



Tangier, MA - Tarifa, ES

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION 5 DEL PGOU DE TARIFA, CADIZ.**  
AVANCE Borrador

MAYO 2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

**Código Seguro de Validación** 7a273bf0b0ca40ff80763493e7cb1089001

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

**Metadatos** Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/8245 - Fecha Registro: 03/06/2025 18:12:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



## CONTENIDO PLAN DE REFORMA INTERIOR UAS

<b>TOMO I. MEMORIA.....</b>	<b>4</b>
1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....	5
1.1.1 Antecedentes y Objetivos .....	5
1.1.2 Agentes.....	5
1.1.3 Zona de Actuación.....	5
1.1.4 Condiciones Urbanísticas actuales de suelo en el PGOU .....	5
1.1.5 Otros condicionantes de diseño .....	5
1.1.6 Propietarios Afectados.....	5
1.1.7 Contenido del Plan de Reforma Interior.....	5
1.1.8 Características Naturales del ámbito.....	7
1.1.9 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	8
1.1.10 Estructura de la propiedad del suelo.....	8
1.1.11 Afecciones.....	9
1.1.12 Determinaciones urbanísticas.....	10
1.1.13 Marco normativo del plan especial de reforma interior. info.....	11
2 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	14
1.1.14 Justificación de la formulación del plan de reforma interior UA5..	14
1.1.15 Descripción de la ordenación propuesta .....	23
1.1.16 Superficies edificables del PRI.....	29
1.1.17 Usos pormenorizados y Usos compatibles .....	29
1.1.18 Tipología edificatoria .....	29
1.1.19 Dotaciones.....	29
1.1.20 Espacios libres .....	29
1.1.21 Aparcamientos.....	30
1.1.22 Conexión con la Red de comunicaciones.....	30
1.1.23 Infraestructuras .....	30
1.1.24 Integración Paisajística .....	31
3 MEMORIA GESTION Y EJECUCION .....	34
1.1.25 Planificación Estratégica .....	34
<b>TOMO III: CARTOGRAFÍA .....</b>	<b>39</b>
I. CARTOGRAFIA DE INFORMACION .....	39
II. CARTOGRAFIA DE ORDENACION .....	39

<b>TOMO IV: ANEXOS.....</b>	<b>40</b>
I: DATOS DE LAS PARCELAS Y DE LOS PROPIETARIOS.....	40
II: SERVIDUMBRES .....	40
III: INFORMES DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS .....	40
IV: AFECCIONES.....	40
V:ESTUDIO GEOTÉCNICO .....	40
<b>TOMO V: RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>41</b>



**TOMO I. MEMORIA**



## 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.1.1 Antecedentes y Objetivos

El ámbito de la UA5 cuenta con ordenación detallada desde la aprobación definitiva el 17 de mayo de 1989 del PGOU de Tarifa. Numerosas pueden ser las razones por las que este ámbito, no se haya desarrollado desde hace más de tres décadas a pesar de las sucesivas tramitaciones urbanísticas iniciadas a lo largo de estos años.

Tras la aprobación de la Adaptación a la LOUA el 23 de marzo de 2010, y de la aprobación de la corrección de errores el día 24 de septiembre de 2013 del mismo sobre cumplimiento de los estándares de espacios libres establecidos por las normas urbanísticas del PGOU, se aprueba inicialmente el 22 de julio de 2014 la Modificación Puntual del PGOU en la Unidad de Actuación UA5 de Tarifa cuyo objeto es el aumento de densidad edificatoria prevista que pasará de 22 a 60 viv, con un cambio de tipología edificatoria que pasa de vivienda unifamiliar adosada a vivienda plurifamiliar en bloque, la adecuación de los límites a la realidad física de las alineaciones, edificaciones, instalaciones y viarios existentes, reajustando la superficie que pasa de 4321,00 a 4.876,30 m<sup>2</sup>, resolviendo la situación de fondo de saco, el incremento de la superficie destinada a espacios libres dentro de la parcela aumentando su superficie a fin de mantener la proporción entre el aumento de aprovechamiento lucrativo y las dotaciones existentes, así como el admitir el uso de apartamento turístico. Esta tramitación quedó suspendida.

