

SUO LI 01 "LOS LANCES", TARIFA



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS LI 01

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUO LI 01 (SUS SL-3) "LOS LANCES"

RESUMEN EJECUTIVO

Promotor: Junta de Compensación del SectorSUO LI 01

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz

junio 2024

| | | |
|--|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | a9c13c4c9b6449db45486242413bc00001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/16997 - Fecha Registro: 12/12/2024 11:29:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original |



| |
|--|
| 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 | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| | 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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MEMORIA

0. ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.2 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

3. CONDICIONANTES, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

PLANOS

I -01. PLANO DE SITUACIÓN

O-01. USOS GLOBALES

O-02. USOS PORMENORIZADOS

O-03. PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE



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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





MEMORIA

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 | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



0. ANTECEDENTES

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).

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 de Fco. Javier Román Álvarez, ICCP, Cristóbal Ruiz y Juan José Caro, Licenciados en Ciencias Ambientales de la empresa Ibermad.

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).

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.

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

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura



| | |
|--|--|
| Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado por 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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

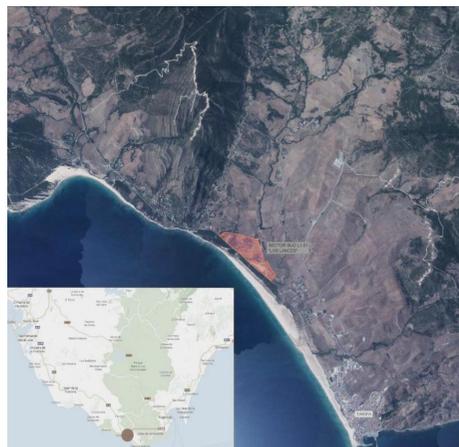
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1. SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

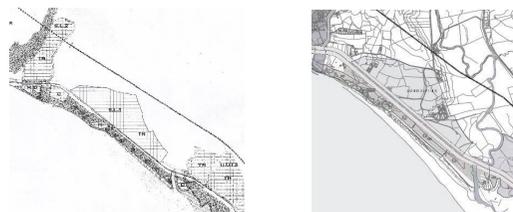
El ámbito de actuación corresponde a suelo clasificado como Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente (PGOU con sus modificaciones y Adaptación Parcial a la LOUA).

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.



Situación del ámbito de actuación del PPO.

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



Ámbito PGOU y DAP.

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.

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

El 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 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.

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.

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

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".

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.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

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

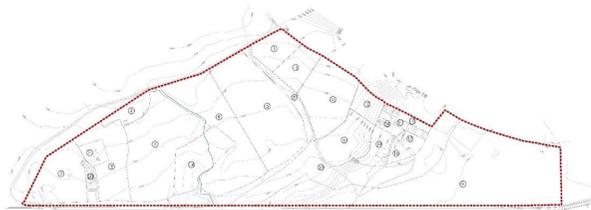


| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| Url de validación | https://sede.aytolarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.



La estructura de la propiedad que se presenta es la recogida en el Reformado de Proyecto de Reparcelación presentado en marzo de 2019 por la Junta de Compensación del sector.

2.2. 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 2ª residencia y un restaurante.

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.

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 | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 | | |
| | Url de validación | https://sede.aytatarifa.com/validador | | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | |

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+I). 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 |

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

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

la actuación 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.

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 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

Los condicionantes de partida son los siguientes:

- 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.

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.

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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- 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.

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.
- 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.

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

4. DESCRIPCIÓN DE ORDENACIÓN

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, ...

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.

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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.



Vista aérea del Plan Parcial

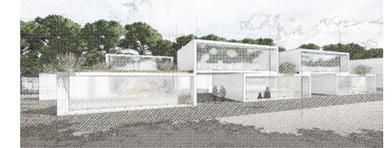
La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir 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.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

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.

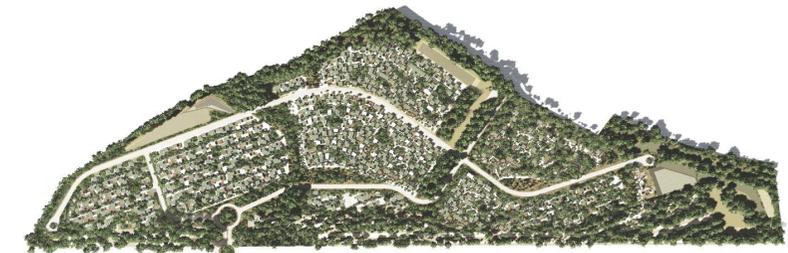


En un planeamiento de extrema simplicidad, con manzanas y espacios públicos regulares, nos encontramos con las plazas-patios, plaza como lugar público y patio como origen de la casa mediterránea, para configurar un lugar adecuado a la forma de vida de los vecinos.

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.

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.



Modelo propuesto

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 | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| Url de validación | https://sede.aytolarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



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.

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



Vista de aparcamientos y desde la carretera N-340.

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

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.



Vista de la implantación de la tipología.

Arquitecto: Juan J. Marc Ruiz.

Marcarquitectura

Se emplea un **urbanismo por capas**. Debido a la topografía, las diferentes zonas se situarán por bandas.

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.

| | |
|--------------|--|
| 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 |
| | Url de validación |
| | Metadatos |

| |
|---|
| 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| https://sede.aytolarifa.com/validador |
| Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



• Ordenación Usos globales



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.

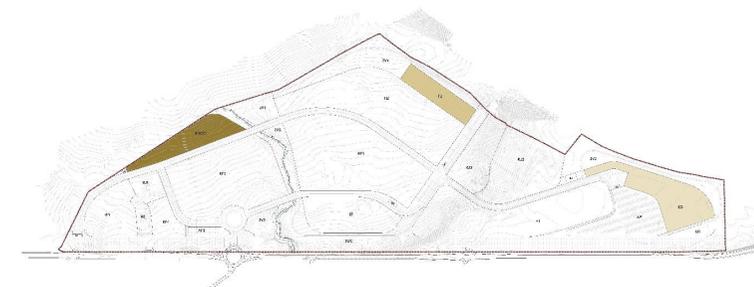
• Espacios libres



Debe ser una apuesta del proyecto la continuidad de los espacios libres y la localización de los equipamientos públicos.

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.

• Equipamientos públicos



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

• Residencial y Hotelero.



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.

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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| | Url de validación https://sede.aytatarifa.com/validador |
| | Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES LUCRATIVO.

- Espacios edificables residenciales:

- 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 |

- Espacios edificables hoteleros:

| 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 |

- Espacios edificables equipamiento turístico privado:

| | |
|----|--------------------------------|
| ET | 21.857,00 m ² suelo |
|----|--------------------------------|

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.

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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU DE TARIFA

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

| | 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 Turístico |
| | 2 plantas Residencial | 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 |
| Viario Local | - m2s | 58.549 m2s |

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.

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.

5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

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.

- 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 | 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 3607b0253ba04b7480387c715b198886001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





PLANOS

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 | 3607b0253ba04b7480387c715b198886001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |

