	2,4	6,945	0,006945	
EQ	EDOCI	DOCENTE	15.102,00			5	l/m2 x día	75,51	0,874	2,4	2,098	0,002098	
	ES	SOCIAL Y COMERCIAL	10.750,00			10	l/m2 x día	107,50	1,244	2,4	2,987	0,002987	
	ED	DEPORTIVO	22.903,00			5	l/m2 x día	114,52	1,325	2,4	3,181	0,003181	
TOTAL									1.447,93		TOTAL	40,225	0,040225

Caudal aguas negras para cada una de las zonas

2.8.4.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE FECALES.

La red tendrá las siguientes características y/o hipótesis de cálculo:

- El caudal de la red se realizará admitiendo que el agua circula por el colector como canal circular abierto.
- La velocidad máxima del agua en el colector tendrá como límite 6 m/s.
- Con la finalidad de evitar sedimentos en el colector, la velocidad mínima admitida ha de ser superior a 0,5 m/s.
- El recubrimiento mínimo del colector desde su generatriz hasta el firme diseñado ha de ser como mínimo de 1 metro.
- Se considera como sección mínima a utilizar la circular de diámetro 315 mm.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Las pendientes del colector se ajustarán en lo posible a las del viario, siendo la pendiente mínima de 0.005 m/m. (0,5%).
- Se considera un factor de llenado de la sección que no supere el 80% para asegurar un correcto funcionamiento hidráulico del colector.
- El material empleado es tubería de saneamiento compacta de PVC SN 8 unión machihembrada.

2.8.5. RED DE RIEGO Y BALDEO

El riego del Sector se realizará con las aguas regeneradas de la E.D.A.R. de Tarifa.

De la E.D.A.R. de Tarifa partirá una conducción de aguas regeneradas hasta el depósito de riego que se ubicará en la zona alta del Sector, junto al depósito de abastecimiento.

Del depósito de aguas regeneradas ubicado dentro del Sector descrito en el apartado anterior partirá una red general con puntos de boca de riego para baldeo de viales y de esta red general una red secundaria que conducirá las aguas a las diferentes zonas verdes para su riego.

2.8.5.1. ESTIMACIÓN DOTACIÓN AGUA ZONAS VERDES Y BALDEO DE VIALES

Para la estimación de la dotación necesaria para el riego de zonas verdes, así como sistemas generales libres y el baldeo de viales se supone una dotación diaria según el uso de la parcela:

- Zonas verdes 1,5 l/m2/día
- Baldeo viales 1,5 l/m2/día

Así se obtiene una necesidad hídrica diaria de 368,84 m3.

2.8.5.2. PREVISIÓN DE CARGAS.

USO	ZONA	ORDENACIÓN	TECHO (m2)	Nº VIVIENDAS O PLAZAS	RATIO	Nº HABITANTES EQUIVALENTES	DOTACIÓN DIARIA			CAUDAL Q (l/s)				
							DOTACIÓN	UNIDAD	m³/día					
ZONAS VERDES	ZV1	ZONA VERDE	9.080,00				1,5	l/m2 x día	13,62	0,158	2,4	0,379	0,000379	
	ZV2	ZONA VERDE	7.500,00				1,5	l/m2 x día	11,25	0,130	2,4	0,313	0,000313	
	ZV3	ZONA VERDE	17.238,00				1,5	l/m2 x día	25,86	0,299	2,4	0,719	0,000719	
	ZV4	ZONA VERDE	25.210,00				1,5	l/m2 x día	37,82	0,438	2,4	1,051	0,001051	
	ZV5	ZONA VERDE	21.222,00				1,5	l/m2 x día	31,83	0,368	2,4	0,885	0,000885	
SISTEMAS GENERALES	SGC	SIST. GRAL. COM.	78.233,00				1,5	l/m2 x día	117,35	1,358	2,4	3,260	0,003260	
	SGL	SIST. GRAL. ESP. LIBRE	3.475,00				1,5	l/m2 x día	5,21	0,060	2,4	0,145	0,000145	
	INF	INF. URBANAS	4.036,00				1,5	l/m2 x día	6,05	0,070	2,4	0,169	0,000169	
BALDEO VIALES	VIALES	VIARIO LOCAL	58.549,00				1,5	l/m2 x día	87,82	1,016	2,4	2,440	0,002440	
	AP 1	APARCAMIENTOS	1.455,00				1,5	l/m2 x día	2,17	0,025	2,4	0,061	0,000061	
	AP 1	APARCAMIENTOS	19.905,00				1,5	l/m2 x día	29,86	0,346	2,4	0,830	0,000830	
TOTAL									368,84			TOTAL	3,347	0,003347

2.8.5.3. ESTIMACIÓN VOLUMEN DEPÓSITO PARA RIEGO

La capacidad de almacenamiento del depósito deberá garantizar el consumo de riego y baldeo de un día, por lo que su volumen mínimo deberá ser de 368,84 m3, para estar del lado de la seguridad incrementamos este valor en un 10%, así se tendría un volumen de 405,73 m3.

El depósito a implantar tendrá un volumen total de 410 m3.

En caso de no ser necesario asegurar una dotación durante 24 horas las dimensiones de dicho depósito se verían reducidas.

2.8.5.4. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN

En líneas generales el tratamiento, se puede resumir en las siguientes etapas:

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- PRETRATAMIENTO
 - Obra de llegada de agua bruta y tamizado

- TRATAMIENTO BIOLÓGICO
 - Activación del fango.
 - Alimentación de agua y fango y contacto entre ambos.
 - Floculación con nitrificación.
 - Decantación.
 - Recirculación del fango decantado.

- TRATAMIENTO TERCIARIO
 - Esterilización final del agua con hipoclorito sódico.
 - Acondicionamiento químico con sulfato alúmina.
 - Filtración.
 - Almacenamiento para reutilización en riego de zonas ajardinadas.

- LINEA DE FANGOS:
 - Extracción del lodo en exceso a espesador-acumulador.
 - Espesador.
 - Acondicionamiento químico.
 - Deshidratación por centrifuga.
 - Evacuación a vertedero o reutilización con fines agrícolas.

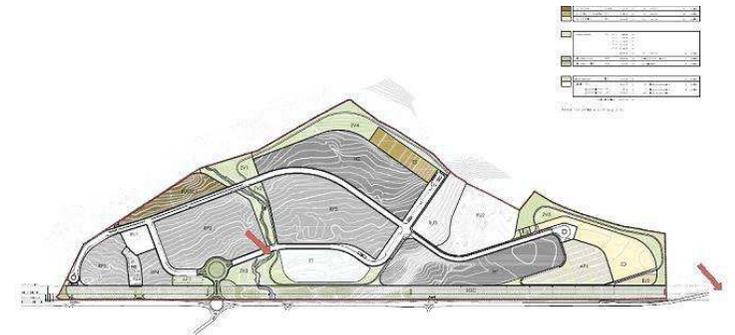
2.8.6. RED DE PLUVIALES.

2.8.6.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED.

El drenaje del Sector SUO-LI-01, "Los Lances" se divide en dos cuencas, por un lado estaría el Arroyo Innominado que atraviesa de norte a sur el Sector y por otro la cuenca del Río Jara, ubicado este al este del Sector.

Los puntos de vertido se ubicarán en el Arroyo Innominado y en el Río Jara.

Para llegar hasta el Río Jara será necesario la implantación de una canalización externa al Sector que discorra paralela a la N-340 hasta verter sus aguas en el Río Jara al Norte de la N-340.



Puntos de vertido de pluviales del Sector.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

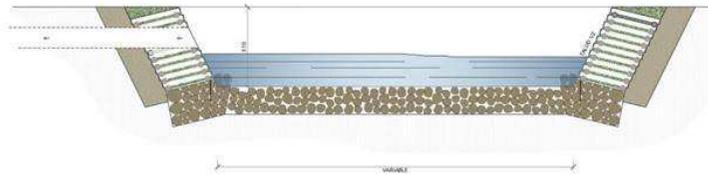
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.8.6.2. SISTEMAS SUDS.

En el punto de vertido dentro del sector se instalará un sistema urbano de drenaje sostenible consistente en una laguna cielo abierto con muros Krainer, conformados por escollera y troncos de madera, tal y como se muestra en la imagen adjunta:



Muro Krainer tipología para la laguna de infiltración.



Sección tipo laguna infiltración.

2.8.7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se soterrarán las líneas de media tensión que atraviesan el sector y se reforzará la línea aérea que viene de la subestación, la cual se ampliará para asumir la potencia demandada. Al llegar al sector la red de media tensión subterránea recorrerá, las calles principales del sector formando un anillo que se conecta mediante red aérea a la subestación. La red discurrirá enterrada bajo el acerado y alimenta exclusivamente a los centros de transformación. Se tendrá la previsión de posibilitar una conexión en media tensión para las parcelas de uso turístico, y social.

2.8.7.1. PREVISIÓN DE CARGAS.

	NUMERO	Kw/Ud	c.s.	Potencia demandada
PLURIFAMILIAR	700	5.75 kW	355	2.041,25 kW
UNIFAMILIAR	40	9.2 kW	20	184,00 kW
HOTELERO	340 VIVS	9.2 kW	175	1.610,00 kW
EQ. TURISTICO	25.000 m2	0.1		2.500,00 Kw
DOCENTE	15.102 m2	0.1		1.510,00 kW
DEPORTIVO	22.903 m2			1.540,00 kW
SOCIAL	10.750m2			53,75 kW
I.U.	4.000 m2			100,00 kW
VIARIO	58.549 m2			47,70 kW
TOTAL				9.586,70 kW

2.8.7.2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Repartidos por todo el sector se dispondrán edificios prefabricados destinados a infraestructuras urbanas. Cada uno de ellos dispondrá de dos transformadores según las potencias que se les requiera.

2.8.7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE BAJA TENSIÓN

- La red se distribuirá enterrada bajo las aceras en anillos, de los que derivarán las acometidas a cada parcela
- Tipo Trifásica
- Tensión compuesta entre 380 V y 400 V
- Tensión simple 220V - 230 V
- Potencia de cortocircuito: 500,0 MVA

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Factor de potencia (cos ϕ): 0.85
- La caída de tensión máxima admisible en los puntos de consumo será menor del 5 % de la tensión nominal compuesta.

2.8.7.4. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público se resolverá según el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y en particular por la instrucción ITC-BT-09

2.8.7.5. CARACTERÍSTICAS DE LA RED

- Tipo de Alimentación: Enterrada bajo Tubo de PVC
- Altura de los Báculos: Siempre mayor o igual que siete metros dependerá esta del estudio de iluminación.
- Luminarias Antivandálicas o de muy alta resistencia.
- Lámparas: LED
- Tipo de alumbrado Intensivo y reducido con circuitos independientes.
- Disposición central en viarios 1 y 2 y al tresbolillo en viario 3.
- Farolas dobles cada 18 metros en aparcamiento 1 (AP1) y simples al tresbolillo en aparcamiento 2 (AP2)
- Balizas acompañando al carril bici y en zonas verdes que acompañan a viarios (Zonas de servidumbre).
- Iluminancia media en los viarios de 30 Lux
- Uniformidades de 0,4 a 0,5

- Deslumbramiento molesto 4
- Deslumbramiento perturbador 20

2.8.7.6. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN

Junto a los centros de transformación se situarán los cuadros de alumbrado público, de estos cuadros parten los circuitos que recorren las calles por ambas aceras o los bulevares de las misma, dependiendo de la disposición de las luminarias, enterrados bajo tubos corrugaos de PVC de 63 mm. que alimentarán a las diferentes luminarias.

Se preverá mediante reloj el encendido de todas las farolas cuando anochezca y el apagado de la mitad de las mismas a una hora determinada y de la otra al amanecer. Deberán existir interruptores para su posible encendido en cualquier momento del día.

2.8.8. RED DE TELEFONÍA

La instalación se diseñará de acuerdo con los Servicios Técnicos de Ingeniería de la Compañía Telefónica, 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 las obras de infraestructuras.

Se diseñará una red de canalizaciones subterráneas y de elementos a ella asociados. Desde la red existente y mediante canalizaciones de PVC normalizadas y arquetas tipo D, H o M se realizará la distribución a todo el sector.

Las canalizaciones discurrirán bajo los acerados en tubos rígidos 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.

La zona telefónica de la localidad, a través de su Unidad Provincial de Ingeniería prestará todo el asesoramiento necesario para el cálculo y puesta en obra de la instalación.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Aldaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

2.8.9. TELECOMUNICACIONES

Se implanta de igual forma que la red de telefonía. Tubos rígidos de PVC y arquetas constituirán la red que se distribuye bajo las aceras. Cada Parcela dispondrá de una arqueta de acometida salvo las de uso de viviendas unifamiliares que serán colectivas.

2.9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

2.9.1 Análisis y Ponderación de Usos y Tipologías pormenorizadas

La edificabilidad bruta del sector, según PGOU, es de 0,35 m²/m²s. Dado que la superficie a ordenar es de 622.241 m²s, se obtiene una superficie máxima edificable de 217.784,35 m².

Como se puede observar, la edificabilidad lucrativa planteada, 177.500 m², que se obtiene de la ordenación propuesta, no llega a agotar el máximo permitido.

Los coeficientes que establece el PGOU para el sector SUO LI 01 son los siguientes:

Coeficiente de zona:	0,70
Coeficiente del Sector:	0,35
Coeficiente Homogeneización:	0,27

Los coeficientes de Ponderación de Usos y Tipologías pormenorizadas de Plan Parcial son los siguientes:

Residencial Unifamiliar:	2.9188
Residencial Plurifamiliar:	1.000
Hotelero:	0.850
Equipamiento turístico:	0.750

2.9.1 Gestión Urbanística

Ya se ha señalado con anterioridad que las obras de urbanización de la unidad de ejecución única se realizarán mediante el sistema de compensación.

En el Plan de Etapas se establecen los plazos de ejecución de las obras e implantación de los servicios, así como las condiciones de conservación de la urbanización.

No se incluyen entre las obligaciones del promotor la construcción de edificios no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Reparcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración así como su adquisición.

Se garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que ascienden a la cantidad de€ según se justifica en el Documento nº4, Estudio Económico-Financiero.

- Sistema de Actuación: Compensación.
- Unidad de Ejecución: Única (ámbito del Plan Parcial).
- La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de las previstas en artículo 98 de la L.O.U.A.. No obstante, podrán redactarse proyectos de obras específicos que contemplen el desarrollo material de las conexiones a los sistemas generales de infraestructuras.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2.10. CUADROS RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Sector	SUO LI 01 (SUPS SL-3)	" LOS LANCES "	Uso Global	TURISTICO-RESIDENCIAL
	Superficie Neta del Sector	622.241 m2s	Núm° de Viviendas/ Ha.	12
	Edificabilidad Global m2/m2s	0,29 m2V/ m2s	Núm° Máx. de Viviendas	740 Viv.
	Edificabilidad Máx. Global	180.450 m2t		129,45 m2C/Viv.
<i>Superf. de SS. LL. 251.957 m2 - Superf. de Suelo Neto 370.284 m2</i> <i>Ocup. del Suelo Neto (23,97 %)</i> <i>Sup. Dotaciones 65.204 m2 (13,69% S/Sector y 48,00 m2s/100 m2t)</i> <i>Sup. E. Libres 62.224 m2 (10,00% S/Sector y 35,06 m2s/100 m2t)</i>			Unidad Integrada (de 500 a 1000 Viv.)	740 Viv.
			Baja Densidad	12 Viv./ Ha
			% Mínimo de V.P.	0,00%
			Núm° Mínimo de V.P	740 Viv.
			Núm° Máx. Viv. Libres	Ubicación m2t en la
			N° Plantas Uso	Edificación
Característico	VIVIENDAS	94.500 m2t	2 Plantas	En Edif. INDEP.
Compatible 1	HOTELERO	83.000 m2t	2 Plantas	Uso Característico
			Total m2 Techo Máximo Edificable	177.500 m2t

SS. Local de ESPACIOS LIBRES	Estándar	Superficie	m2S / Viv.	m2s/100 m2t R.	% Sup. Sector
Jardines	8,00% Sector	49.779 m2s	68,19 m2S / Viv.	52,68 m2/100m2tR	8,00% Sector
A. Juego y Recreo de Niños	2,00% Sector	12.445 m2s	17,05 m2S / Viv.	13,17 m2/100m2tR	2,00% Sector
SUMA SS. LL. ESPACIOS LIBRES	10,00% Sector	62.224 m2s	85,24 m2S / Viv.	65,85 m2/100m2tR	10,00% Sector

Equip. CENTROS C. y DOCENTES	Superficie	m2S / Viv.	m2S / 100 m2t R.	DOTACIÓN ESTIMADA
E. Primaria y Guarderías	2.700 m2s	3,70 m2V/viv.	2,86 m2/100R	E.E.I. - A2 (6 Ud. 150 p.)
E. Secundaria Obligatoria	11.520 m2s	15,78 m2V/viv.	12,19 m2/100R	I.E.S. - D57 / D6 (24 Ud. 720 p.)
SUMA SS. LL. DOCENTE	14.220 m2s	19,48 m2V/viv.	15,05 m2/100R	

CENTROS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL						
	Núm° de plantas Eq. Comercial	1,00 Plantas		Superficie	m2S / Viv.	% S / Sup. Sector
	Núm° de plantas Eq. Social	1,00 Plantas	m2 Constr.	4.380 m2s	6,00 m2V/viv.	0,70%
	Parque Deportivo		1.460 m2t	1.460 m2s	2,00 m2V/viv.	0,23%
	Equipamiento Comercial		2.920 m2t	2.920 m2s	4,00 m2V/viv.	0,47%
	Equipamiento Social		4.380 m2t	8.760 m2s	12,00 m2V/viv.	1,41%
	SUMA Equ. I.P.S		4.380 m2t	8.760 m2s	12,00 m2V/viv.	1,41%

APARCAMIENTOS					
Dimensiones Mínimas de plazas de aparcamiento	Uso Común	3,60 m		% Núm° Máx. Ap. en VIARIO	50,00%
		Uso Minusv. <td>5,00 m</td> <td></td> <td>% Núm° Mín. Minusválidos</td> <td>2,00%</td>	5,00 m		% Núm° Mín. Minusválidos
	Número Mínimo de Aparcamientos	1.775 Ap.	Uso Común	Uso Minusvál.	N° Max. en Viario
	Superficie de Aparcamientos	22.386 m2s	888 Ap.	36 Ap.	888 Ap.
			21.738 m2s	648 m2s	11.193 m2s

RED VIARIA RODADA y APARCAMIENTOS					
	m2 Superficie de Viario	155.560 m2s	Red Viaria	Superficie	166.753 m2s
	% Sup. de Viario S/S. Sector	25,00%		m2 Viario + Aparcam. en viales	26,80%
				% (Viario + Aparcam. en viales)	

RESUMEN REAL SUPERFICIAL de SS. LL. (m2S de Sup. y % S/ Superficie del SECTOR)							
Sup. E. Libres	Sup. E. Docente	Sup. S. E. I. P. S.	Sup. S. Aparcam.	Sup. Viario	Sup. DOTAC .	SSGG	Sup. Zonas Edif.
87.879 m2s	15.102 m2s	33.653 m2s	21.350 m2s	58.549 m2s	220.569 m2s	81.708 m2s	319.964 m2s
14,12%	2,43%	5,41%	3,43%	9,41%	35,45%	13,13%	51,42%
TOTAL SISTEMA LOCAL				220.569 m2s	% S/ SECTOR		35,45%

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
 Francisco Javier Ochoa Caro
 18/12/2024

 Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



	Superficie Suelo (m ²)	Superficie Techo (m ²)	Edificabilidad	Nº Maximo Viviendas o Plazas	Altura	% Edificabilidad por Usos	% Edificabilidad sobre edificabilidad total lucrativa	% Suelo sobre Suelo Neto	% Suelo sobre Suelo Total	Titularidad	Comparativo con techo
RP1	16.825,00	10.500,00	0,6241	85	B+1	11,11%	---	---	---	Privado	
RP2	49.315,00	30.000,00	0,6083	250	B+1	31,75%	---	---	---	Privado	
RP3	61.314,00	40.000,00	0,6524	325	B+1	42,33%	---	---	---	Privado	
RP4	7.240,00	5.000,00	0,6906	40	B+1	5,29%	---	---	---	Privado	
Total Residencial Plurifamiliar	134.694,00	85.500,00	---	700	---	90,48%	48,17%	42,10%	21,65%	Privado	
RU1	5.702,00	2.000,00	0,3508	5	B+1	2,12%	---	---	---	Privado	
RU2	30.631,00	2.800,00	0,0914	20	B+1	2,96%	---	---	---	Privado	
RU3	16.585,00	4.200,00	0,2532	15	B+1	4,44%	---	---	---	Privado	
Total Residencial Unifamiliar	52.918,00	9.000,00	---	40	---	9,52%	5,07%	16,54%	8,50%	Privado	
TOTAL RESIDENCIAL	187.612,00	94.500,00	---	740	---	100,00%	53,24%	58,64%	30,15%	Privado	
H1	50.115,00	25.000,00	0,4989	560,00 plazas	B+1	30,12%	---	---	---	Privado	
H2	56.270,00	30.000,00	0,5331	740,00 plazas	B+1	36,14%	---	---	---	Privado	
H3	4.110,00	3.000,00	0,7299	60,00 plazas	B+1	3,61%	---	---	---	Privado	
Total hotelero	110.495,00	58.000,00	---	1360,00 plazas	---	69,88%	32,68%	34,53%	17,76%	Privado	
1 vda equiv 4 plazas											
ET	21.857,00	25.000,00	1,1438	---	B+1	30,12%	---	---	---	Privado	
Total Equipamiento Turístico	21.857,00	25.000,00	---	---	---	30,12%	14,08%	6,83%	3,51%	Privado	
TOTAL TURISTICO	132.352,00	83.000,00	---	---	---	100,00%	46,76%	41,36%	21,27%	Privado	
TOTAL LUCRATIVO PLAN PARCIAL	319.964,00	177.500,00	---	---	---	---	100,00%	100,00%	51,42%	Privado	
EQ DOCENTE	15.102,00	15.102,00	1,0000	---	B+1	100,00%	---	---	---	Publico	8,51
	15.102,00	15.102,00	---	---	---	100,00%	---	5,00%	2,43%	Publico	8,51
SIPS EQ DEPORTIVO	22.903,00	2.290,30	0,1000	---	B+1	17,56%	---	---	---	Publico	12,90
SIPS EQ SOCIAL Y COMERCIAL	10.750,00	10.750,00	1,0000	---	B+1	82,44%	---	---	---	Publico	6,06
	33.653,00	13.040,30	---	---	---	100,00%	---	11,13%	5,41%	Publico	18,96
Total	48.755,00	28.142,30	---	---	---	---	---	16,13%	7,84%	Publico	27,47
IU 1	2.805,00	*	---	---	B	---	---	---	---	Publico	8,51
IU 2 a 5 y 7	631,00	*	---	---	B	---	---	---	---	Publico	0,36
IU 6	600,00	*	---	---	B	---	---	---	---	Publico	0,34
	4.036,00	---	---	---	B	---	---	1,34%	0,65%	Publico	2,27
Total dotaciones	52.791,00	---	---	---	---	---	---	17,46%	8,48%	Publico	8,51
ZV1	9.080,00	90,80	0,0100	---	B	11,31%	---	---	---	Publico	5,12
ZV2	7.500,00	75,00	0,0100	---	B	9,35%	---	---	---	Publico	4,23
ZV3	17.238,00	172,38	0,0100	---	B	21,48%	---	---	---	Publico	9,71
ZV4	25.210,00	252,10	0,0100	---	B	31,41%	---	---	---	Publico	14,20
ZV5	21.222,00	212,22	0,0100	---	B	26,44%	---	---	---	Publico	11,96
	80.250,00	802,50	---	---	---	100,00%	---	26,55%	12,90%	Publico	45,21
AREAS PEATONALES	7.629,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Publico	4,30
	7.629,00	---	---	---	---	---	---	2,52%	1,23%	Publico	4,30
Total	87.879,00	802,50	---	---	---	---	---	29,07%	14,12%	Publico	49,51
VIARIO LOCAL (Incluidos 328,50 m2 DPH)	58.549,00	---	---	200 plazas	---	---	---	---	---	Publico	32,99
	58.549,00	---	---	200 plazas	---	---	---	19,37%	9,41%	Publico	32,99
AP 1	1.445,00	---	---	70 plazas	---	---	---	---	---	Publico	0,81
AP 2	19.905,00	---	---	650 plazas	---	---	---	---	---	Publico	11,21
	21.350,00	---	---	720 plazas	---	---	---	7,06%	3,43%	Publico	12,03
Total	79.899,00	---	---	---	---	---	---	26,43%	12,84%	Publico	45,01
SGEL - DPH (Total: 4418,50 m2)	3.475,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Publico	1,96
	3.475,00	---	---	---	---	---	---	1,15%	0,56%	Publico	1,96
SGC (Incluidos 618,00 m2 DPH)	78.233,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Publico	44,07
Total: 93.500 m2 **	78.233,00	---	---	---	---	---	---	25,88%	12,57%	Publico	44,07
Total	81.708,00	---	---	---	---	---	---	27,03%	13,13%	Publico	46,03
TOTAL CESIONES PLAN PARCIAL	302.277,00	---	---	---	---	---	---	100,00%	48,58%	Publico	---
TOTAL PLAN PARCIAL	622.241,00	177.500,00	0,2853	740 Vvdas	---	---	---	---	100,00%	---	---

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.11. AFECCIONES

Se incluyen en este apartado la justificación del cumplimiento de normativas que presentan alguna afección sobre el ámbito de estudio, considerando no sólo aquellos que emanan de los órganos competentes en materia ambiental sino también aquellas legislaciones y/o normativas sectoriales que incluyen determinaciones que inciden en la protección y cualificación del medio y recursos medioambientales y económicos.

2.11.1. INCIDENCIA TERRITORIAL

En la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en su capítulo II, se indica, como ámbito de aplicación para la emisión de los informes de incidencia territorial, el de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización.

En nuestro caso, al tratarse de planeamiento de desarrollo, no resulta de aplicación.

2.11.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El alcance de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación que se recogen en este documento no afecta a la situación del Plan General vigente respecto a la Ordenación del Territorio contenida en el POT.

Esto es debido a que al tratarse de un Plan Parcial de Ordenación no se establece ordenación de usos ni modificación en la clasificación ni categorías de suelo y por tanto no afectando al modelo del plan vigente respecto a la Ordenación del Territorio.

Otra cuestión que se plantea es si la derogación de la Norma 45.4.a del POT por la LISTA, tratándose de una norma sustantiva, resulta de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA y continúan su tramitación, de conformidad con la habilitación que le concede la disposición transitoria tercera de la misma. Esta norma 45.4.a ha quedado derogada a todos los efectos por la citada disposición derogatoria, por lo que no sería de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA. Es por ello que en los informes de incidencia territorial o sus ratificaciones que se emitan en el seno de estos procedimientos no procede incluir referencias a la misma.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Lo anterior se refleja en la respuesta a la consulta sobre si la Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, es de aplicación para los instrumentos de planeamiento que comenzaron su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley.

Consulta realizada a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía.

Respuesta de fecha 07/04/2022, publicada en Respuestas a consultas sobre la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su reglamento general, aprobado por el decreto 550/2022, de 29 de noviembre, v02.

2.11.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

El municipio de Tarifa se encuentra afectado por Planeamiento de Ordenación Territorial de carácter subregional como es el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Este plan subregional se encuentra aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).

El ámbito es recogido en el POTCG como núcleo turístico. En el mismo se indica: "A la vista de las distintas determinaciones recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, considerando las características específicas y particulares de este ámbito, se contemplan los siguientes componentes de la propuesta de ordenación: Núcleos turísticos y residenciales del Estrecho y vertiente atlántica, Zahara-Atlanterra, Lentiscal, Cuartón y Getares, además de otros dos núcleos en formación (Los Lances y Valdevaqueros)."

Igualmente se señala que "el espacio turístico está constituido por cuatro grandes ámbitos con los componentes que se indican: El espacio natural-turístico de la vertiente atlántica, con los núcleos urbanos de Zahara-Atlanterra, Vadevaqueros, Los Lances, Tarifa, El Cuartón y Getares. Incorpora la ensenada de Bolonia y sus recursos naturales y culturales, el frente litoral de los Lances y Valdevaqueros y sus espacios urbano-turísticos, playas de Tarifa y la isla de las Palomas y los cerros del Estrecho.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El Objetivo principal de esta modificación del Plan Parcial es desarrollar el Sector mediante una actuación próxima al medio donde se interviene manteniendo su identidad, su memoria y su tradición: la búsqueda de los valores propios y la escucha del discurso del lugar concreto.

2.11.4. LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El objeto de la misma es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones sobre planes, programas y proyectos.

Una vez recibido el Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública; y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del presente documento de alcance (de acuerdo con el artículo 38.4.).

El presente documento desarrolla la Versión Preliminar del Plan Parcial de Ordenación del Sector.

2.11.5. PLAN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCIA

Declaración de nulidad del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía por Resolución de 23 de abril de 2018, por lo que no resulta de aplicación.

2.11.6. LEY DE COSTAS

El terreno afectado por la Ley de Costas tiene diversa naturaleza y en él se pueden distinguir varias zonas de acuerdo con el siguiente gráfico.

La zona de servidumbre de protección es aquella franja de terrenos de propiedad privada colindante con el dominio público marítimo-terrestre, que está sujeta a determinadas limitaciones que contiene la Ley de Costas con el fin de proteger el DPMT.

Con el objetivo de garantizar la protección del dominio público marítimo terrestre, la Ley de Costas establece una serie de limitaciones en la servidumbre de protección.

Entre las limitaciones hay que hacer referencia a la prohibición de nuevas construcciones, viviendas u hoteles de ningún tipo.

Otra de las limitaciones que prevé la Ley es la de que no se permite ampliar el volumen, altura ni superficie de las edificaciones existentes.



Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Con estas limitaciones, la nueva legislación pretende garantizar los derechos de los propietarios a la entrada en vigor de la misma, compatibilizándolo con la mejor protección de la costa.

La zona de protección tiene una anchura de 100 m contados desde el límite interior de la ribera del mar, excepto en aquellos tramos litorales que, a la entrada en vigor la Ley de Costas (28 de julio de 1988), estuvieran ya clasificados como urbanos o tuvieran un plan parcial ya aprobado con anterioridad al día 1 de enero de 1988, en los cuales la anchura es de 20 m.

La fijación de la anchura de la servidumbre se determina en la resolución del deslinde.

La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 m. cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

Esta materia se regula en el Título II de la Ley de Costas y Título II del Reglamento General de Costas.

Los usos permitidos en esta zona de servidumbre de protección están sujetos a autorización administrativa de la Comunidad Autónoma que, con carácter previo a su resolución, debe solicitar informe de la Administración del Estado, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

Con respecto a la zona de influencia, el art. 59.1.b, "Extensión y Régimen de la Zona de Influencia", del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece lo siguiente:

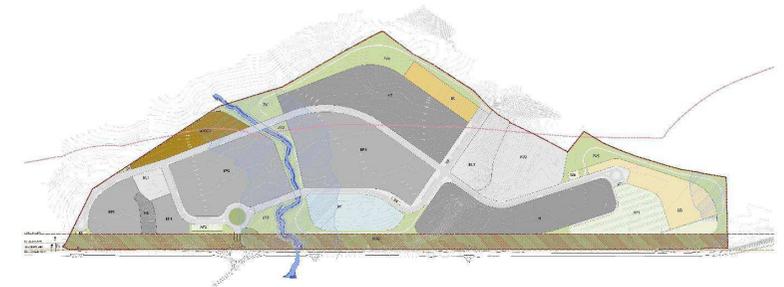
La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Para ello, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.



Como se puede observar, queda justificado el cumplimiento de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y del artículo 59.1.b, "Extensión y Régimen de la Zona de Influencia", del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El Plan Parcial recoge las limitaciones a la propiedad establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas:

La servidumbre de protección, definida en el artículo 23, recae sobre una banda de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Como se puede observar, el Sector no se ve afectado por esta servidumbre de protección, que se ha indicado con una línea rosa.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Aldadía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



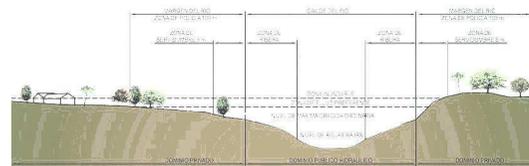
En la zona de influencia, de una anchura de 500 metros, en lo que a este Plan Parcial se refiere, obliga a contar con los suficientes aparcamientos y no formar pantallas arquitectónicas. En este caso esta zona de influencia queda indicada con la línea blanca que se observa.

2.11.7. LEY DE AGUAS Y REGLAMENTO DPH

- Legislación Autonómica: Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Legislación Estatal:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, establecen los bienes que integran el dominio público hidráulico: aguas continentales, cauces de corrientes naturales, lechos de lagos y lagunas, acuíferos, etc.

Los márgenes de los cauces públicos están sujetas a una afección de 5 m, para uso público, en los que se prohíbe la realización de construcciones, permaneciendo libres para paso de vigilancia, salvamento o pesca; y a otra de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente desde el cauce (zona de policía) en la que es necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para cualquier actuación que pueda ser un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.



Limitaciones y servidumbres Dominio Público Hidráulico

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.



La zonificación definida implica ciertas limitaciones de uso que se resumen a continuación:

- El DPH es de titularidad pública y, por tanto, cualquier uso u aprovechamiento del mismo debe estar sujeto a autorización y/o concesión por parte de las Administraciones Públicas con competencias en materia de Aguas.
- En Zona de Servidumbre (cuyo objetivo principal es asegurar las tareas de vigilancia, pesca y salvamento) se podrán plantar especies no arbóreas (para plantaciones arbóreas es necesaria autorización) y no se podrá realizar construcción alguna salvo la que pueda ser necesaria para el uso y conservación del DPH, y deberán contar siempre con la autorización pertinente de las Administraciones Públicas con competencias en materia de Aguas. (artículo 7)
- En Zona de Policía es necesaria la pertinente autorización para realizar las actuaciones siguientes (artículo 9):
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del Dominio Público Hidráulico.

Las limitaciones de uso se refieren, pues, con carácter general, a los vertidos líquidos directos o indirectos, la acumulación de residuos sólidos que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o su entorno, cualquier acción o actividad sobre el medio físico o biológico afecto al agua que pueda degradarlo

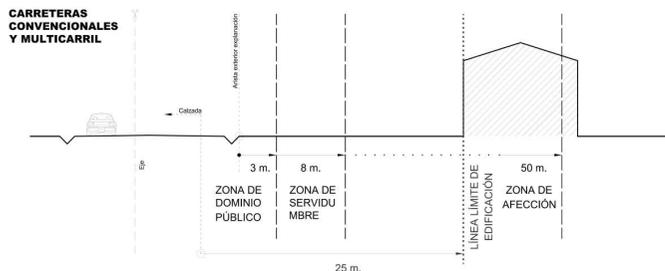
Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

o repercutir sobre él y la realización de obras que modifiquen o dificulten el curso normal de las aguas o su calidad.

2.11.8. LEY DE CARRETERAS



Haciendo ya mención a la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, en ella se establecen las siguientes **zonas de protección** de las mismas: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

- **Zona de Dominio Público:** constituida por dos franjas delimitadas cada una de ellas entre la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, y una línea situada a 3 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

Solo podrá usarse para servicios públicos, ya sea por exigencias de una ley o por interés general debidamente justificados. Ejemplos como redes de abastecimiento o redes eléctricas soterradas.

- **Zona de servidumbre:** constituida por dos franjas a cada lado de la carretera, delimitada cada una de ellas entre la arista exterior de la zona de dominio público, y una línea situada a 8 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

Solo se permitirán obras, instalaciones y usos compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, todo ello con autorización previa del Ministerio correspondiente.

- **Zona de limitación de la edificabilidad:** constituida por dos franjas a ambos lados de la carretera, a 25 metros de cada línea que determina el límite exterior de la calzada, se establecen dos líneas denominadas líneas límite de edificación. En nudos, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales, esos 25 metros pasaran a ser 50. La franja de terreno comprendida entre estas líneas es la zona de limitación a la edificabilidad.

En esta zona queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas en el subsuelo, y cualquier cambio de uso.

Se permiten las obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

- **Zona de afección:** constituida por dos franjas a cada lado de la carretera, delimitada cada una de ellas entre la arista exterior de la zona de servidumbre, y una línea situada a 25 metros de la arista exterior a la explanación o arista exterior de cuneta exterior, medidos de forma horizontal y perpendicular.

En estas franjas se podrán ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las existentes, y plantar o talar árboles, todo ello con la previa autorización del Ministerio correspondiente.

En las construcciones o instalaciones ya existentes, podrán realizarse obras de reparación y mejora, con la previa autorización del Ministerio correspondiente.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio correspondiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En la revisión o modificación de los planes urbanísticos que afecten a carreteras estatales el órgano competente para la aprobación inicial debe enviar con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto de planeamiento al Ministerio, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante (en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, según matiza el art.21.1 del Reglamento) informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe, se entenderá que es conforme con el mismo.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.11.9. VÍAS PECUARIAS

Se proponía en el documento de Modificación el desvío del trazado de la Cañada y Colada mediante la ejecución de un trazado alternativo, que se redelimitó, garantizando, a su vez, la conexión con el resto de vías.

El trazado de las vías pecuarias mencionadas anteriormente discurría por el antiguo ámbito del PP SL3 Los Lances en dirección oeste-este y norte-sur, segregando el mismo en cuatro mitades asimétricas. Esta disposición del trazado original de la vía, ha supuesto la adaptación de la actuación urbanística al trazado alternativo de las vías pecuarias, como se aprecia en el plano de información correspondiente a afecciones.

Esta propuesta de trazado alternativo presentada ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cádiz, que deberá emitir un informe pronunciándose sobre la idoneidad de la propuesta.

En caso de pronunciación favorable, la Cañada en su nuevo trazado como bien de dominio público, previa las operaciones necesarias para ello y cumplidos todos los trámites pertinentes, se considerará clasificada y deslindada a efectos de la ejecución del planeamiento (art. 42).



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ANEXO I

NORMATIVAS TÉCNICAS PARA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Plan parcial de Ordenación	
ACTUACIÓN	
Plan parcial de Ordenación PPO SUO LI 01 Los Lances	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Usos Turístico, Residencial, Dotacional, Infraestructuras Urbanas, Viarios y Espacios Libres	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	622.241,00 m.
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
Tarifa	
TITULARIDAD	
Junta de Compensación del Sector SUO LI 01 (SUP SL3)	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
Junta de Compensación del Sector SUO LI 01 (SUP SL3)	
PROYECTISTA/S	
D. Juan José Marc Ruiz	

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 18/12/2024
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMENTOS

OBSERVACIONES

En Tarifa a de Junio de 2024

Fdo.: D. Juan José Marc Ruiz

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 18/12/2024
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Pavimento de terrazo antideslizante Color: Gris y albero o rojo Resbaladidad: Clase III Rd>45</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Pavimento de terrazo antideslizante Color: Gris y albero o rojo Resbaladidad: Clase III Rd>45</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Hormigón pulido Color: A elegir por la dirección facultativa</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
---	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 2 metros	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--		< 6,00%	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00%	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m		10 cm.	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	0,01 m.	
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	0,025 m.	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--		>20 luxes	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	cumple	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	1,00 metros
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	Línea de fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	cumple	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	cumple	
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	1,00 metros
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	1,00 metros

Ficha I -2-

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PUNTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l _{tin. peatonal}	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l _{tin. peatonal}	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13.12.2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m			
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--			
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--			
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--			
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m			
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m			
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa			
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m			
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta			
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m			
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m			
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m			
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m			
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m			
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13.12.2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		5,50 x 2,50
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		5,50 x 2,50
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 18/12/2024
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		cumple	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		0,10 cm.	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		2,0 m.	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		0,50 m.	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	1,00 m.	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	1,00 m.	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I -6-

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--		
Bolardeos (1)	Separación entre bolardeos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$		
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40 \text{ m}$	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90 \text{ m}$	--	

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. <input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones. <input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. <input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



III. ORDENANZAS REGULADORAS

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



- **Preámbulo.**
- **Título I: Generalidades.**
- **Título II: Desarrollo, Gestión y Ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.**
- **Título III: Régimen Urbanístico del Suelo.**
- **Título IV: Conservación de la Urbanización del Sector.**
- **Título V: Condiciones Generales de Edificación.**
- **Título VI: Condiciones Generales de los Usos.**
 - Capítulo 1º. Uso Residencial.
 - Capítulo 2º. Uso Hotelero.
 - Capítulo 3º. Uso Equipamiento Turístico Privado.
 - Capítulo 4º. Licencias de Uso.
- **Título VII: Condiciones Generales Medioambientales.**
- **Título VIII: Condiciones Particulares de cada Zona.**
 - Capítulo 1º. Condiciones particulares para las parcelas calificadas con Uso Residencial.
 - Sección 1º. Condiciones particulares de la Tipología de Vivienda Unifamiliar
 - Sección 2º. Condiciones particulares de la Tipología de Vivienda Plurifamiliar
 - Capítulo 2º. Condiciones particulares de Uso Hotelero.
 - Capítulo 3º. Condiciones particulares de Equipamiento Turístico Privado.
 - Capítulo 4º. Condiciones particulares de los Equipamientos Público.
 - Sección 1º. Condiciones del Equipamiento Docente.
 - Sección 2º. Condiciones del Equipamiento Social.
 - Sección 3º. Condiciones del Equipamiento Deportivo.
 - Capítulo 5º. Condiciones particulares del Sistema de Espacios Libres.
 - Capítulo 6º. Condiciones particulares de la Red Viaria.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



PREÁMBULO

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable, de uso global residencial, SL3 Los Lances, del PGOU de Tarifa, tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos que componen el Plan Parcial.

El Plan Parcial desarrolla asimismo las determinaciones de la modificación parcial del PGOU de Tarifa. Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el vigente Reglamento de Planeamiento.

El objetivo básico de este Plan Parcial es establecer las condiciones de Ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de suelo que representa una firme apuesta de consolidación de este ámbito del núcleo como zona de recreo y ocio (residencial y turística).

Así, las presentes Ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este Plan Parcial.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO I: GENERALIDADES

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 1.1. Ámbito Territorial.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tarifa y la Modificación Puntual del mismo, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado en el plano Información I-3.

Artículo 1.2. Vigencia y Modificaciones.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida según artículo 35.1 de la LOUA. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados en el artículo 30 de la LOUA.

Artículo 1.3. Documentación del Plan Parcial.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan 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 resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b. Plano de Calificación pormenorizada (O-1 Usos Pormenorizados), a escala 1: 2.000, que expresa los usos del suelo, de los sistemas 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.

c. Plano de Alineaciones y Rasantes. Secciones de Viario (O-2) a escala 1: 2.000. 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.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





d. Esquemas de Infraestructuras a escala 1 : 2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica y telefonía. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

e. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

f. Estudio Económico – Financiero y Viabilidad Económica, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento así como su viabilidad económica.

g. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, 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.

h. Informe de Sostenibilidad Económica, con el objeto de evaluar la incidencia del coste de las obras necesarias y servicios en la Hacienda Local Municipal.

i. Resumen Ejecutivo.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, 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, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO II: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 2.1. Estudios De Detalle.

1. En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.
2. Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el que se señale en cada caso en las distintas Zonas de Ordenanza.
3. En el caso de intervenciones sobre las manzanas calificadas como equipamiento social, docente o equipamiento deportivo que pretendan introducir alteraciones en algunas de las condiciones de edificación definidas en este Plan Parcial, deberán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de las mismas, definan las tipologías a implantar y reajusten las alineaciones y rasantes definidos con el fin de que aparezcan espacios libres interiores.

Artículo 2.2. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este Plan Parcial son divisibles cumpliendo las condiciones de parcelación que se establece en las presentes Ordenanzas Reguladoras para cada una de las de calificación pormenorizada.

Los proyectos de parcelación que necesariamente se redacten con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título VII de las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Artículo 2.3. Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y las establecidas en el artículo 1.3.7 de la Normas Urbanísticas de P.G.O. de Tarifa.

2. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución coincidente con la delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado S.L.3 Los Lances (SUO LI 01).

3. El Proyecto de Urbanización podrá contener en su documentación, además de lo regulado en el la legislación vigente, los proyectos de obras de urbanización necesarias para garantizar la conexión exterior a los sistemas generales de infraestructura, que habrán de quedar incorporados en la documentación como Anexos. En caso contrario, estas conexiones exteriores se desarrollarán mediante Proyectos de Obras de Urbanización específicos, bien para cada obra pública ordinaria, bien para el conjunto de ellas. En esta documentación se



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



fijará de manera definitiva los trazados de las conexiones que, de manera indicativa y orientativa, aparecen grafiados en la documentación del presente Plan Parcial, dando, en todo caso, cumplimiento a las condiciones medioambientales.

4. Condiciones de la Urbanización básica del Sector de Planeamiento. Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

A.- Red Viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, o bien se pavimentarán con baldosa hidráulica o tratamientos similares.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y conforme al artículo 1.3.7.8 del TÍTULO I capítulo 3º: Normas generales de Planeamiento y Urbanización del de Tarifa.

B.- Alcantarillado.

El sistema de alcantarillado será obligatoriamente separativo.

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimida topográficamente, cumpliendo con las determinaciones establecidas en el artículo 16 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y todo ello de acuerdo con la legislación de Aguas vigente.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 100 cm; serán preferentemente de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en Emisario.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 metros.

- Las conducciones irán bajo zona de servicios o bajo las aceras.

Todo ello conforme al artículo 1.3.7.5 del TÍTULO I Capítulo 3º: Normas Generales de Planeamiento y Urbanización de P.G.O.U. de Tarifa.

No obstante, en caso de que finalmente se opte por depurar las aguas residuales internas a la actuación urbanística, el proyecto de la Depuradora que deberá contemplar el Proyecto de Urbanización, deberá someterse a trámite de prevención ambiental fijado en la legislación de aplicación.

C.- Red de Abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 15 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Todo ello conforme al artículo 1.3.7.5 del TÍTULO I Capítulo 3º: Normas Generales de Planeamiento y Urbanización de P.G.O.U. de Tarifa.

D.- Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación el gado de electrificación máximo. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Distribuidora.
- La red de alta tensión podrá ser aérea o subterránea
- La red de baja tensión será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Todo ello conforme al artículo 1.3.7.5 del TÍTULO I Capítulo 3º: Normas Generales de Planeamiento y Urbanización de P.G.O.U. de Tarifa.

E.- Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor, preferentemente tendrán una altura de 4 a 6 metros según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de led según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara si y otra no mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 metro.
- El alumbrado público será de trazado lineal a un lado de la calle.
- Para las vías de acceso e interiores al Sector, el alumbrado público cumplirá las siguientes condiciones:
 - Iluminación media 1 cd/ m².
 - Uniformidades 0,4 a 0,5.
 - Deslumbramiento molesto = 4.
 - Deslumbramiento perturbador = 20.

Todo ello conforme al artículo 1.3.7.5 del TÍTULO I Capítulo 3º: Normas Generales de Planeamiento y Urbanización de P.G.O.U. de Tarifa.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Artículo 2.4. Conexiones exteriores a los sistemas generales de infraestructura. Condiciones medioambientales.

Las conexiones exteriores necesarias para asegurar el correcto funcionamiento infraestructural de la actuación urbanística aparecen descritas en el apartado 5 de la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial. Estas conexiones tienen la consideración de actuaciones urbanísticas no integradas llevándose a cabo mediante obras públicas ordinarias de acuerdo con la legislación específica que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

En el caso que fuera necesario, para la obtención del suelo preciso para la ejecución de estas actuaciones se procederá la expropiación forzosa por razón de urbanismo en el supuesto de aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean precisos para su ejecución.

Artículo 2.5. Ejecución de las obras de Urbanización.

Los Gastos de Urbanización previstos en el presente Plan Parcial que descritos y valorados en el Estudio Económico y Financiero, correrán a cargo de la Junta de Compensación que se constituya.

Artículo 2.6. Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución que se desarrollará por el Sistema de Compensación.

2. La Administración Urbanística Actuante será el Ayuntamiento de Tarifa en aquellas cuestiones que afecten a su término municipal. En aquellas actuaciones, en el caso que fuesen necesarias, que afecten a otro término municipal la consideración de Administración Actuante, recaerá en la Administración de carácter supramunicipal que sea competente.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
	Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El Sector SL3 'Los Lances' tiene como uso global el Turístico - Residencial, que es aquel uso mixto, residencial y actividades turísticas de fácil integración espacial en el ámbito aun cuando se produzcan en distintas parcelas. En definitiva, es un uso destinado a aquellas zonas donde se produce una compatibilidad del uso puramente turístico con el residencial no permanente en la proporción del 60% máximo del volumen para uso vivienda.

Artículo 3.1. Calificación del suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Suelo destinado a uso Residencial.
- 2.- Suelo destinado a uso Hotelero.
- 3.- Suelo destinado a Equipamiento turístico privado.
- 4.- Suelo destinado a uso Deportivo público.
- 5.- Suelo destinado a Equipamiento Docente público.
- 6.- Suelo destinado a Equipamiento Social y Comercial público.
- 7.- Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- 8.- Suelo destinado a viales públicos.
- 9.- Suelo destinado a Infraestructuras Urbanas Básicas.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO IV: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Artículo 4.1. Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el Art. 153 apartados 3, 4 y 5 de la L.O.U.A., cuyo ámbito de actuación será la totalidad del Sector objeto del presente Plan Parcial.

2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas. El mantenimiento, administración, conservación y recepción de las obras de urbanización, se ajustará a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de las recepciones de obras de urbanización en Unidades de Ejecución.

Artículo 4.2. Participación y Cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en este Plan Parcial y de las públicas identificadas en el Proyecto de Compensación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido por este Plan Parcial, una vez formalizada dicha concesión.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos por la Junta de Compensación.

4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes del Proyecto de Compensación que se formule en ejecución del presente Plan, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

Artículo 4.3. Comienzo de la Responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

1. Entidad Urbanística de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por la Junta de Compensación.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. La recepción de las Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento se regulará en virtud de la normativa vigente.

Artículo 4.4. Concesión de los Suelos Dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos docentes, deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración mediante el procedimiento establecido en la legislación vigente, con carácter preferente a la Entidad Urbanística de Conservación que a su vez podrán transmitirles en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de Concesión.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se incluyen en este apartado todas aquellas determinaciones edificatorias comunes a los diferentes usos pormenorizados del Plan Parcial, así como aquellas condiciones que deben cumplimentar las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 5. 1. Condiciones de las Obras.

- Andamios: Para la colocación de andamios será preceptiva la correspondiente licencia municipal.
- Instalaciones en la Vía Pública: Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, bebederos, kioscos, etc, que no estén contemplados en el proyecto de urbanización del sector, se requerirá Licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse el oportuno proyecto firmado por técnico competente.
- Vallas: La licencia para instalar vallas será preceptiva y estará vigente mientras duren las obras.
- Materiales en la Vía Pública: No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y escombros procedentes de obras o derribos se transportarán a vertederos designados por la Corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.
- Licencia de Obras: quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este Plan Parcial. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente.

Todo ello de acuerdo al TÍTULO I. Capítulo 4º: Licencias Urbanísticas del P.G.O.U. de Tarifa.

Artículo 5.2. Altura de la Edificación.

Será de aplicación el artículo 2.2.2.I. 'Condiciones de las alturas' del PGOU de Tarifa y sus modificaciones.

Artículo 5.3. Condiciones higiénicas.

Será de aplicación el artículo 2.2.3. 'Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad' del PGOU de Tarifa.

Artículo 5.4. Cómputo de la Superficie Edificada.

Serán de aplicación los artículos 1.6.7. y 1.6.30. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa y sus modificaciones.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
18/12/2024	
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El Sector SL3 'Los Lances' tiene como uso global el Turístico - Residencial, que ya quedó definido en el TÍTULO III de estas ordenanzas.

A fin de dar cumplimiento a los objetivos del Plan Parcial se considera necesario introducir las siguientes determinaciones relativas a los usos a implantarse en el Sector.

CAPÍTULO 1º. USO RESIDENCIAL.

Serán de aplicación las determinaciones reguladas en los artículos 2.2.1.3.1. 'Usos de vivienda' del P.G.M.O.U. de Tarifa.

Artículo 6.1.1. Definición.

Uso residencial es el que de aquellos edificios o parte de ellos destinadas a viviendas.

A efectos del cómputo del número máximo de viviendas permitidas en el ámbito del Plan Parcial, se considera que 4 plazas hoteleras equivalen a una unidad residencial.

Artículo 6.1.2. Usos Residenciales pormenorizados.

Los usos y tipologías residenciales admisibles son los que a continuación se relacionan:

- Unifamiliar aislada en parcela independiente: zona 1 (RU)
- Agrupación unifamiliar aislada y/o pareada en régimen de condominio: zona 1 y 2 ,(RU) y (RP)
- Colectiva o plurifamiliar en bloque horizontal: en régimen de condominio zona 2(RP)

Artículo 6.1.3. Dotación de Aparcamientos.

La que determinen las condiciones de cada zona.

Artículo 6.1.4. Usos Prohibidos.

Aquellos definidos en el Artículo 2.2.1.5. como 'Residencial móvil' y el Artículo 2.2.1.16 'Industrial' de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Tarifa.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 6.1.5. Usos en Sótano.

Se permitirá uso residencial en las plantas sótanos o semisótanos de la edificación siempre y cuando estén vinculadas funcionalmente a la planta baja de la edificación.

Artículo 6.1.6. Usos Compatibles.

Los que se definen en las condiciones particulares de cada zona.

CAPÍTULO 2º. USO HOTELERO.

Todos los permitidos por la Reglamentación Sectorial Vigente, ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo en Andalucía, que en su artículo 40 recoge los siguientes establecimientos:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Campamentos de turismo o campings.
- Casas rurales.
- Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Artículo 6.2.1. Definición.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Es decir todos los que permita la Reglamentación Sectorial Vigente.

Artículo 6.2.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.2.3. Usos Prohibidos.

Aquellos definidos en el Artículo 2.2.1.5. como 'Residencial móvil' y el Artículo 2.2.1.16. 'Industrial' y el artículo 2.2.1.3. 'Usos de vivienda'.

Artículo 6.2.4. Usos en Sótano.

Se permite el uso hotelero en plantas sótanos y semisótanos de la edificación siempre y cuando estén vinculados a actividades complementarias de la principal, a saber, almacenes y cuartos de instalaciones, ... y en cualquier caso, aquellos que su localización en esta planta de la edificación lo permita la Reglamentación Sectorial Vigente.

Artículo 6.2.5. Dotación de Aparcamientos.

Una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

CAPÍTULO 3º. USO EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO.**Artículo 6.3.1. Definición.**

El uso equipamiento turístico privado es aquel que tiene por objeto el desarrollo de las actividades propias del Sector Turístico: comercial, oficinas, talleres artesanales, pequeña hostelería, espectáculos, hostelería, deportivo, garajes y equipamientos públicos, tal y como quedan definidos, cada uno de ellos, en el Capítulo 2 Título II de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Tarifa.

Artículo 6.3.2. Usos Compatibles.

Aquellos que definan las condiciones particulares de la zona correspondiente.

Artículo 6.3.3. Dotación de Aparcamientos.

Una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos.

Artículo 6.3.4. Usos Prohibidos.

El uso vivienda, hotelero, residencia móvil e Industrial definidos como tales en las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa en los artículos correspondientes al Capítulo 2º del TÍTULO II.

CAPÍTULO 4º. LICENCIAS DE USO.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La licencia de uso tiene por objeto autorizar la instalación y puesta en uso de los edificios o instalaciones previa comprobación de que han sido ejecutados conforme con las condiciones de las licencias concedidas y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino según las condiciones urbanísticas y sectoriales de aplicación. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del TÍTULO I del PGOU de Tarifa y en lo referente a la afección del D.P.H, Zonas de Servidumbre y Policía, a lo establecido en la legislación de Aguas actualmente vigente (ver memoria de información: AFECCIONES).



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





TÍTULO VII: CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER
MEDIOAMBIENTAL

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 7.1. Condiciones Generales de carácter medioambiental.

1. Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por el presente Plan Parcial deberán adoptarse las siguientes medidas:

- En el diseño de los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.
- Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos.
- Los pies arbóreos existentes en la finca, dado su importante porte y buen estado, deberán conservarse en la medida de lo posible integrándolos en lo en la actuación, en caso contrario se deberá justificar y proponer las medidas correctoras en estudios detallados sobre la vegetación en las parcelas.
- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:
 - * Cuando se realicen movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
 - * La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
 - * El suelo de buena calidad arrancado, en general, en las obras se extenderá en las zonas previstas para arbolado y jardines.
 - * Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
 - * No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.
- Para integrar ambientalmente la actuación y con vistas a propiciar un modelo de urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se recomienda que los instrumentos de ejecución (Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. En este sentido se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de estas medidas:



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





1º Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación). Se recomienda que el alumbrado público incorpore medidas de ahorro energético, y se propone para ello dos soluciones: 1º Farolas con autoalimentación de energía fotovoltaica solar; 2º Recubrimientos de edificios o instalaciones con paneles fotovoltaicos que suministren la energía para la iluminación pública. En ambos casos se aconseja que la energía fotovoltaica proporcione al menos el 30% de la energía eléctrica demandada para atender al alumbrado público.

2º Dotar a las viviendas de instalaciones de paneles termo solares para proveerlas de agua sanitaria al menos en un 60%.

3º Dotar a las viviendas, instalaciones hoteleras y equipamientos deportivos de sistemas de ahorro de agua en griferías y sistemas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

- En el caso de las medidas energéticas recomendadas, su no asunción deberá ser justificada en el Proyecto de Urbanización y los correspondientes Proyectos de Edificación.

2. Condiciones generales relativas al diseño de los espacios libres públicos y privados:

Dado que el suelo vegetal presenta buena calidad agrológica deberá acopiarse adecuadamente aquel que sea necesario retirar para la realización de las obras de construcción de las zonas residenciales, hoteleras, equipamientos y viarios interiores a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes, jardines y arbolados.

Para las áreas destinadas a espacios libres en general (públicos y privados) la elección de vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales árboles y arbustos autóctonos propios de su asociación, empleando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico.

En la elección de las especies de gramíneas cespitosas se abogará por criterios de mínimas exigencias hídricas y elección de especies autóctonas.

En general, los criterios para la elección de especies a implantar espacios libres y jardines se presentan a continuación:

- Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales, fundamentalmente el bosque esclerófilo termo mediterráneo seco-subhúmedo-húmedo, Asociación Smilaci mauritanicae-Quercetum rotundifoliae.
- Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.
- Ausencia de especies autóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- Distribución vertical vegetal en portes herbáceos, arbustivos y arbóreos persiguiendo índices de cobertura altos y muy altos en las porciones más interiores, y bajos y muy bajos en las zonas perimetrales.
- Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.

3. Medidas protectoras y correctoras para garantizar una adecuada gestión de los residuos sólidos y líquidos a generar.

- La depuración de aguas residuales se ajustará a lo establecido en las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- Durante la fase de ejecución, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.
- Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables a los sistemas de depuración previstos.
- Los instrumentos de desarrollo del sector deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Así, los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector.

4. Otras consideraciones.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- En el Proyecto de Urbanización se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
- Cualquier pie arbóreo preexistente antes de la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible. En el caso de no poder incorporarse a la actuación se trasplantarán a otras zonas del ámbito o se propondrán medidas correctoras en estudios específicos sobre la vegetación de las parcelas.

- Los vertidos de estas actividades estarán en concordancia con el diseño de la depuradora interior de toda la actuación, de manera que el proceso de depuración diseñado permita el empleo de las aguas residuales ya depuradas para el riego.

5. Medidas de Control y Seguimiento:

Los aspectos básicos objeto de control ambiental, a llevar a cabo mediante la aplicación de la Disciplina Urbanística municipal y por parte de las otras administraciones competentes en cada caso, además del control en los procesos de concesión de Licencias de la aplicación de las medidas correctoras establecidas anteriormente, serán:

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas.
- Igualmente, vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas de abastecimiento de agua, a fin de limitar las pérdidas por fugas o mal funcionamiento.
- Control de los sistemas de ahorro energético y de agua en toda la actuación, así como de la adecuada implantación de las especies vegetales autóctonas en el campo de golf y áreas libre.

6. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de Prevención Ambiental Exigibles a las actuaciones de desarrollo del Planeamiento:

- Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán de acuerdo con los siguientes criterios:
- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

CAPÍTULO 1º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS CON USO RESIDENCIAL.

El uso residencial de la ordenación que propone el Plan Parcial se pormenoriza en dos zonas a las que corresponde un módulo parcelario concreto, que tiene asociado un modelo tipológico de vivienda unifamiliar y/o plurifamiliar.

Dentro de las manzanas de Uso Residencial se permite la implantación de las siguientes tipologías:

- Unifamiliar aislada en parcela independiente: (RU).
- Agrupación unifamiliar aislada y/o pareada o adosada en parcela de condominio: (RU y RP).
- Agrupación unifamiliar en condominio: (RP).
- Colectiva o plurifamiliar en bloque horizontal: (RP).

En el supuesto de optar, para una misma manzana, por implantar diversas soluciones tipológicas, los proyectos de parcelación que se redacten con carácter previo a la edificación, velarán por la inserción racional de las diferentes tipologías en la manzana .

SECCIÓN 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (RU).

La implantación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente se permite en cualquiera de las manzanas residenciales que aparecen grafadas en el Plano de `Usos Pormenorizados` como RU1, RU2, RU3, que constituyen manzanas interiores del sector.

Manzana RU1 5.702 m² de suelo 5 viviendas máximo.

Manzana RU2 30.631 m² de suelo 20 viviendas máximo.

Manzana RU3 16.585 m² de suelo 15 viviendas máximo.

Se trata de un ámbito dadas las características dimensionales de las manzanas incluidas en esta zona de ordenanza, caracterizado para la implantación de una oferta tipológica de vivienda unifamiliar aislada, retranqueada de sus linderos y localizada en parcelas independientes con un mínimo de parcela dependiendo de la manzana.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Sin embargo y, en aplicación del criterio básico de aportar flexibilidad a las condiciones de ordenación del sector, se permite la localización de otras viviendas que, con otros requerimientos espaciales, posibilitan la implantación de tipologías edificatorias pareadas y adosadas, estableciéndose unas condiciones específicas de parcelación y localización para esta oferta tipológica.

Por ello, y en previsión de estas ofertas de promociones residenciales, mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle o proyecto unitario, se permite dando cumplimiento a determinadas regulaciones, la implantación tanto de una operación inmobiliaria de mediana escala como de la autoconstrucción de viviendas.

Así, en función de la estrategia promocional a aplicar, se pueden materializar las siguientes configuraciones tipológicas:

- Operación residencial exclusiva de viviendas unifamiliares aisladas.
- Operación residencial exclusiva de viviendas unifamiliares pareadas o adosadas.
- Operación residencial mixta de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas o adosadas.

Artículo 8.1.1.1. Condiciones de Parcelación.

Residencial unifamiliar (RU2).

1. Superficie mínima de parcela 1.000 m² de suelo y Frente mínimo de 15 metros.
2. Se permiten segregaciones de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con la condición anterior.
3. Se permiten agregaciones de parcela para la construcción de una promoción de viviendas en condominio. Para ello será necesaria la redacción de un estudio de Detalle o proyecto unitario que cumpla con lo definido en el artículo 2.1. de las presentes Ordenanzas para promociones que contemplen más de 5 unidades residenciales.

Residencial unifamiliar (RU3) y Residencial unifamiliar (RU1).

1. Superficie mínima de parcela 500 m² suelo y Frente mínimo 15 metros.
2. Se permiten segregaciones de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con la condición anterior.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

3. Se permiten agregaciones de parcelas para la construcción de una promoción de viviendas en régimen de condominio. Para ello será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o proyecto unitario que cumpla con lo definido en el Artículo 2.1. de las presentes ordenanzas para promociones que contemplen más de 5 unidades familiares.

Artículo 8.1.1.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.

Se establece una separación mínima a todos los linderos de 3 metros, definiéndose así el área de movimiento de la edificación en la parcela.

2. Condiciones de Ocupación.

- La ocupación máxima sobre rasante será de un cuarenta (40%) por ciento de la superficie de parcela. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el 15% de la edificación principal, y no podrá adosarse a los linderos de la parcela, debiendo respetar las separaciones mínimas establecidas en las condiciones de posición de esta zona. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el 50% de su superficie, pudiendo albergar actividades complementarias al aire libre (deportivas, piscina ...). Se plantará un árbol en espacio libre de parcela por cada 50 m² de edificación. Los pies arbóreos existentes en la parcela que puedan conservarse en la actuación computarán a tal efecto.
- Se permite mancomunar los espacios libres de parcelas colindantes a fin de generar un espacio común, donde localizar actividades al servicio de las unidades residenciales (piscinas, actividades deportivas ...).
- Bajo rasante, y con el fin de situar los usos permitidos en el artículo 6.1.5. de las Ordenanzas del Plan Parcial y los elementos técnicos de los edificios, podrá autorizarse una planta sótano o semisótano cuyo techo no supere un metro (1,00 m) la cota de la pendiente natural del terreno y no supere el 70% de la superficie de parcela neta.

3. Condiciones de Forma y Volumen.

- La altura máxima será de dos plantas y ocho (8) metros, medidos hasta intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Por encima de esta altura se admite lo establecido por el PGOU.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- No se permiten cuerpos y elementos salientes que superen o sobrepasen del área de movimiento de la edificación.

4. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad se fija en:

- RU1 = 2.000 m² t.
- RU2 = 2.800 m² t.
- RU3 = 4.2000 m² t.

5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

El cerramiento frontal de la parcela se resolverá opaco hasta una altura máxima de 100 cm sobre la rasante de la calle, pudiéndose completar hasta la altura máxima de 250 cm con elementos vegetales.

Artículo 8.1.1.3. Condiciones de uso.

1. El uso establecido será el residencial y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Capítulo 1 del TÍTULO VI de las presentes Ordenanzas.
2. Serán usos compatibles:
Todos aquellos que define el Artículo 2.2.1.3.1. del PGOU de Tarifa como compatibles del residencial a excepción de comercial, almacén, espectáculos e industria limpia.
3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento cada unidad residencial y 100 m² construidos o fracción de uso compatible que habrá de localizarse en el interior de la parcela (en superficie, en sótano o semisótano o en Planta baja de la edificación).

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Artículo 8.1.1.4. Condiciones Medioambientales.

Para las viviendas se considera vinculante la adopción de medidas pasivas de ahorro energético y de agua como dobles acristalamientos, aislamiento de paredes y techos, sistemas de ahorro de electricidad mediante dispositivos automáticos de control de la iluminación, de ahorro de agua en cisternas y griferías.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR. (RP).

La implantación de la tipología de vivienda plurifamiliar se permite en cualquiera de las manzanas residenciales que aparecen grafadas en el Plano de '0-2. Usos Pormenorizados' como:

- Manzana RP1 16.825 m² de suelo 85 viviendas máximo.
- Manzana RP2 49.315 m² de suelo 250 viviendas máximo.
- Manzana RP3 61.314 m² de suelo 325 viviendas máximo.
- Manzana RP4 7.240 m² de suelo 40 viviendas máximo.

Se permiten tipologías de vivienda plurifamiliar en configuración flexible (asociación de viviendas adosadas conformando volúmenes edificativos unitarios) y viviendas plurifamiliares en bloque (tipología edificativa que se desarrolla mediante la ubicación de viviendas en plantas sucesivas) así como cualquier combinación de ambas, inclusive la aparición de vivienda unifamiliar aislada que forme condominio con el resto de la edificación o sobre parcela independiente.

Artículo 8.1.2.1. Condiciones de parcelación.

1. Superficie mínima de parcela 2.000 m².
2. El frente mínimo de parcela es de 20 metros.
3. Se permiten segregaciones de parcela siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones anteriores.
4. Se permiten agregaciones de parcelas no estableciéndose límite en cuanto a superficie máxima ni frente máximo de parcela.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 8.1.2.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.

Se establece una separación mínima a linderos con frente a viario de 5m y 3m al resto de linderos.

2. Condiciones de ocupación.

- La ocupación máxima sobre rasante será del 50% para la planta baja con el objeto de fomentar la aparición de viarios interiores y espacios libres privados.
- La ocupación máxima para resto de plantas (sótano, semisótano ,primera..) será del 80% y esta se computará de forma independiente por cada una de ellas en su correspondiente nivel.
El objeto de esta forma de cómputo de la ocupación por plantas es permitir materializar la edificabilidad sobre los viarios interiores y espacios libres privados que se pretenden incentivar en planta baja.
- Se permite mancomunar los espacios libres de parcelas colindantes a fin de generar espacios comunes, donde localizar actividades al servicio de las unidades residenciales (actividades deportivas, sociales, recreativas...).
- Bajo rasante podrá autorizarse una planta sótano o semisótano cuyo techo no supere un metro (1,00 m) la cota de rasante.

El espacio libre resultante en planta baja deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, plantándose un árbol al menos cada 50 m² de edificación. Los pies arbóreos existentes en la parcela que puedan conservarse en la actuación computarán a tal efecto.

3. Condiciones de Forma y Volumen.

- La altura máxima será de dos plantas y ocho (8) metros, medidos hasta intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.
- Por encima de esta altura se admite lo establecido por el PGOU.
- No se permiten cuerpos y elementos salientes del área de movimiento de la edificación.

4. Condiciones de edificabilidad.

- La edificabilidad máxima se fija en:

- RP1 = 10.500 m² t.
- RP2 = 30.000 m² t.
- RP3 = 40.000 m² t.
- RP4 = 5.000 m² t.

- A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en el artículo 5.4. de las presentes Ordenanzas reguladoras.
- 5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

El cerramiento frontal de la parcela se resolverá opaco hasta una altura máxima de 100 cm sobre la rasante de la calle, pudiéndose completar hasta la altura máxima de 250 cm con elementos vegetales.

Artículo 8.1.2.3. Condiciones de Uso.

1. El uso establecido será el residencial y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Capítulo 1º del Título VI de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
2. Serán usos compatibles:
Todos aquellos que define el Artículo 2.2.1.3.1. del PGOU de Tarifa como compatibles del residencial a excepción de almacén, espectáculos e industria limpia, además de hotelero y oficinas que también serán compatibles.
3. Se regula una dotación obligatoria de un aparcamiento por cada unidad residencial y/o 100 m² consumidos o fracción que se localizará en el interior de la parcela (en superficie, en sótano, semisótano o planta baja de la edificación).
4. A efectos del cómputo de plazas hoteleras se establece la relación de que 4 plazas hoteleras equivalen a una unidad residencial.

Artículo 8.1.2.3. Condiciones medioambientales.

Para las viviendas se considera vinculante la adopción de medidas pasivas de ahorro energético y de agua como dobles acristalamientos, aislamiento de paredes y techos, sistemas de ahorro de electricidad mediante dispositivos automáticos de control de la iluminación y de ahorro de agua en cisternas y griferías.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

CAPÍTULO 2°. CONDICIONES PARTICULARES USO HOTELERO.

El uso hotelero se permite en las manzanas definidas como H1, H2, H3, en el plano 0-1 'Usos Pormenorizados', de superficie y número máximo de plazas para cada una de ellas:

H1 50.115 m² de suelo 560 plazas ~ 140 viviendas.

H2 56.270 m² de suelo740 plazas ~ 185 viviendas.

H3 4.110 m² de suelo60 plazas ~ 15 viviendas.

Artículo 8.2.1. Condiciones de Parcelación.

1. Superficie mínima de parcela 4.000 m².
2. Inscribir un círculo de diámetro 40 m.
3. El frente mínimo de parcela es de 30 metros.
4. Se permiten segregaciones de parcela siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones anteriores.
5. Se permiten agregaciones de parcelas no estableciéndose límite en cuanto a superficie máxima ni frente máximo de parcela.

Artículo 8.2.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.
Separación mínima de 8 metros al lindero con frente a viario y 3 metros al resto de sus linderos, definiéndose así el área de movimiento de la edificación en la parcela.
2. Condiciones de ocupación.
 - Se establece La ocupación máxima sobre rasante será del 50% para la planta baja con el objeto de fomentar la aparición de viarios interiores y espacios libres privados.
 - La ocupación máxima para resto de plantas (sótano, semisótano ,primera..) será del 80% y esta se computará de forma independiente por cada una de ellas en su correspondiente nivel.

El objeto de esta forma de cómputo de la ocupación por plantas es permitir materializar la edificabilidad sobre los viarios interiores y espacios libres privados que se pretenden incentivar en planta baja.

- Se permite mancomunar los espacios libres de parcelas colindantes a fin de generar espacios comunes, donde localizar actividades al servicio de las unidades residenciales (actividades deportivas, sociales, recreativas...).
- Bajo rasante, y con el fin de situar los usos permitidos en el artículo 6.1.5. de las Ordenanzas del Plan Parcial y los elementos técnicos de los edificios, podrá autorizarse una planta sótano o semisótano cuyo techo no supere un metro (1,00 m) la cota de rasante.

El espacio libre resultante en planta baja deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, plantándose un árbol al menos cada 50 m² de edificación. Los pies arbóreos existentes en la parcela que puedan conservarse en la actuación computarán a tal efecto.

El resto de espacio libre podrá destinarse a playa de aparcamientos, instalaciones recreativas y deportivas al aire libre.

3. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de dos plantas y ocho (8) metros, medidos desde la rasante en fachada hasta la cota inferior del último forjado.

Por encima de esta altura se admite lo establecido por el PGOU

4. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de:

- H1 superficie máxima edificable = 25.000 m² t.
- H2 superficie máxima edificable = 30.000 m² t.
- H3 superficie máxima edificable = 3.000 m² t.

5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

El cerramiento frontal de la parcela se resolverá opaco hasta una altura máxima de 50 cm sobre la rasante de la calle, pudiéndose completar hasta la altura máxima de 250 cm con elementos vegetales.

Artículo 8.2.3. Condiciones de Uso.

El uso hotelero contempla todos los permitidos por la Reglamentación Sectorial Vigente, ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo en Andalucía, que en su artículo 40 recoge los siguientes establecimientos:

- Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
 - Campamentos de turismo o campings.
 - Casas rurales.
 - Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.
1. Usos compatibles: Se permiten la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional (deportiva y cultural preferentemente) comercial, restauración, bares y cafeterías, salas de espectáculos y reunión, sala de congresos, discotecas, café-teatro y cuantos otros análogos se consideren precedentes para materializar una oferta complementaria lúdica y de ocio de calidad.
 2. La dotación mínima de aparcamientos es de una plaza cada 100 m² construidos o 3 habitaciones, si resultara mayor, que podrán situarse en superficie o bajo rasante.
 3. El uso principal de la planta sótano o semisótano será el de garaje-aparcamiento e instalaciones de la edificación. No obstante se permiten actividades complementarias a las de puro alojamiento siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas, sanitarias y de habitabilidad que le sean de aplicación.

Artículo 8.2.4 Condiciones medioambientales.

La instalación hotelera está incluida en el Reglamento de Calificación Ambiental, en virtud de lo dispuesto en la Ley 12/ 1999 de 15 de diciembre, de Turismo. Por consiguiente la actividad hotelera prevista en el presente Plan Parcial deberá someterse a ese trámite ambiental.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO PRIVADO.

El uso equipamiento privado se permite en las mamasas definidas como ET del plano ORD-1. `Usos Pormenorizados`.

Artículo 8.3.1. Condiciones de Parcelación.

1. Superficie mínima 1.000 m².
2. Frente mínimo de parcela 30 metros.
3. Se permiten segregaciones y agregaciones de parcela siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones anteriores.

Artículo 8.3.2. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.
Separación mínima a todos los linderos de 3 m, definiéndose el área de movimiento de la edificación.

2. Condiciones de Ocupación.
Se establece un 70% de ocupación máxima sobre el del área de movimiento de la edificación.

El resto del espacio libre deberá destinarse a zonas verdes en continuidad con las zonas verdes públicas.

3. Condiciones de Forma y Volumen.
La altura máxima permitida será de dos plantas (8 metros) medidos hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esa altura máxima los establecido por el PGOU.

4. Condiciones de Edificabilidad.
La superficie máxima edificable sobre parcela será de 25.000 m².

5. Condiciones de Estética.
La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos visibles desde la calle deberán ser tratados como fachadas.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 8.3.3. Condiciones de Uso.

1. El uso establecido es el de equipamiento turístico con las únicas limitaciones establecidas en el Capítulo 3º del TÍTULO VI de las presentes Ordenanzas.
2. Se establecen los siguientes usos permitidos:
 - Oficinas.
 - Comercial.
 - Salas de espectáculos y recreativos.
 - Hostelería.
 - Equipamientos públicos.
 - Infraestructuras Urbanas.
 - Garaje-aparcamiento.
3. La dotación de aparcamiento será de 1 plaza/100 m² construidos.

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**Sección 1ª. Condiciones particulares del Equipamiento Docente: parcela EDOC.****Artículo 8.4.1. Uso docente.**

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Artículo 2.3.12. 'Ordenanzas de Equipamiento Escolar' de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Artículo 8.4.2. Condiciones de Uso.

El uso de la parcela será el de Equipamiento Docente.

Sección 2ª. Condiciones particulares del Equipamiento Social Y Comercial: parcela ES.**Artículo 8.4.3. Uso social y comercial**

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Artículo 2.3.11. 'Ordenanzas de Equipamiento Comunitario y Comercial' de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Artículo 8.4.4. Condiciones de uso.

El uso exclusivo de la parcela será el de Equipamiento Social y Comercial en cualquiera de sus categorías.

Sección 3ª. Condiciones Particulares de Equipamiento Deportivo: parcela ED.**Artículo 8.4.5. Uso deportivo.**

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Artículo 2.3.13. 'Ordenanzas de Equipamiento Deportivo' de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Artículo 8.4.6. Condiciones de Uso.

El uso exclusivo de la parcela será deportivo.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas que como tales designa el Plano de '0-2. Usos Pormenorizados' como: VI, V2, V3, V4, V5.

Artículo 8.5.1. Condiciones Compositivas.

En la composición de este Espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, el existente y el nuevo que se implante y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano, tal y como queda grafado en el plano de ordenación vinculante de los espacios públicos del Plan Parcial.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuando, en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, etc.; se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Artículo 8.5.2. Condiciones de edificabilidad y ocupación, forma y volumen.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 2.3.14. ‘Ordenanzas de los Espacios Libres’ de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Se permitirá una edificabilidad máxima de 0,01 m2i/m2s para la implantación pequeños establecimientos que den servicio a la actividad recreativa que en ellos se desarrollen.

También se permite estos espacios el trazado subterráneo de líneas de infraestructuras y la ubicación de otras instalaciones que sean necesarias ,(tales como depósito de abastecimiento de aguas) , con la limitación de una ocupación máxima de superficie de suelo del 5% del total de estos espacios libres.

Todo ello para facilitar la mejor ubicación de estas infraestructuras por el correspondiente proyecto de urbanización.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.

Comprende el suelo destinado a garantizar la circulación rodada y peatonal dentro del Sector. El uso dominante será, por consiguiente, el propio para dicha circulación. Su diseño tendrá en cuenta las referencias dimensionales que se establecen en la Memoria de Ordenación de este documento Se permite la instalación, como usos compatibles de elementos de las Infraestructuras urbanas básicas.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Artículo 2.3.16. ‘Ordenanzas de la Red Viaria’ de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

4.1. ANÁLISIS DE COSTOS

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación, se ha desarrollado el Estudio Económico que establece los costes estimados para la implantación de las obras de infraestructura y de los sistemas locales de espacios libres.

Para ello se han empleado las tablas del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras para el año 2.024.

4.2. PRECIOS MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Los precios de esta tabla del COA Cádiz que se ha tenido en cuenta para la formación del Presupuesto de Ejecución Material son los siguientes:

De ella se obtienen siguientes precios:

Urbanización completa de una calle con todos los servicios: 120,00 €/m2

Ajardinamiento de un terreno con elementos: 25,00 €/m2

Para el cálculo del presupuesto de ajardinamiento del SLEL se emplea la cifra de ajardinamiento de un terreno con elementos.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.3. PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Estos precios aplicados a las superficies resultantes de la ordenación arrojan el siguiente coste global de las obras de urbanización:

Superficie viaria: $58.549,00 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 7.025.880,00 \text{ €}$

Superficie aparcamiento: $21.350,00 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 1.067.500,00 \text{ €}$

Superficie SLEL: $87.879,00 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 2.196.975,00 \text{ €}$

TOTAL URBANIZACION INTERIOR: $10.290.355,00 \text{ €}$

Superficie SGEL: $3.475,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 3.475,00 \text{ €}$

Superficie SGC: $78.233,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 78.233,00 \text{ €}$

TOTAL SISTEMAS GENERALES: $81.708,00 \text{ €}$

TOTAL: $10.372.063,00 \text{ €}$

Esta cantidad no incluye el coste de acometidas a puntos exteriores a definir por las empresas suministradoras del servicio.

El total de los costos previstos para las obras de urbanización será de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SESENTA Y TRES EUROS.

Estos valores están dentro de la repercusión normal de los costes sobre el valor final de las viviendas, locales de negocio y plazas hoteleras resultantes, teniendo en cuenta que las obras contempladas en este PPO, y por tanto en el Estudio Económico, habrán de ser completadas con las interiores de cada una de las manzanas, que se referirán al viario y espacios libres.

4.4. REPARTO DE CARGAS.

Las cargas de urbanización se reparten a cada propietario según su porcentaje de participación.

4.5. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA.

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación, se ha desarrollado un análisis económico de la misma que establece los costes estimados para la implantación de las obras.

Se ha seguido la siguiente metodología:

Se han estimado los costes correspondientes a cada zona lucrativa.

Se han estimado los precios de venta de cada zona lucrativa.

Con estos dos datos, se calcula el valor de repercusión del suelo según usos, teniendo en cuenta un coeficiente corrector de gastos sobre el beneficio.

Se estiman los costes de urbanización.

Se estiman otros gastos, como honorarios, tasas y licencias.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1

SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado
inicialmente por
Decreto de la
Alcaldía de fecha
13-12-2024.

18/12/2024

Francisco Javier
Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

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



4.6. SUPERFICIES CONSTRUIDAS, COSTES Y VALOR DE VENTAS SEGÚN USOS.

Se establecen las siguientes superficies construidas:

Vivienda libre:	94.500,00 m2
Garaje viviendas:	21.900,00 m2
Hotelero:	83.000,00 m2
Garaje hotel:	21.900,00 m2
Total:	221.300,00 m2

Se establecen los siguientes costes por m2:

Vivienda libre:	1400 €/m2
Garaje viviendas:	500 €/m2
Hotelero:	1300 €/m2
Garaje hotel:	500 €/m2
Media ponderada:	1.184,37 €/m2C

Se concluye en los siguientes costes de construcción:

Vivienda libre:	$94.500,00 \text{ m}^2 * 1400 \text{ €/m}^2 = 132.300.000,00 \text{ €}$
Garaje viviendas:	$21.900,00 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 10.950.000,00 \text{ €}$
Hotelero:	$83.000,00 \text{ m}^2 * 1300 \text{ €/m}^2 = 107.900.000,00 \text{ €}$
Garaje hotel:	$21.900,00 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 10.950.000,00 \text{ €}$
Total:	262.100.000,00 €

Se establecen los siguientes precios de venta por m2:

Vivienda libre:	2.500 €/m2
Hotelero:	2.000 €/m2
Garajes:	1.000 €/m2
Media ponderada:	2.015,59 €/m2

Se establecen los siguientes precios totales de venta por m2:

Vivienda libre:	$94.500,00 \text{ m}^2 * 2500 \text{ €/m}^2 = 236.250.000,00 \text{ €}$
Garaje viviendas:	$21.900,00 \text{ m}^2 * 1000 \text{ €/m}^2 = 21.900.000,00 \text{ €}$
Hotelero:	$83.000,00 \text{ m}^2 * 2000 \text{ €/m}^2 = 166.000.000,00 \text{ €}$
Garaje hotel:	$21.900,00 \text{ m}^2 * 1000 \text{ €/m}^2 = 21.900.000,00 \text{ €}$
Total:	446.050.000,00 €



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

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



4.7. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE GASTOS Y VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SEGÚN USOS.

El coeficiente k utilizado para todos los usos es 1,4.

La definición de este coeficiente k, según el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo es: Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Según la norma 16 del Real Decreto 1020/1993 de Valoración Catastral el valor en venta resulta ser:

$$V_p = 1,40 * (V_s + V_c)$$

De donde:

$$V_s = \frac{V_p}{1,40} - V_c$$

Donde:

V_v = Valor en venta

V_c = Valor de construcción

V_s = Valor de repercusión del suelo

Valor de repercusión del suelo según el uso por metro cuadrado:

Vivienda libre:	385,71 €/m2C
Hotelero:	128,57 €/m2C
Garaje:	214,29 €/m2C

Valor de repercusión del suelo total según el uso:

Vivienda libre:	94.500,00 m2 * 385,71 €/m2 = 36.450.000,00 €
Garaje viviendas:	21.900,00 m2 * 214,29 €/m2 = 4.692.857,14 €
Hotelero:	83.000,00 m2 * 128,57 €/m2 = 10.671.428,57 €
Garaje hotelero:	21.900,00 m2 * 214,29 €/m2 = 4.692.857,14 €

Total: 56.507.142,86 €



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.8. COSTES DE URBANIZACIÓN.

Costes de urbanización, según usos, por metro cuadrado:

Sistemas Locales:

Urbanización completa de una calle con todos los servicios:	120,00 €/m2
Aparcamiento:	50,00 €/m2
Ajardinamiento de un terreno con elementos:	25,00 €/m2
Superficie de cada uso:	
Jardines:	64.200,00 m2s
Áreas de juego:	16.050,00 m2s
Áreas peatonales:	7.629,00 m2s
Viario:	58.549,00 m2s
Aparcamientos:	21.350,00 m2s
Total:	167.778,00 m2s

Costes de urbanización, según usos, de Sistemas Locales:

Coste de ejecución de jardines:	1.605.000,00 €
Coste de ejecución de áreas de juego:	401.250,00 €
Coste de ejecución de áreas peatonales:	190.725,00 €
Coste de ejecución de viario:	7.025.880,00 €
Coste de ejecución de aparcamiento:	1.067.500,00 €

Total: **10.290.355,00 €****Sistemas Generales:**

Limpieza:	1,00 €/m2
Superficie de cada uso:	
Espacios Libres:	3.475,00 m2s
Comunicaciones:	78.233,00 m2s
Total:	81.708,00 m2s

Costes de urbanización, según usos, de Sistemas Generales:

Espacios Libres:	3.475,00 €
Comunicaciones:	78.233,00 €
Total:	81.708,00 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACION **10.372.063,00 €**

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**

4.9. OTROS GASTOS

Honorarios técnicos Plan Parcial:	317.342,91 €
Honorarios urbanización:	466.742,84 €
Honorarios redacción proyecto de reparcelación:	228.486,90 €
Honorarios de edificación:	26.210.000,00 €
Tasas:	7.600.900,00 €
Licencias municipales:	13.105.000,00 €
Notaría y registro:	262.100,00 €
Seguros:	5.242.000,00 €
Gastos de ventas:	15.726.000,00 €
Gastos financieros:	13.623.603,15 €
Total:	82.782.175,79 €



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.10. RESUMEN DE COSTES

Coste del suelo:	56.507.142,86 €
Coste de urbanización:	10.372.063,00 €
Coste de construcción:	262.100.000,00 €
Otros costes:	82.782.175,79 €
Total costes:	411.761.381,65 €
Total ventas:	446.050.000,00 €
Beneficio:	34.288.618,35 €
% Según ventas:	7,69 %
% Según costes:	8,33 %



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.11. CUADRO RESUMEN:

Como se observa en el cuadro que antecede, el porcentaje de beneficio sobre ventas es de un 7,69% y sobre costes un 8,33%.

Con estas cifras se puede afirmar que la operación urbanística es económicamente viable.

Los porcentajes de "Otros gastos" han sido obtenidos de las tablas contenidas en los cursos y libros "Manual de Gestión Inmobiliaria" y "Estructura de Costes de una Promoción Inmobiliaria", ambos de Antonio Caparros Navarro, Ricardo Alvarelos Bermejo y Juan Fernández Caparros, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL

J. Roman - Ingeniero

2.1 SUP. CONSTRUIDAS, COSTES Y V. VENTAS SEGÚN USOS

USO	SUP. CONSTR.	COSTE €/m2 PEM	C. CONSTR. €	VENTA €/m2	VENTA €
Vivienda Libre	94.500,00 m2t	1.400,00 €/m2C	132.300.000,00 €	2.500,00 €/m2C	236.250.000,00 €
Garaje viviendas	21.900,00 m2t	500,00 €/m2C	10.950.000,00 €	1.000,00 €/m2C	21.900.000,00 €
Vivienda Protegida					
Comercial					
Industrial					
Garaje hotel	21.900,00 m2t	500,00 €/m2C	10.950.000,00 €	1.000,00 €/m2C	21.900.000,00 €
Turístico - Hotelero	83.000,00 m2t	1.300,00 €/m2C	107.900.000,00 €	2.000,00 €/m2C	166.000.000,00 €
SUMAS	221.300,00 m2t	1.184,37 €/m2C	262.100.000,00 €	2.015,59 €/m2C	446.050.000,00 €

2.2 COEF. DE CORRECCIÓN DE GASTOS Y VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO S/ USOS

USO	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Garaje viviendas	Garaje hotel	Turístico - Hotelero
COEF. CORRECTOR GASTOS					
V. REPERCUSIÓN del SUELO	385,71 €/m2C		214,29 €/m2C	214,29 €/m2C	128,57 €/m2C
V. DEL SUELO URBANIZADO	36.450.000,00 €		4.692.857,14 €	4.692.857,14 €	10.671.428,57 €
V. DEL SUELO SIN URBANIZAR					56.507.142,86 €

2.3 COSTES DE URBANIZACIÓN

	COSTE	SUPERFICIE	COSTE URBANIZ.	
2.3.1 SISTEMAS LOCALES				
Coste de Ejec. de Jardines (€/m2)	25,00 €/m2C	64.200 m2s	1.605.000,00 €	
Coste de Ejec. de Áreas de Juego (€/m2)	25,00 €/m2C	16.050 m2s	401.250,00 €	
Coste de Ejec. de Áreas Peatonales (€/m2)	25,00 €/m2C	7.629 m2s	190.725,00 €	
Coste de Ejec. de Viario (€/m2)	120,00 €/m2C	58.549 m2s	7.025.880,00 €	
Coste de Ejec. de Aparcamientos (€/m2)	50,00 €/m2C	21.350 m2s	1.067.500,00 €	
Coste de Ejec. de It. Peatonales (€/m2)				
SUMA COSTE SISTEMAS LOCALES	61,33 €/m2C	167.778 m2s	10.290.355,00 €	10.372.063,00 €
2.3.2 SISTEMAS GENERALES COMUNICACIONES	1,00 €/m2C	78.233 m2s	78.233,00 €	81.708,00 €
2.3.2 SISTEMAS GENERALES EELL	1,00 €/m2C	3.475 m2s	3.475,00 €	

2.4 OTROS GASTOS

	%	Sobre	
Honorarios Técnicos Plan Parcial	S/ Tarifa	Sup en Ha.	317.342,91 €
Honorarios Urbanización	4,50%	PEM Urbaniz.	466.742,84 €
Honorarios Redacción Proyecto de Reparcelación	S/ Tarifa		228.486,90 €
Honorarios de Edificación	10,00%	PEM Constr.	26.210.000,00 €
Tasas	2,90%	PEM Constr.	7.600.900,00 €
Licencias Municipales	5,00%	PEM Constr.	13.105.000,00 €
Notaría y Registro	0,10%	PEM Constr.	262.100,00 €
Seguros	2,00%	PEM Constr.	5.242.000,00 €
Gastos de Ventas	6,00%	Ventas	15.726.000,00 €
Gastos Financieros	5,00%	PEM (Urb.+Contr.)	13.623.603,15 €
SUMAN OTROS GASTOS			82.782.175,79 €

2.5 RESUMEN DE COSTES

		TOTAL VENTAS	BENEFICIO	% S/ VENTAS	% S/ COSTES
Coste del Suelo	56.507.142,86 €				
Coste de Urbanización	10.372.063,00 €				
Coste de Construcción	262.100.000,00 €	446.050.000,00 €	34.288.618,35 m2s	7,69%	8,33%
Otros Costes	82.782.175,79 €				
SUMAN COSTES TOTALES	411.761.381,65 €				



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
18/12/2024	
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO LEGISLATIVO.

Este Informe de Sostenibilidad Económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la actividad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU):

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 19.1.a). 3º de la LOUA establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo TRLSyRU-15 mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este concepto de “sostenibilidad económica”, no debe de confundirse con el denominado “Informe de viabilidad económica” o de los anteriormente denominados “Estudios Económico-Financieros de la planificación general o parcial. La finalidad de estos informes y estudios era evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, siendo su objeto la cuantificación del coste de la actuación urbanística desde la perspectiva del instante de su ejecución. Con la nueva normativa y el documento denominado “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, se amplía la perspectiva, ya que se exige un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose al análisis

del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación del presente Plan Parcial de Ordenación (PPO) además del Estudio de Viabilidad Económica, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4 TRLSyRU-15, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por el PPO en la Hacienda Local del Municipio de Tarifa, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Así mismo el art. 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El Informe incluye también una estimación del efecto sobre la Hacienda municipal por los ingresos asociados a los principales impuestos afectados.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados, con un valor propio, independiente del mero resultado obtenido, en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad.

5.2. CONTENIDO: BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación urbanística en la Hacienda Pública municipal se parte de la estructura actual de los ingresos y gastos del Municipio de Tarifa, a partir de la cual se estimará la repercusión del nuevo instrumento de planeamiento. Todo ello basado en una serie de datos e informaciones sobre el municipio tanto genéricas (población, viviendas, vehículos, etc.), como información urbanística general deducida del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) e información urbanística del desarrollo a que se refiere el presente Informe.

Por tanto, el objeto de este Informe no es otro que evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.

Para ello se realizará:

1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
2. Evaluación del aumento Patrimonial.
3. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

- 6. Análisis de los Estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación
- 7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Información necesaria:

- a) Parámetros urbanísticos de la actuación.
- b) Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria y valor de suelo.
- c) Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d) Último Presupuesto Municipal liquidado. Clasificación económica y por Programas.
- e) Ordenanzas Fiscales vigentes.
- f) Ponencia de valores catastrales.

5.3. REFERENCIAS DEL MUNICIPIO.

5.3.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO.

Tarifa es un municipio español de la provincia de Cádiz, Andalucía, al extremo sur del país, frente a la costa de Marruecos. Según el INE, en 2022 contaba con 18.564 habitantes en una extensión superficial de 419,90 km², con una densidad de población de 44,21 hab/km². Está ubicada a una altitud de 7 metros sobre el nivel del mar y a 105 kilómetros de Cádiz.

Tarifa es la ciudad más meridional de la península ibérica. Dentro del núcleo de población principal se encuentra a su vez el punto más meridional, la punta de Tarifa, accidente geográfico que se sitúa en la isla de Las Palomas, unida hoy a la propia ciudad por medio de una carretera-calle, que sirve de acceso al faro que en ella se ubica.

El cabo o Punta de Tarifa sirve además de divisoria a las aguas del mar Mediterráneo y del océano Atlántico, que se cruzan justo enfrente de la propia ciudad. Está situada en la parte más angosta del canal o estrecho de Gibraltar, a una distancia mínima de 14 kilómetros de las costas marroquíes, lo que la convierte en la ciudad europea más cercana al continente africano. Tarifa linda al este con los términos municipales de Algeciras y Los Barrios, al norte con el término de Medina Sidonia, al noroeste con los de Vejer de la Frontera y Barbate, al oeste con el océano Atlántico y al sur y sudeste con el mar Mediterráneo.

Debido a la gran extensión del municipio, en Tarifa se encuentran otros núcleos poblacionales o pedanías. Bajo la figura de entidad local menor se encuentran los núcleos de Facinas y Tahivilla. Facinas dista unos 20 kilómetros del núcleo principal y posee alrededor de 1300 habitantes. Tahivilla por su parte se encuentra a algo más de 26 kilómetros de Tarifa y tiene en la actualidad unos 500 habitantes. Son barrios de la ciudad los núcleos de La Zarzuela a 39 kilómetros, El Almarshal a 40, Atlanterra a 42 y Bolonia-Lentiscal a 20 kilómetros de Tarifa.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

A continuación se resumen algunos de los datos de población comentados y otros datos básicos empleados para la elaboración de este informe:

Número de habitantes según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2022: 18.564 habitantes

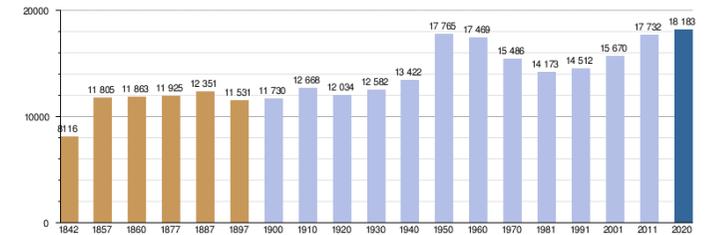
Número total de viviendas familiares, de acuerdo con los datos Censo de Población y viviendas de 2011: 12.097 viviendas.

Número total de vehículos turismos en el año 2023, según los datos publicados por la DGT: 8.313 vehículos.

Superficie total de la Ciudad de acuerdo con los datos estadísticos del Ayuntamiento: 41.993,00 Ha.

Estándar de espacios libres: 28,17 m2/habitante según Documento de Adaptación Parcial del PGOU vigente a la LOUA.

Evolución de la población entre 1842 y 2020:



- Población de derecho (1842-1897, excepto 1857 y 1860 que es población de hecho) según los censos de población del siglo XIX.
- Población de derecho (1900-1991) o población residente (2001-2011) según los censos de población del INE.
- Población según el padrón municipal de 2020 del INE.

5.3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Planeamiento preceptivo de desarrollo: Plan Parcial de iniciativa privada, delimitándose un solo polígono de actuación.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
Francisco Javier Ochoa Caro	18/12/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

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



Los parámetros urbanísticos lucrativos de la actuación resultan ser la siguiente:

	Superficie Suelo (m ²)	Superficie Techo (m ²)	Edificabilidad	Nº Máximas Viviendas o Plazas	Altura	% Edificabilidad por Usos	% Edificabilidad sobre edificabilidad total localizable	% Suelo sobre Suelo Neto	% Suelo sobre Suelo Total	Titularidad	Compensación con Suelo
BP1	14.025,00	11.520,00	0,821	85	8,1	11,1%	---	---	---	Privado	---
BP2	479.540	30.000,00	0,626	295	8,1	31,2%	---	---	---	Privado	---
BP3	419.435	41.000,00	0,624	225	8,1	43,5%	---	---	---	Privado	---
BP4	279.000	1.000,00	0,359	40	8,1	4,9%	---	---	---	Privado	---
Total Residencial Plan Parcial	124.494,00	85.500,00	---	700	---	90,48%	48,77%	42,10%	21,65%	Privado	---
BU1	3.700,00	1.000,00	0,270	5	8,1	0,7%	---	---	---	Privado	---
BU2	30.800,00	1.800,00	0,584	101	8,1	2,6%	---	---	---	Privado	---
BU3	16.880,00	4.000,00	0,237	15	8,1	4,4%	---	---	---	Privado	---
Total Residencial Uniforme	52.910,00	9.000,00	---	40	---	5,07%	5,07%	16,54%	8,90%	Privado	---
TOTAL RESIDENCIAL	187.412,00	94.500,00	---	740	---	100,00%	53,84%	58,64%	30,55%	Privado	---
HT	0,00	25.000,00	0,479	500,00 plazas	8-1	30,15%	---	---	---	Privado	---
H2	50.200,00	30.000,00	0,557	740,00 plazas	8-1	34,14%	---	---	---	Privado	---
H3	47.100,00	1.000,00	0,229	500,00 plazas	8-1	5,61%	---	---	---	Privado	---
Total Hoteles	116.490,00	59.000,00	---	1.940,00 plazas	---	49,90%	32,68%	34,35%	17,06%	Privado	---
ET	21.800,00	25.000,00	1,147	---	8-1	30,15%	---	---	---	Privado	---
Total Equipamiento Turístico	21.800,00	25.000,00	---	---	---	30,15%	14,08%	6,82%	33,1%	Privado	---
TOTAL TURISTICO	132.292,00	83.000,00	---	---	---	100,00%	46,74%	41,38%	21,27%	Privado	---
TOTAL LUCRATIVO PLAN PARCIAL	319.944,00	177.500,00	---	---	---	---	100,00%	100,00%	51,42%	Privado	---

Como resumen, los usos y edificabilidades lucrativos del PPO Los Lances son pues:

TIPO	Unidades	m ² techo
Vivienda Libre PF	700	85.500
Vivienda Libre UF	40	9.000
Turístico Hotelero	1.360 plazas	58.000
Equipamiento Turístico	---	25.000
Aparcamientos y trasteros (sótano):		
Viviendas PF: 30 m ² unidad	700	21.000
Viviendas UF: 30 m ² unidad	40	9.000
Hotelero: 30 m ² unidad	1.360/2=680	20.400
Turístico: 30 m ² unidad / 100 m ² construidos	250	7.500
TOTAL SOBRE RASANTE		177.500
TOTAL BAJO RASANTE		57.900

La actuación urbanística se desarrollará por el sistema de Compensación.

En el ámbito de actuación desarrollado el Ayuntamiento no es propietario de suelo.

El Ayuntamiento no tiene previsto edificar en fecha próxima los equipamientos a incluir en los suelos de cesión.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Con este número de viviendas, 740 unidades, y tomando una ocupación de 2,4 habitantes por vivienda, como establece la Orden de 29 de septiembre de 2008 (incluso posteriormente en la LISTA), podemos estimar la población adicional fruto de este desarrollo urbanístico en 1.776 personas.

Los suelos no lucrativos de la actuación resultan ser los siguientes:

	Superficie Suelo (m ²)	Superficie Techo (m ²)	Edificabilidad	Nº Máximas Viviendas o Plazas	Altura	% Edificabilidad por Usos	% Edificabilidad sobre edificabilidad total localizable	% Suelo sobre Suelo Neto	% Suelo sobre Suelo Total	Titularidad	Compensación con Suelo
EDUCACION	15.100,00	15.100,00	1,000	---	8-1	10,00%	---	---	---	Público	8,81
ESP. EQ. DEPORTIVO	99.900,00	1.200,00	0,012	---	8-1	7,56%	---	---	---	Público	7,56
ESP. EQ. SOCIAL Y COMERCIAL	10.700,00	10.700,00	1,000	---	8-1	82,4%	---	---	---	Público	8,86
Total	46.250,00	28.140,00	---	---	---	100,00%	---	71,12%	5,41%	Público	18,19
U1	2.950,00	---	---	---	B	---	---	---	---	Público	8,81
U2 y 5 y 7	85.000	---	---	---	B	---	---	---	---	Público	0,36
U6	1.200,00	---	---	---	B	---	---	---	---	Público	0,36
Total dotaciones	4.036,00	---	---	---	B	---	---	1,34%	0,65%	Público	2,27
Total dotaciones	52.791,00	28.140,00	---	---	---	---	---	17,46%	6,46%	Público	8,81
ZV1	9.360,00	90,00	0,009	---	B	11,31%	---	---	---	Público	5,12
ZV2	7.500,00	75,00	0,010	---	B	5,56%	---	---	---	Público	4,23
ZV3	17.280,00	172,80	0,010	---	B	21,48%	---	---	---	Público	9,57
ZV4	22.2.760	222,76	0,010	---	B	31,41%	---	---	---	Público	14,00
ZV5	91.222,00	212,22	0,002	---	B	36,44%	---	---	---	Público	11,56
Total	60.250,00	802,50	---	---	---	100,00%	---	26,55%	12,90%	Público	45,21
AREAS RECREATIVAS	7.500,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Público	4,23
Total	7.622,00	---	---	---	---	---	---	2,52%	1,23%	Público	4,30
Total	87.879,00	802,50	---	---	---	---	---	29,07%	14,12%	Público	49,51
MARCO LOCAL (s= sobre 35,52= v1 BP1)	58.549,00	---	---	200 plazas	---	---	---	---	---	Público	32,09
Total	58.549,00	---	---	200 plazas	---	---	---	19,37%	9,41%	Público	32,09
AP 1	1.440,00	---	---	70 plazas	---	---	---	---	---	Público	0,81
AP 2	19.950,00	---	---	950 plazas	---	---	---	---	---	Público	11,31
Total	21.390,00	---	---	720 plazas	---	---	---	7,66%	3,43%	Público	12,03
Total	79.939,00	---	---	---	---	---	---	26,43%	12,84%	Público	45,01
SOLAR - DPM (s= sobre 44,82= v2)	3.475,00	---	---	---	---	---	---	1,15%	0,56%	Público	7,94
Total	3.475,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Público	7,94
SOC (viviendas+R+D+U+BP1)	78.200,00	---	---	---	---	---	---	---	---	Público	44,07
Total 93.500 m² **	78.200,00	---	---	---	---	---	---	25,88%	15,57%	Público	44,27
Total	81.700,00	---	---	---	---	---	---	27,03%	13,12%	Público	46,03
TOTAL CESIONES PLAN PARCIAL	302.277,00	---	---	---	---	---	---	100,00%	48,56%	Público	---

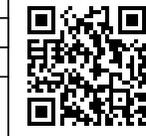
5.4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación <https://sede.aytotaifa.com/validador>
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.4.1. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS PARA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización.

Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

Además costearán y ejecutarán en las condiciones y los plazos que se fijen a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, las obras de urbanización necesarias para reforzar, mejorar o ampliar las redes públicas cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que pudiese suponer la puesta en uso del ámbito de actuación.

5.4.2. EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SSGG.

No es necesario invertir en infraestructuras de Sistema General.

IM SSGG = 0

5.4.3. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS LOCALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

En el ámbito se prevé la implantación de Equipamientos Docentes así como Sistemas de Interés Público y Social (SIPS), si bien el Ayuntamiento no cuenta con previsión para construir estos equipamientos en los próximos años.

No se considera, a priori, la posible inversión a realizar por el Ayuntamiento en las parcelas de equipamiento, porque puede ser incluso positiva si la plantea como una concesión a otra institución pública o privada.

5.5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

5.5.1. OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS.

El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. EQ = 48.755,00 m²s.

5.5.2. OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS.

Obtención, por cesión, de parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

En este caso, el Ayuntamiento podría obtener parcelas por dos vías:

5.5.2.1. COMO PROPIETARIO:

El Ayuntamiento no tiene propiedad en el ámbito de planeamiento (VSM1=0).

5.5.2.2. COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

Recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico (AM).

El PP que se desarrolla establece para el Sector SUO-LI-01, Los Lances, los siguientes parámetros:

- Superficie de Suelo: 622.241 m²
- Uso Global: Turístico-Residencial
- Densidad: 12 vvdas/ha
- Edificabilidad: 0,285 m²/m²s
- N^o máximo vvdas: 740 unidades

El Texto Refundido del PGOU de Tarifa delimitaba una única Área de Reparto en el Suelo Urbanizable Programado. En la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU se mantienen las áreas de reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable.

Para el cálculo de coeficientes de uso y tipología, a falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

- Coeficientes de Ponderación de Usos y Tipologías Pormenorizados del PP.

Para la zona de valor R30 el valor de repercusión para los usos establecidos en el PP es, el mismo para todos ellos, de 800 €/m², por lo que los coeficientes resultan ser:

Residencial Unifamiliar:	1,0000
Residencial Plurifamiliar:	1,0000
Hotelero:	1,0000
Equipamiento Turístico Privado:	1,0000

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A percibir por la administración:

Uso y Tipología	Sup. Suelo	Sup. Techo	Cesion Suelo	Cesion Techo
Residencial Unifamiliar	52.918	9.000	5.292	900
Residencial Plurifamiliar	134.694	85.500	13.470	8.550
Hotelero	110.495	58.000	11.050	5.800
Equipamiento Turístico	21.857	25.000	2.185	2.500
TOTAL	319.964	177.500	31.997	17.750

El valor de estas parcelas es, según su valor de repercusión:

VSM2 = 17.750 m² x 800 €/m² = 14.200.000 €

5.5.3. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES URBANIZADOS.

Viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

- Superficie de viario y aparcamientos: 79.899,00 m².
- Superficie zonas verdes y Áreas Peatonales: 87.879,00 m²
- Superficie Infraestructuras Urbanas: 4.036 m²
- Obra de urbanización: 11.878.959,00

5.6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

De acuerdo con el presupuesto publicado en la web del Ministerio de Hacienda, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) en el año 2023 ascendieron a 24.646.350,68 € y 24.659.380,36 €. Sobre estos datos de la liquidación consolidada se fundamenta el presente estudio.

5.6.1. REPERCUSIÓN GASTO-INGRESO POR HABITANTE SEGÚN CLASIFICACIÓN ECONÓMICA.

INGRESOS

A) OPERACIONES CORRIENTES	Importe	% S/ Ingresos	€/ Habitante
Cap. I Impuestos Directos	13.441.914,54 €	54,51 %	724,09 €/hab.

Cap. II Impuestos Indirectos	935.043,17 €	3,79 %	50,37 €/hab.
Cap. III Tasas y Otros Ingresos	2.509.864,77 €	10,18 %	135,20 €/hab.
Cap. IV Transferencias Corrientes	5.813.814,94 €	23,58 %	313,18 €/hab.
Cap. V Ingresos Patrimoniales	1.119.407,74 €	4,54 %	60,30 €/hab.
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	23.820.045,16 €	96,60 %	1.283,13 €/hab.

B) OPERACIONES DE CAPITAL

Importe	% S/ Ingresos	€/ Habitante	
Cap. VI Enajenación de Inversiones Reales	- €	0,00 %	0,00 €/hab.
Cap. VII Transferencias de Capital	799.335,20 €	3,24 %	43,06 €/hab.
Cap. VIII Activos Financieros	40.000,00 €	0,16 %	2,15 €/hab.
Cap. IX Pasivos Financieros	- €	0,00 %	0,00 €/hab.
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	839.335,20 €	3,40 %	45,21 €/hab.

TOTAL INGRESOS	24.659.380,36 €	100,00 %	1.328,34 €/hab.
-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------

GASTOS

G1) OPERACIONES CORRIENTES

Importe	% S/ Gastos	€/ Habitante	
Cap. I Gastos de Personal	11.934.136,93 €	48,42 %	642,86 €/hab.
Cap. II Gastos Bienes Corrientes y Servicios	4.706.445,87 €	19,10 %	253,53 €/hab.
Cap. III Gastos Financieros	142.000,00 €	0,58 %	7,65 €/hab.
Cap. IV Transferencias Corrientes	4.390.770,58 €	17,82 %	236,52 €/hab.
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	21.173.353,38 €	85,91 %	1.140,56 €/hab.

G2) OPERACIONES DE CAPITAL

Importe	% S/ Gastos	€/ Habitante	
Cap. V Fondo de Contingencia	230.648,54 €	0,94 %	12,42 €/hab.
Cap. VI Inversiones Reales	1.807.300,96 €	7,33 %	97,36 €/hab.
Cap. VII Transferencias de Capital	84.200,00 €	0,34 %	4,54 €/hab.
Cap. VIII Activos Financieros	40.000,00 €	0,16 %	2,15 €/hab.
Cap. IX Pasivos Financieros	1.310.847,80 €	5,32 %	70,61 €/hab.
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	3.472.997,30 €	14,09 %	187,08 €/hab.

TOTAL GASTOS	24.646.350,68 €	100,00 %	1.327,64 €/hab.
---------------------	------------------------	-----------------	------------------------

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.6.2. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS, CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS.

Se identifican los Gastos dependientes e independientes de los habitantes así como la repercusión del gasto corriente por habitante.

Clasificación gastos por programas	1 Gastos de Personal	2 Gastos Corrientes Bienes y Servicios	Capítulo 1 €/hab	Capítulo 2 €/hab
0 DEUDA PÚBLICA	-	-	-	-
01 deuda Pública	-	-	-	-
11 Deuda Pública	-	-	-	-
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	4.906.144,16	2.577.195,87	264,28	138,83
13 Seguridad y movilidad ciudadana	2.795.030,36	191.900,00	150,56	10,34
130 Admón Gral Seguridad y Protección Civil	-	-	-	-
132 Seguridad y Orden Público	2.795.030,36	143.500,00	150,56	7,73
133 Ordenación tráfico y estacionamiento	-	13.000,00	-	0,70
134 Movilidad urbana	-	-	-	-
135 Protección civil	-	35.400,00	-	1,91
136 Servicio de extinción de incendios	-	-	-	-
15 Vivienda y urbanismo	1.438.925,68	320.700,00	77,51	17,28
150 Admón Gral de Vivienda y Urbanismo	765.854,45	125.000,00	41,25	6,73
151 Urbanismo: Planeam., Gestion Disciplina	673.071,23	195.700,00	36,26	10,54
152 Vivienda	-	-	-	-
1521 Promoción y Gestión de Vvda PP	-	-	-	-
1522 Conserv. y rehab. de la edificación	-	-	-	-
153 Vías públicas	-	-	-	-
1531 Acceso a los núcleos de población	-	-	-	-
1532 Pavimentación de vías públicas	-	-	-	-
16 Bienestar comunitario	425.302,53	677.200,00	22,91	36,48
160 Alcantarillado	-	-	-	-
161 Abastecimiento domicil. agua potable	-	176.700,00	-	9,52

162 Recogida, gestión y tratamiento residuos	-	3.500,00	-	0,19
1621 Recogida de residuos	-	3.500,00	-	0,19
1622 Gestión de residuos sólidos urbanos	-	-	-	-
1623 Tratamiento de residuos	-	-	-	-
163 Limpieza viaria	193.616,77	51.500,00	10,43	2,77
164 Cementerios y servicios funerarios	71.278,66	-	3,84	-
165 Alumbrado público	160.407,10	445.500,00	8,64	24,00
17 Medio ambiente	246.885,59	1.387.395,87	13,30	74,74
170 Administración Gral medio ambiente	174.192,39	99.500,00	9,38	5,36
171 Parques y jardines	72.693,20	252.000,00	3,92	13,57
172 Protección y mejora medio ambiente	-	1.035.895,87	-	55,80
1721 Protección contam acúst lumin atm	-	1.035.895,87	-	55,80
2 ACTUAC PROTECC Y PROMOCIÓN SOCIAL	449.429,14	58.200,00	24,21	3,14
21 Pensiones	-	-	-	-
211 Pensiones	-	-	-	-
22 Otras prestaciones económica empleados	-	-	-	-
221 Otras prestacio económica a empleados	-	-	-	-
23 Servicios Sociales y promoción social	449.429,14	58.200,00	24,21	3,14
231 Asistencia social primaria	449.429,14	58.200,00	24,21	3,14
24 Fomento del Empleo	-	-	-	-
241 Fomento del Empleo	-	-	-	-
3 PRODUCC BIENES PÚBL CARÁCT PREFERENT	1.604.526,64	667.250,00	86,43	35,94
31 Sanidad	-	158.000,00	-	8,51
311 Protección de la salubridad pública	-	158.000,00	-	8,51
312 Hospitales, Servici Asistenc y Centr Salud	-	-	-	-
32 Educación	700.038,72	45.300,00	37,71	2,44
320 Administración general de educación	-	34.300,00	-	1,85
321 Creación C Docentes Prescolar y 1º	-	-	-	-
322 Creación C Docentes de Secundaria	-	-	-	-

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
 18/12/2024
 Francisco Javier Ochoa Caro

 Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotaifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

323 Func C Doc Preescolar 1º Ed Especial	625.441,21	4.000,00	33,69	0,22
324 Func C Docentes de Secundaria	-	-	-	-
325 Vigilancia cumpl escolaridad obligatoria	-	-	-	-
326 Servicios complementarios de educación	74.597,51	7.000,00	4,02	0,38
327 Fomento de la convivencia ciudadana	-	-	-	-
33 Cultura	355.897,36	366.450,00	19,17	19,74
330 Administración General de Cultura	324.467,53	178.200,00	17,48	9,60
332 Bibliotecas y Archivos	-	7.250,00	-	0,39
3321 Bibliotecas Públicas	-	7.250,00	-	0,39
3322 Archivos	-	-	-	-
333 Equipamientos culturales y museos	-	-	-	-
334 Promoción cultural	-	-	-	-
336 Protec Gest Patrim Histórico-Artístico	-	1.000,00	-	0,05
337 Instalaciones ocupación tiempo libre	-	-	-	-
338 Fiestas populares y festejos	31.429,83	180.000,00	1,69	9,70
34 Deporte	548.590,56	97.500,00	29,55	5,25
340 Administración General de Deportes	548.590,56	97.500,00	29,55	5,25
341 Promoción y fomento del deporte	-	-	-	-
342 Instalaciones deportivas	-	-	-	-
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	700.599,58	192.000,00	37,74	10,34
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	-	-	-	-
410 Admón Gral Agricult Ganad y Pesca	-	-	-	-
412 Mejora estr agropec y sistemas product	-	-	-	-
414 Desarrollo rural	-	-	-	-
415 Protec y desarrollo recursos pesqueros	-	-	-	-
419 Otras actuaciones agricult ganad pesca	-	-	-	-
42 Industria y energía	-	-	-	-
420 Administración Gral Industria y energía	-	-	-	-
422 Industria	-	-	-	-
423 Minería	-	-	-	-
425 Energía	-	-	-	-
43 Comercio, turismo y PYMES	346.184,03	168.100,00	18,65	9,06

430 Admón Gral Comerc Turism y PYMES	239.356,91	158.100,00	12,89	8,52
431 Comercio	70.347,54	10.000,00	3,79	0,54
4311 Ferias	-	-	-	-
4312 Mercados, Abastos y Lonjas	70.347,54	10.000,00	3,79	0,54
4313 Comercio Ambulante	-	-	-	-
432 Información y promoción turística	-	-	-	-
433 Desarrollo empresarial	36.479,58	-	1,97	-
439 Otras actuaciones sectoriales	-	-	-	-
44 Transporte público	-	-	-	-
440 Administración general del transporte	-	-	-	-
441 Transporte de viajeros	-	-	-	-
4411 Transp colectivo urbano de viajeros	-	-	-	-
4412 Otro transporte de viajeros	-	-	-	-
442 Infraestructuras del transporte	-	-	-	-
443 Transporte de mercancías	-	-	-	-
45 Infraestructuras	-	10.000,00	-	0,54
450 Administración Gral Infraestructuras	-	-	-	-
452 Recursos Hidráulicos	-	-	-	-
453 Carreteras	-	-	-	-
454 Caminos vecinales	-	10.000,00	-	0,54
459 Otras infraestructuras	-	-	-	-
46 Investigación, desarrollo e innovación	-	-	-	-
462 Investigación estudios servicios públicos	-	-	-	-
463 Investig científica, técnica y aplicada	-	-	-	-
49 Otras actuaciones de carácter económico	354.415,55	13.900,00	19,09	0,75
491 Sociedad de la información	354.415,55	13.900,00	19,09	0,75
492 Gestión del conocimiento	-	-	-	-
493 Protección de consumidores y usuarios	-	-	-	-
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	4.273.437,41	1.211.800,00	230,20	65,28
91 Órganos de gobierno	216.892,41	15.000,00	11,68	0,81
912 Órganos de gobierno	216.892,41	15.000,00	11,68	0,81
92 Servicios de carácter general	3.474.409,76	396.800,00	187,16	21,37



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **4223f808df45447888486d45a5f03b59001**

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

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



920 Administración General	3.308.540,37	394.400,00	178,22	21,25
922 Coordinar y organizar entidades locales	-	-	-	-
923 Información básica y estadística	70.171,56	-	3,78	-
9231 Gestión Padrón Mpal Habitantes	70.171,56	-	3,78	-
924 Participación ciudadana	-	1.500,00	-	0,08
925 Atención a los ciudadanos	95.697,83	900,00	5,16	0,05
926 Comunicaciones internas	-	-	-	-
929 Imprevistos, sit. transitorias, contingencias	-	-	-	-
93 Administración financiera y tributaria	582.135,24	800.000,00	31,36	43,09
931 Política económica y fiscal	582.135,24	800.000,00	31,36	43,09
932 Gestión del sistema tributario	-	-	-	-
933 Gestión del patrimonio	-	-	-	-
934 Gestión de la deuda y de la tesorería	-	-	-	-
94 Transf. a otras Administraciones Públicas	-	-	-	-
941 Transf. Comunidades Autónomas	-	-	-	-
942 Transf. a Entidades Locales Territoriales	-	-	-	-
943 Transferencias a otras Entidades Locales	-	-	-	-
944 Transferencias a Admón Gral del Estado	-	-	-	-
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	11.934.136,93	4.706.445,87	642,86	253,53

RESUMEN DE GASTOS INDEPENDIENTES Y DEPENDIENTES DE HABITANTES CAP. I y CAP. II						
	CAP I (€)	€/ hab.	CAP II (€)	€/ hab.	CAP I+CAP II (€)	€/ hab.
GASTOS INDEPENDIENTES:	7.154.948,06	385,42	3.902.295,87	210,21	11.057.243,93	595,63
GASTOS DEPENDIENTES:	4.779.188,87	257,44	804.150,00	43,32	5.583.338,87	300,76
SUMA:	11.934.136,93	642,86	4.706.445,87	253,53	16.640.582,80	896,39

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

5.6.3. OBTENCIÓN DE LOS INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y ENDEUDAMIENTO.

En los capítulos 1,2, y 3 del presupuesto de ingresos el ajuste derivado de la aplicación práctica del Reglamento (CE) Nº 2516/2000 viene determinado por la diferencia entre los derechos reconocidos por la Corporación Local y la recaudación total en caja correspondiente a dichos ingresos, tanto del presupuesto corriente como de ejercicios cerrados.

En este sentido, según se desprende de los presupuestos municipales, la previsión, tras haber efectuado los cálculos oportunos, es que no se realizarían ajustes por este supuesto, al haberse presupuestado en base a la recaudación media las previsiones de ingresos y no considerarse significativo. En todo caso, al haberse tenido en cuenta la recaudación del ejercicio 2020 afectado por crisis sanitaria, se estima que el ajuste sería en todo caso, positivo de presentarse alguna desviación.

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACION ECONOMICA	2023
TOTAL INGRESOS	24.659.380,36
TOTAL GASTOS	24.646.350,68
DIFERENCIA	13.029,68
INGRESOS (1 a 5)	23.820.045,16
GASTOS (1 a 4+9)	22.484.201,18
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)- G (1 a 4+9))	1.335.843,98
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA:	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	24.619.380,36
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	23.295.502,88
DIFERENCIA	1.323.877,48
AJUSTES	0,00
ESTABILIDAD	1.323.877,48
AHORRO:	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	23.820.045,16
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	21.173.353,38
DIFERENCIA	2.646.691,78
AJUSTES	13.029,68
AHORRO (Sobre liquidación ejercicio anterior)	2.633.662,10
% de Ahorro	0,494 %
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	10,73%

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS RECEPCIÓN URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.7.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, POR LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (NOU).

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

La nueva urbanización prevé la construcción de 740 nuevas viviendas con un incremento de población previsible de 1.752 habitantes.

Habitantes NOU = 740 viviendas x 2,40 hab/vivienda = 1.776 habitantes

NOU: Nueva Ordenación Urbanística.

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios, según el mayor número de habitantes (1.776 hab.) de la nueva ordenación urbanística es:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

INGRESOS			
A) OPERACIONES CORRIENTES	Importe	% S/ Ingresos	€ / Habitante
Cap. I Impuestos Directos	1.268.596,98	54,51%	724,09
Cap. II Impuestos Indirectos	88.245,83	3,79%	50,37
Cap. III Tasas y Otros Ingresos	236.871,53	10,18%	135,20
Cap. IV Transferencias Corrientes	548.685,83	23,58%	313,18
Cap. V Ingresos Patrimoniales	105.645,46	4,54%	60,30
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	2.248.045,63	96,60%	1.283,13

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

B) OPERACIONES DE CAPITAL	Importe	% S/ Ingresos	€ / Habitante
Cap. VI Enajenación de Inversiones Reales	-	0,00%	0,00
Cap. VII Transferencias de Capital	75.438,23	3,24%	43,06
Cap. VIII Activos Financieros	3.775,05	0,16%	2,15
Cap. IX Pasivos Financieros	-	0,00%	0,00
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	79.213,28	3,40%	45,21

TOTAL INGRESOS	2.327.258,91	100,00%	1.328,34
-----------------------	---------------------	----------------	-----------------

GASTOS			
G1) OPERACIONES CORRIENTES	Importe	% S/ Ingresos	€ / Habitante
Cap. I Gastos de Personal	1.126.298,64	48,42%	642,86
Cap. II Gastos Bienes Corrientes y Servicios	444.176,53	19,10%	253,53
Cap. III Gastos Financieros	13.401,42	0,58%	7,65
Cap. IV Transferencias Corrientes	414.384,30	17,82%	236,52
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	1.998.260,89	85,91%	1.140,56

G2) OPERACIONES DE CAPITAL	Importe	% S/ Gastos	€ / Habitante
Cap. V Fondo de Contingencia	21.767,74	0,94%	12,42
Cap. VI Inversiones Reales	170.566,22	7,33%	97,36
Cap. VII Transferencias de Capital	7.946,48	0,34%	4,54
Cap. VIII Activos Financieros	3.775,05	0,16%	2,15
Cap. IX Pasivos Financieros	123.712,85	5,32%	70,61
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	327.768,33	14,09%	187,08

TOTAL GASTOS	2.326.029,22	100,00%	1.327,64
---------------------	---------------------	----------------	-----------------

DIFERENCIA			1.229,69
-------------------	--	--	-----------------

RESUMEN DE GASTOS INDEPENDIENTES Y DEPENDIENTES DE LA N.O.U. CAP. I y CAP. II						
	CAP I (€)	€ / hab.	CAP II (€)	€ / hab.	CAP I+CAP II (€)	€ / hab.
GASTOS INDEPENDIENTES:	675.256,90	385,42	368.283,90	210,21	1.043.540,80	595,63
GASTOS DEPENDIENTES:	451.041,74	257,44	75.892,63	43,32	526.934,37	300,76
SUMA:	1.126.298,64	642,86	444.176,53	253,53	1.570.475,17	896,39

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
18/12/2024	
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.7.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

El estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2023 mostrados, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes que, con las matizaciones realizadas anteriormente sobre nuevas infraestructuras, son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables:

Se estima la repercusión del desarrollo del ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo.

Se estimarán los tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria por un lado, y por otro, los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

5.7.2.1. TRIBUTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
3. Impuesto Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

5.7.2.1.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES: IBI. CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE.

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993.

El valor catastral saldrá de:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Siendo:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

La Ponencia de Valores Catastrales de Tarifa fue aprobada en 2009.

Se prevé el siguiente calendario:

ACTUACION	AÑO
Año MBR y MBC	2009
Aprobación de la Actuación	2025
Inicio Urbanización	2026
Entrega de la Urbanización	2028
Comienzo de obras de Edificación	2026
Inicio de Entrega de Edificación	2028

Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,02 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos.

Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar los cálculos.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

$$BI = VC = RM \times VV = 0,5 \times VV$$

La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción:

$$BL = BI - R$$

R: Reducción de la Base Imponible

La reducción aplicable anualmente es:

$$Rt = CRt (VC - VB)$$

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Rt: Reducción del año t

CRT: coeficiente reductor año t (t=1, 0,9; ... t=9, 0,1)

(VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable t-1.

En este supuesto R=0, por lo que la BL = BI

La Cuota Íntegra resulta del producto de la Base Liquidable por el tipo impositivo.

CI = BL x ti

La Cuota Líquida se obtiene tras aplicar las Bonificaciones que correspondan a la Cuota Íntegra.

CL = CI - B

5.7.2.1.1.1. EL IBI DEL SUELO.

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Relación de zonas de valor.

Valores de Repercusión.

Zona Valoración	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes
PR30A	800,00	800,00	800,00	600,00	800,00	120,00
Zona Valoración	Otros2	Otros3	Zona Verde	Equipamiento	Valor Unitario Inicial	
PR30A	320,00		80,00	600,00	11,35	

El Sector Los Lances se identifica con la zona de valor PR30A, por lo que el valor de repercusión del uso residencial, turístico y comercial coinciden, y resulta ser de Vt = 800 €/m².

El valor catastral de los solares del ejercicio 2026 se calcula según la siguiente expresión:

VC: $RM \times VV \times Caa = 0,5 \times 800 \text{ €/m}^2 \times (1,02)^{19} = 582,72 \text{ €/m}^2$

La actualización es de 16 años, pues la Ponencia de Valoración Colectiva es del año 2009 y los valores de ponencia se aplican en el ejercicio siguiente (2010) y, a partir de éste, se inicia la actualización anual.

En el ejercicio 2026 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento de Tarifa y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones (B=0) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales de Tarifa, es de 0,95%, son los siguientes:

$BL = BL_{2026} = 582,72 \text{ €/m}^2 \times 177.500,00 \text{ m}^2 = 103.432.800,00 \text{ €}$

$CI = BL \times ti = 103.432.800,00 \text{ €} \times 0,95\% = 982.611,60 \text{ €}$

CL = CI - B

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida.

5.7.2.1.1.2. EL IBI DE LOS INMUEBLES EDIFICADOS.

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

Las superficies máximas de techo permitidas por el Plan Parcial son las recogidas en el cuadro que sigue a continuación.

	Superficie Suelo (m²)	Superficie Techo (m²)	Edificabilidad	Nº Máximo Viviendas o Pisos	Altura	% Edificabilidad por Usos	% Edificabilidad sobre edificabilidad total licitativa	% Suelo sobre Suelo Neto	% Suelo sobre Suelo Total	Tipología	Compatibilización
EP1	16.853,00	16.530,00	0,981	81	8,1	100%	100%	100%	100%	Residencial	Inde
EP2	49,5,000	38.300,00	0,772	225	8,1	100%	100%	100%	100%	Residencial	
EP3	41,5,000	41.000,00	0,988	225	8,1	100%	100%	100%	100%	Residencial	
EP4	7,243,00	5.300,00	0,730	41	8,1	100%	100%	100%	100%	Residencial	
Total Residencial Plan Parcial	134.694,00	85.500,00	0,635	700	8,1	100%	100%	42,10%	21,65%	Residencial	
EU1	5,750,00	2.000,00	0,348	5	8,1	2,12%	0,21%	0,21%	0,21%	Residencial	
EU2	30,80,00	2.000,00	0,065	20	8,1	0,34%	0,03%	0,03%	0,03%	Residencial	
EU3	16,386,00	4.000,00	0,244	5	8,1	0,44%	0,04%	0,04%	0,04%	Residencial	
Total Residencial Uniforme	52.916,00	9.000,00	0,170	40	8,1	0,52%	0,07%	0,24%	0,28%	Residencial	
TOTAL RESIDENCIAL	187.610,00	94.500,00	0,503	740	8,1	100,00%	100,00%	42,34%	21,93%	Residencial	
H1	50,000	25.000,00	0,500	5000,00	8,1	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Residencial	
H2	50,000	50.000,00	0,500	10000,00	8,1	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Residencial	
H3	41,000	5.000,00	0,122	5000,00	8,1	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Residencial	
Total/ haberes	110.495,00	58.000,00	0,525	13800,00	8,1	69,88%	69,88%	34,53%	17,36%	Residencial	
EP	21.657,00	25.000,00	1,155	10000,00	8,1	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Residencial	
Total Equipamiento Turístico	21.657,00	25.000,00	1,155	10000,00	8,1	100,00%	100,00%	6,82%	3,51%	Residencial	
TOTAL TURISTICO	12,252,00	83.000,00	6,773	10000,00	8,1	100,00%	46,73%	41,36%	21,27%	Residencial	
TOTAL LICITATIVO PLAN PARCIAL	319.966,00	177.500,00	0,555	10000,00	8,1	100,00%	100,00%	51,42%	25,20%	Residencial	

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

18/12/2024

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El Valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores (MBC2= 650 €/m²) y el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93.

Así, el Valor de la construcción para cada uso y tipología edificatoria del sector Los Lances, aplicando los coeficientes para una categoría normal, es:

Uso	Clase	Modalidad	Categ Catastral	Coef Catastral	MBC 2: 650	€/m2
Residencial	Colectiva	Abierta	1.1.1.5	0,95	650	617,50
Residencial	Colectiva	Garajes	1.1.3.5	0,46	650	299,00
Residencial	Unifamiliar	Aislada	1.2.1.5	1,10	650	715,00
Residencial	Unifamiliar	Garajes	1.2.3.5	0,60	650	390,00
Hostelería	Con Residencia	Hotel	7.1.1.5	1,70	650	1.105,00
Industrial	Garaje	Garaje	2.2.1.5	0,60	650	390,00
Comercial	Edificio Mixto	Local	4.1.1.5	1,05	650	682,50
Industrial	Garaje	Garaje	2.2.1.5	0,60	650	390,00

El calendario de la edificación se inicia en el año de inicio de la urbanización (2026), con la solicitud y concesión de la licencia de edificación; en el año 2028 se concluye la urbanización y construcción de las primeras promociones y el pago del IBI se realiza un año después, en 2029.

Como resultado de los cálculos se obtiene, para el ejercicio 2029, el importe de la base imponible, liquidable, la cuota íntegra y la líquida, con los importes siguientes:

Zona	Categ. Catastral	Coef. Catastral	MBC Tipo 2	Sup. Edific. m2	Valor €
A	1.1.1.5	0,95	650	85.500,00	52.796.250,00
B	1.1.3.5	0,46	650	21.000,00	6.279.000,00
C	1.2.1.5	1,1	650	9.000,00	6.435.000,00
D	1.2.3.5	0,6	650	900,00	351.000,00
E	7.1.1.5	1,7	650	58.000,00	64.090.000,00
F	2.2.1.5	0,6	650	20.400,00	7.956.000,00
G	4.1.1.5	1,05	650	25.000,00	17.062.500,00
H	2.2.1.5	0,6	650	7.500,00	2.925.000,00

Zona	Coef Catastro	V Catastral	Actualizado	Base Imponible	Reducción
A	0,5	26.398.125,00	38.457.083,43	38.457.083,43	-
B	0,5	3.139.500,00	4.573.658,68	4.573.658,68	-
C	0,5	3.217.500,00	4.687.289,95	4.687.289,95	-
D	0,5	175.500,00	255.670,36	255.670,36	-

E	0,5	32.045.000,00	46.683.514,02	46.683.514,02	-
F	0,5	3.978.000,00	5.795.194,84	5.795.194,84	-
G	0,5	8.531.250,00	12.428.420,32	12.428.420,32	-
H	0,5	1.462.500,00	2.130.586,34	2.130.586,34	-

Zona	Base Liquidable	Tipo Impositivo 0,95%	Cuota Integra	Bonificaciones 0,00%	Cuota Liquidable
A	38.457.083,43	-	365.342,29	-	365.342,29
B	4.573.658,68	-	43.449,76	-	43.449,76
C	4.687.289,95	-	44.529,25	-	44.529,25
D	255.670,36	-	2.428,87	-	2.428,87
E	46.683.514,02	-	443.493,38	-	443.493,38
F	5.795.194,84	-	55.054,35	-	55.054,35
G	12.428.420,32	-	118.069,99	-	118.069,99
H	2.130.586,34	-	20.240,57	-	20.240,57
					1.092.608,47

Todo lo anterior con los siguientes parámetros:

Zona de Valor:	PR30A	Coef Actualización	1,45681173
MBC Tipo 2	650	Bonificaciones	0
		Coef Catastro	0,5

5.7.2.1.1.3. EL IBI DEL SUELO ANTES DE LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN URBANIZADORA.

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de "Los Lances" tenían la consideración de urbanizables según el planeamiento y estaban incluidos en un sector, por lo que el suelo tributaba como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Por tanto, se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

El Valor Unitario (Vu) aplicable a la Zona PR30A es, según la Ponencia de Valores, de 11,35 €/m²s.

Se supone que dicho valor ya ha sido calculado teniendo en consideración todas las circunstancias urbanísticas del suelo (inedificabilidad temporal, etc.), por lo que no se aplica ningún coeficiente corrector.

El valor catastral será el producto del valor unitario por la referencia al mercado (RM), actualizado al año 2028 por el coeficiente Caa, aplicado a la superficie del sector (SS):



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

$$BI = VC: RM \times Vu \times Caa \times SS = 0,5 \times 11,35 \text{ €/m}^2\text{s} \times (1,02)^{19} \times 622.241,00 \text{ m}^2\text{s} = 5.144.317,40 \text{ €}$$

La base imponible coincide con la base líquida y la cuota íntegra con la líquida, por lo que, los ingresos que percibiría el Ayuntamiento en el ejercicio 2028, en el supuesto que no se hubiera programado y ejecutado la actuación urbanística, son:

$$CL = CI = BL \times ti = 5.144.317,40 \text{ €} \times 0,95\% = 48.871,01 \text{ €}$$

Este importe se deducirá de los ingresos previstos por los solares y la edificación, para obtener el Saldo Fiscal Anual.

5.7.2.1.2. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO.

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Para el cálculo del ICIO se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Tarifa.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción obtenido de las tablas de Costes Medios de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obra del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Por tanto, la base imponible será:

Zona	Uso	Clase	Sup. Edific. (m2t)	Modulo Colegio	PEM
A	Residencial	Colectiva	85.500,00	799,74	68.377.770,00
B	Residencial	Garaje	21.000,00	484,69	10.178.490,00
C	Residencial	Unifamiliar	9.000,00	945,15	8.506.350,00
D	Residencial	Garaje	900,00	484,69	436.221,00
E	Hostelería	Con Residencia	58.000,00	1454,07	84.336.060,00
F	Garaje	Garaje	20.400,00	484,69	9.887.676,00
G	Comercial	Edificio Mixto	25.000,00	678,57	16.964.250,00
H	Garaje	Garaje	7.500,00	484,69	3.635.175,00
TOTAL PEM					202.321.992,00

El tipo impositivo aplicable, según lo dispuesto en las Ordenanzas Fiscales, es del 4,50%

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

$$C_{ICIO} = BI \times ti$$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no es aplicable ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada según la anterior expresión.

Se estima así un importe para el ICIO de 9.104.489,64 € a lo largo de todo el periodo.

5.7.2.1.3. IMPUESTO INCREMENTO VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales reguladoras de dicho impuesto y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU		
Base Imponible (BI)		VT x Iva x Na
Na		Número de Años
Bvalor del Terreno (VT)		
Incremento de Valor anual (Iva)		V catastral suelo
	Hasta 5 años	3,20 %
	Hasta 10 años	2,90 %
	Hasta 15 años	2,80 %
	Hasta 20 años	2,80 %
Tipo Impositivo (ti)		30,00 %
Cuota Tributaria (CT)		VT x Iva x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

Se estima que el desarrollo del ámbito originará la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción, produciéndose el devengo del impuesto correspondiente. No obstante hay que tener en cuenta la cesión del 10% de la edificabilidad, que se excluye del suelo transmitido objeto de este impuesto.

Se considera que en el momento de las transmisiones los terrenos habrán estado en manos de estos propietarios durante al menos 5 años, por lo que el porcentaje de incremento resulta del 16 % (3,2 % x 5 años) de acuerdo con la Ordenanza fiscal.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
18/12/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 40% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 2 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (40\% \times 141.552.514,39 \text{ €}) \times 3,20\% / \text{año} \times 2 \text{ años} = 3.623.744,37 \text{ €}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

$$CT = BI \times ti = 3.623.744,37 \text{ €} \times 30\% = 1.087.123,31 \text{ €}$$

El importe total por este impuesto IIVTNU es de 1.087.123,31 € a lo largo de todo el periodo.

5.7.2.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

1. El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
2. El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
3. Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

Total Nº Habitantes	18.564
Nº Habitantes NOU	1.752 habitantes

	Ingr. Presupuesto	€/hab	Ingresos ATU
Ingreso Vigente por IAE	691.797,32 €	37,27 €/hab.	65.289,21 €
Ingreso Vigente por IVTM	887.870,69 €	47,83 €/hab.	83.793,87 €
Ingreso Vigente por Tasas	603.921,31 €	32,53 €/hab.	56.995,81 €
Ingresos por Transf. Corrientes	5.813.814,94 €	313,18 €/hab.	548.685,83 €
Ingresos Patrimoniales	1.119.407,74 €	Independiente	Independiente
PTO. MUNICIPAL	9.116.812,00 €		754.764,72 €

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

5.7.2.2.1. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE).

El Real Decreto Legislativo 1175/1990 establece las tarifas e instrucción de este Impuesto de Actividades Económicas. Esta regulación se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas del Ayuntamiento Tarifa. El IAE es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

A continuación se considera el efecto de la actividad de promoción de edificaciones. Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones, para el cual, además de la cuota fija, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de menos de 100.000 habitantes queda fijada en 0,81 euros/m2 vendido. Consideramos en esta valoración el consumo y la venta de toda la edificabilidad.

$$177.500 \text{ m}^2 \times 0,81 \text{ €/m}^2 = 143.775,00 \text{ €}$$

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe total por IAE de 65.289,21 € a lo largo de todo el periodo.

A partir del año 2029 y siguientes, se generarán ingresos por este concepto correspondientes a la implantación de nuevas actividades previstas en la industria y oficinas y locales del nuevo desarrollo, que supondrán una cierta cantidad de ingresos para el municipio en función de la implantación de las empresas en el municipio.

5.7.2.2.2. IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).

Si bien el número de vehículos particulares depende del número de residentes, que no varía con esta actuación urbanística, sí cabe esperar que la implantación de nuevas actividades económicas supondrán un aumento de la población trabajadora y, dentro de esta población, se estima que se generará un cierto incremento residencial en el municipio por la atracción generada por la oferta laboral, por lo que se estima que un porcentaje de los nuevos trabajos equivaldrá a nueva población estable para el municipio.

En cuanto al incremento esperado de vehículos comerciales y otros ligados a las nuevas actividades a desarrollar en el ámbito, resulta de difícil estimación y poco fiable, dado que ello se vincula a las empresas que lleven a cabo las nuevas

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

actividades y la pertenencia o no de dichas empresas al municipio local, por lo que en atención a la necesaria prudencia de un estudio de esta naturaleza no se incluye importe alguno por estos vehículos.

Se estima así un importe anual por IVTM de 83.793,87 €/año.

5.7.2.2.3. INGRESOS POR TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.

La mayoría de las tasas tienen una relación directa con los habitantes del municipio. El presente Plan Parcial se estima que generará un incremento residencial de 1.752 habitantes en el municipio, además de la atracción generada por la oferta laboral, por lo que se estima que un porcentaje de los nuevos trabajadores equivaldrá a nueva población estable para el municipio.

Aplicando la ratio del año 2023 al número de habitantes nuevos estimados por el nuevo desarrollo se obtienen los ingresos adicionales.

Obtenemos por este concepto un resultado de ingreso anual de 56.995,81 €.

5.7.2.2.4. IMPUESTO POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

Las Transferencias Corrientes procedentes del Estado y de la Comunidad Autónoma son una de las principales fuentes de financiación ordinaria de los municipios y se centran en el principio de equidad, para cubrir desequilibrios de organización, de servicios, y de ayudas sociales, y para el computo del importe de las Transferencias, es el peso de la población, cuyo coeficiente nace del número de habitantes, y se puede decir que prácticamente el 100 % de lo recibido es proporcional al número de habitantes.

El municipio de Tarifa, con una población de 18.564 habitantes, recibió por este Capítulo 4, TRANSFERENCIAS CORRIENTES, la cantidad de 5.699.167,66 € que supone un ingreso de 313,18 € por habitante. Aplicando este ratio al número de habitantes nuevos estimados por el nuevo desarrollo se obtienen los ingresos.

Se obtiene por este concepto un ingreso anual de 548.685,83 €.

5.7.2.2.5. INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

En consecuencia con el TRLSyRU y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente los terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. De igual manera la Ley prevé la posibilidad de cesión a cambio de su equivalente económico, figurando en la clasificación del presupuesto de ingresos el concepto 397 Aprovechamientos Urbanísticos.

Se estima por tanto el ingreso municipal derivado de la cesión del aprovechamiento. Para ello consideramos el valor de venta en base al valor catastral. No se incluyen los costes y cargas generales de la urbanización al estar exento el 10% municipal de dichas cargas. El valor de repercusión a efectos de la valoración catastral se establece en 800 €/m2, deduciendo por tanto el siguiente valor para el 10% del Aprovechamiento lucrativo:

Superficie edificable (m2c)	10% Aprovechamiento (m2)	Valor (€/m2c)	Valoración Aprovechamiento municipal (€)
177.500	17.750	800,00	14.200.000

Se estima el valor de dicha cesión de aprovechamiento en 14.200.000 €.

En todo caso es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico, forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicha Ley, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la Entidad. Es por ello que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

5.8. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS Y GASTOS Y DEL SALDO FISCAL DE LA NOU.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

El desarrollo de este apartado tiene un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate, Planeamiento General o de desarrollo.

En este caso, se trata de un Plan Parcial que define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización.

Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario normalizado:

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para uso residencial, se pueden utilizar la siguiente tasa de producción: Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año.

El mercado inmobiliario de Tarifa tiene un comportamiento normal, por lo que se emplea una ratio de producción de 8 viviendas/1000 habitantes/año.

Escenario recesivo:

Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado, lo que supone un ritmo edificatorio de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Escenario expansivo:

Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado, es decir, 16 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Normalizado		
Producción residencial anual	8 viviendas/1000/año	144 viv/año
Número de habitantes/año	19 hab/1000/año	345 habitantes/año
Número de vehículos	12	215 vehículos/año
Tiempo necesario para edificarlas	5 años	
% de producción anual s/total	20%	

En una situación económica normalizada el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 144 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 345 nuevos habitantes y 215 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 5 años, de mantenerse el reducido ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

Consideraremos que el desarrollo se consigue en 5 años.

Para el Desarrollo del ámbito del Plan Parcial se espera cumplir con el siguiente calendario de tiempos y plazos:

2024-2026	Tramitación urbanística
2026-2028	Ejecución de obras de urbanización y de edificación
2028-2030	Transmisión construcciones edificadas

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del Sector Los Lances y se receptiona por el Ayuntamiento de Tarifa.

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

En cada ejercicio presupuestario se estiman los ingresos y los gastos corrientes previsible para ese año.

Como se ha señalado, se plantean tres opciones o escenarios para la realización del análisis: normalizado, recesivo y expansivo; cada uno de ellos constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, positivas o negativas, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse en función de los cambios del ciclo económico.

Consideramos el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se termina la tramitación del planeamiento y se realiza la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras de edificación, hasta el punto donde ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por IBI y por otra parte los gastos por mantenimiento de redes viarias, infraestructuras y espacios libres, buscando determinar la sostenibilidad del Sector.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario planteado, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos positivos para el Ayuntamiento de Tarifa.

Por ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

ESCENARIO RECESIVO:

INGRESOS CORRIENTES Y DE CAPITAL							
		INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES				INGRESOS POR OPERACIONES DE CAPITAL	

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



AÑO	CAP I	CAP II	CAP III	CAP IV	I CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	I CAPITAL
2.027	2.877.279,59	457.700,00			3.334.979,59			
2.028	2.704.072,34	457.700,00	5.699,58	54.868,58	3.222.340,51			
2.029	2.530.865,10	457.700,00	11.399,16	109.737,17	3.109.701,42			
2.030	2.357.657,85	457.700,00	17.098,74	164.605,75	2.997.062,34			
2.031	2.184.450,60	457.700,00	22.798,32	219.474,33	2.884.423,26			
2.032	1.806.028,76	457.700,00	28.497,90	274.342,92	2.566.569,58			
2.033	2.167.234,51	457.700,00	34.197,48	329.211,50	2.988.343,49			
2.034	2.528.440,26	457.700,00	39.897,06	384.080,08	3.410.117,41			
2.035	2.889.646,02	457.700,00	45.596,64	438.948,67	3.831.891,33			
2.036	3.250.851,77	457.700,00	51.296,23	493.817,25	4.253.665,24			
2.037	3.612.057,52		56.995,81	548.685,83	4.217.739,16			
2.038								
SUMAS	28.908.584,32	4.577.000,00	313.476,93	3.017.772,07	36.816.833,33			

AÑO	CAP I	CAP II	CAP III	CAP IV	I CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	I CAPITAL
2.027	2.877.279,59	915.400,00			3.792.679,59			
2.028	2.530.865,10	915.400,00	11.399,16	109.737,17	3.567.401,42			
2.029	2.184.450,60	915.400,00	22.798,32	219.474,33	3.342.123,26			
2.030	1.838.036,10	915.400,00	34.197,48	329.211,50	3.116.845,09			
2.031	1.491.621,61	915.400,00	45.596,64	438.948,67	2.891.566,92			
2.032	939.992,52		56.995,81	548.685,83	1.545.674,16			
2.033								
SUMAS	11.862.245,52	4.577.000,00	170.987,42	1.646.057,49	18.256.290,43			

GASTOS CORRIENTES Y DE CAPITAL - SALDOS DE LA ACTUACION							
AÑO	GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES			GASTOS POR OPERACIONES DE CAPITAL			SALDOS AÑO
	CAP I	CAP II	CAP III	G CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	
2027	675.256,90	368.283,90		1.043.540,80			2.749.138,79
2028	720.361,07	375.873,17		1.096.234,23			2.418.473,75
2029	765.465,24	383.462,43		1.148.927,67			2.087.808,71
2030	810.569,42	391.051,69		1.201.621,11			1.757.143,67
2031	855.673,59	398.640,95		1.254.314,55			1.426.478,62
2032	900.777,77	406.230,22		1.307.007,98			-24.801,01
2033	945.881,94	413.819,48		1.359.701,42			
2034	990.986,11	421.408,74		1.412.394,86			
2035	1.036.090,29	428.998,01		1.465.088,30			
2036	1.081.194,46	436.587,27		1.517.781,73			
SUMAS	8.782.256,79	4.024.355,86		12.806.612,65			10.414.242,53

GASTOS CORRIENTES Y DE CAPITAL - SALDOS DE LA ACTUACION							
AÑO	GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES			GASTOS POR OPERACIONES DE CAPITAL			SALDOS AÑO
	CAP I	CAP II	CAP III	G CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	
2027	675.256,90	368.283,90		1.043.540,80			2.749.138,79
2028	765.465,24	383.462,43		1.148.927,67			2.418.473,75
2029	855.673,59	398.640,95		1.254.314,55			2.087.808,71
2030	945.881,94	413.819,48		1.359.701,42			1.757.143,67
2031	1.036.090,29	428.998,01		1.465.088,30			1.426.478,62
2032	1.126.298,64	444.176,53		1.570.475,17			-24.801,01
2033							
SUMAS	5.404.666,60	2.437.381,31		7.842.047,90			10.414.242,53

ESCENARIO EXPANSIVO:

INGRESOS CORRIENTES Y DE CAPITAL								
AÑO	INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES				INGRESOS POR OPERACIONES DE CAPITAL			
	CAP I	CAP II	CAP III	CAP IV	I CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	I CAPITAL
2.027	2.877.279,59	1.525.666,67			4.402.946,26			
2.028	2.299.922,10	1.525.666,67	18.998,60	182.895,28	4.027.482,64			
2.029	1.722.564,61	1.525.666,67	37.997,20	365.790,55	3.652.019,03			
2.030			56.995,81	548.685,83	605.681,64			
SUMAS	6.899.766,30	4.577.000,00	113.991,61	1.097.371,66	12.688.129,57			

ESCENARIO NORMAL:

INGRESOS CORRIENTES Y DE CAPITAL							
AÑO	INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES				INGRESOS POR OPERACIONES DE CAPITAL		
	CAP I	CAP II	CAP III	CAP IV	I CORRIENTES	CAP VI	CAP IX
2027	675.256,90	368.283,90			1.043.540,80		
2028	720.361,07	375.873,17			1.096.234,23		
2029	765.465,24	383.462,43			1.148.927,67		
2030	810.569,42	391.051,69			1.201.621,11		
2031	855.673,59	398.640,95			1.254.314,55		
2032	900.777,77	406.230,22			1.307.007,98		
2033	945.881,94	413.819,48			1.359.701,42		
2034	990.986,11	421.408,74			1.412.394,86		
2035	1.036.090,29	428.998,01			1.465.088,30		
2036	1.081.194,46	436.587,27			1.517.781,73		
SUMAS	8.782.256,79	4.024.355,86			12.806.612,65		

GASTOS CORRIENTES Y DE CAPITAL - SALDOS DE LA ACTUACION							
AÑO	GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES			GASTOS POR OPERACIONES DE CAPITAL			SALDOS AÑO
	CAP I	CAP II	CAP III	G CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	
2027	675.256,90	368.283,90		1.043.540,80			2.749.138,79
2028	765.465,24	383.462,43		1.148.927,67			2.418.473,75
2029	855.673,59	398.640,95		1.254.314,55			2.087.808,71
2030	945.881,94	413.819,48		1.359.701,42			1.757.143,67
2031	1.036.090,29	428.998,01		1.465.088,30			1.426.478,62
2032	1.126.298,64	444.176,53		1.570.475,17			-24.801,01
2033							
SUMAS	5.404.666,60	2.437.381,31		7.842.047,90			10.414.242,53

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



AÑO	GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES				GASTOS POR OPERACIONES DE CAPITAL			SALDOS AÑO
	CAP I	CAP II	CAP III	G CORRIENTES	CAP VI	CAP IX	G CAPITAL	
2027	675.256,90	368.283,90		1.043.540,80				3.359.405,46
2028	825.604,14	393.581,45		1.219.185,59				2.808.297,06
2029	975.951,39	418.878,99		1.394.830,38				2.257.188,65
2030	1.126.298,64	444.176,53		1.570.475,17				-964.793,53
SUMAS	3.603.111,06	1.624.920,87		5.228.031,94				7.460.097,63

5.9. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. CONCLUSIONES.

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a). 3º de la LOUA y el 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

- La referida al actual Presupuesto Municipal.
- La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
- La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

La valoración de estos factores, que siempre deberá quedar debidamente documentada, será objetiva y razonada, sin que en la misma puedan tener cabida otros aspectos o circunstancias que no puedan ser acreditados de forma directa o, a través de cualesquiera de las metodologías estadísticas, matemáticas o cualesquiera otras propias de las diferentes ramas del conocimiento.

Con un Saldo Fiscal de 19.792.481,52 € para un escenario Recesivo, de 10.414.242,53 € para un escenario Normalizado y de 7.460.097,63 € para un escenario Expansivo, la Actuación de Transformación Urbanística se considera Sostenible y Económicamente Rentable para la Hacienda Municipal.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

Además, una vez recepcionadas las obras de urbanización, los propietarios de suelo constituirán una Entidad Urbanística de Conservación que se encargue del mantenimiento de toda la urbanización, por lo que los gastos de los capítulos 1 y 2 serían nulos, siendo el impacto de la nueva ordenación más beneficioso para el municipio.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

El sector tendría 83.000 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 46,76% de la edificabilidad total del sector (177.500 m² de techo).

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a quinientos puestos de trabajo en el municipio.

Los resultados del presente estudio determinan que la urbanización del ámbito del Plan Parcial Los Lances, del término municipal de Tarifa, es viable y sostenible en el aspecto económico.

En el presente estudio se ha realizado una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevé se producirán en el Ayuntamiento derivados de la ejecución y mantenimiento del Plan Parcial por urbanización del ámbito.

También se ha mostrado mediante el Estudio Económico y Financiero que el resultado para el Ayuntamiento es positivo ya que no requiere inversiones municipales de ningún tipo para su urbanización.

Por todo ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

5.10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en el Real Decreto legislativo 7/2015. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos terciarios y turísticos.

El análisis de la suficiencia y adecuación de usos productivos no puede considerarse en el ámbito exclusivo del desarrollo urbanístico sino considerando el área de influencia en el que se integra y del conjunto del municipio.

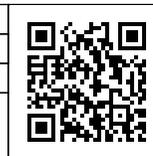
El municipio de Tarifa se caracteriza por combinar una gran área residencial en la que habitan 18.564 personas con una importante actividad en el sector servicios, fruto del intenso proceso de terciarización de los últimos años.

El Sector que se desarrolla es, según el PGOU vigente, de uso global turístico-residencial, tiene una edificabilidad total de 177.500 m² de los cuales propone 58.000 m² para uso hotelero y 25.000 m² para uso de servicios turísticos, el resto de la edificabilidad del sector, 94.500 m², es de uso residencial.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13-12-2024.
	18/12/2024



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
	Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001
	Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El sector tendrá por tanto 83.000 m² dedicados a usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 46,76% de la edificabilidad total del sector (177.500 m² de techo).

Tratándose de un municipio en el que el turismo constituye una de sus principales fuentes de ingreso, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo sector orientado a dicho uso y que entendemos daría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cinco (5) plazas hoteleras y un trabajador por cada 100 m² de comercio, según datos del sector, además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo podría generar en torno a quinientos (522) puestos de trabajo en el municipio.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





VI. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en su artículo 7.e) establece que las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación.

En este mismo sentido la legislación autonómica, Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, en su artículo 13.1.e) establece que las administraciones públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias y funciones, publicarán los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación.

A este respecto el artículo 10 LISTA señala que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

El artículo 7 del RGLISTA, en sus epígrafes 2 y 3 concreta este derecho en los siguientes términos:

2. La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

3. Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

a) Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en el artículo 78 LISTA y 104 del RGLISTA el instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e), y durante el periodo de información pública, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.
- A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada.

6.2. ACTUACIONES DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA PROPUESTAS PARA EL PRESENTE PROCEDIMIENTO

El borrador (avance) de la modificación del plan parcial fue sometido a información pública y al trámite de consultas junto con el Documento inicial estratégico durante el plazo de 45 días. Las sugerencias recibidas constan en el documento de alcance.

Cumplimentado el trámite de información pública del Borrador (Avance), se ha procedido al estudio de las sugerencias y alternativas que se han presentado y se han realizado los siguientes estudios técnicos (que se adjuntan como anexos) exigidos por las administraciones consultadas en el trámite de avance:

- Valoración de Impacto en la Salud.
- Estudio hidrológico e hidráulico.
- Estudio de disponibilidad de recursos hídricos.
- Actividad arqueológica preventiva en su modalidad de prospección arqueológica superficial.

Como consecuencia de lo expuesto y atendiendo a los resultados de la información pública y de los estudios mencionados se ha redactado el presente documento para su aprobación inicial.

Aprobado inicialmente el instrumento de ordenación, se someterá el expediente completo a información pública por plazo no inferior a 45 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la LISTA y 104 REGLISTA, mediante anuncio publicado en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Del mismo modo, un ejemplar completo de la Modificación del PP deberá ser objeto de publicidad en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento (art. 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía).

Asimismo, serán llamados al trámite de información pública las personas propietarias, según las certificaciones catastrales, o en su caso, en las del Registro de la Propiedad, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllas.



Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcararquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la A Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 4223f808df45447888486d45a5f03b59001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





PLANOS

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13.12.2024.
	18/12/2024

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4223f808df45447888486d45a5f03b59001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	