Hace más de un lustro se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle con fecha de 9 de agosto de 2018, con el objetivo de completar la ordenación de la zona, encauzando la iniciativa de la actuación con una tipología de vivienda adosada, así como completar la urbanización adaptándola a la nueva tipología. Esta tramitación también ha quedado suspendida.

No cabe duda de que la identificación de la UA5 en el documento de Avance como área de centralidad del tejido urbano del núcleo principal de Tarifa revela la importancia de su emplazamiento y la capacidad para regenerar el tejido urbano del núcleo principal de Tarifa.

Pero a lo largo de estos años, los criterios de sostenibilidad y de cambio climático han reorientado los principios que deben prevalecer en la planificación de las ciudades y en el diseño urbano. Es por lo que con fecha de 1 de diciembre de 2021 se aprueba la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA, que entre sus principios generales señala en su artículo 4.2.c que la ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta, y este modelo de ciudad compacta es incompatible con la tipología edificatoria en pleno núcleo urbano, adyacente a las murallas históricas de Tarifa, de una tipología extendida de vivienda unifamiliar adosada, propio de los desarrollos urbanísticos del siglo pasado en las periferias urbanas.

Por todo ello y con el criterio fundamental de prevalencia del interés general se propone en el presente Plan de Reforma Interior una propuesta de ciudad compacta, con una modificación de tipología edificatoria y densidad, vinculada a un aumento proporcional del espacio libre y dotaciones de cesión al dominio público de Tarifa.

### 1.1.2 Agentes

El presente Plan de Reforma Interior PRI UA5 se redacta por iniciativa de LIMA SOLAR, S.L. con CIF B93013779 con domicilio en C/Andasol s/n Urb. Alvarito Playa II Bloque 4, 1-14 en Marbella (Málaga).

El equipo redactor del presente PRI está integrado por los arquitectos Ramón Pico Valimaña y Javier López Rivera, que forman ACTA ESTUDIO SL y el arquitecto Fernando Visedo Manzanares.

### 1.1.3 Zona de Actuación

El ámbito de la UA5 se encuentra situado en la calle coronel Francisco Valdés 19, y la calle Benito Pérez Galdós, con una superficie total de 5.022 m<sup>2</sup>.

### 1.1.4 Condiciones Urbanísticas actuales de suelo en el PGOU

La UA5 se encuentra incluida en una Unidad de Actuación cuyos parámetros urbanísticos están incluidos en las NNUU del PGOU y de la Adaptación a la LOUA y en la ficha específica para dicho ámbito, cuyo contenido es el siguiente

Tipología	viviendas unifamiliares adosadas
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad máxima	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ordenanza de aplicación	A
Número máximo de viviendas	22.

### 1.1.5 Otros condicionantes de diseño

Se considera que la posición central en el tejido, adyacente a la calle Coronal Francisco Valdés, antigua carretera nacional, unido a la topografía acusada de la parcela condicionan la propuesta incluida en el presente Plan de Reforma Interior PRI que además asume el criterio de la LISTA sobre ciudad compacta, orientado al principio de Sostenibilidad y Cambio Climático además del interés general que debe prevalecer en la formulación de planificación urbanística vigente.

### 1.1.6 Propietarios Afectados

La UA5 está formada por parcelas de un único propietario que coincide con el promotor del presente PRI.

### 1.1.7 Contenido del Plan de Reforma Interior

El artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de aquí en adelante RGLISTA, establece el siguiente contenido del Plan de Reforma Interior, en los términos del artículo 62 de la Ley

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan



condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

2º. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

c) Resultado de los procesos participativos.

d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3º. Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus

determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.

c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2. En caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 44 y siguientes.

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con



*relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*

*2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*

*1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.*

*La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas*

### **1.1.8 Características Naturales del ámbito**

La parcela configura una plataforma de geometría trapezoidal sensiblemente horizontal que presenta una suave pendiente del 3% en sentido N\_S, y una ligera pendiente transversal en sentido E\_O.

Esta plataforma es coplanaria en el vértice NE de la misma pero el viario circundante de las calles Benito Pérez Galdós al N y calle Coronal Valdés al S provoca terraplenes que



Ortofoto 1057

Ortofoto 1975

alcanzan la altura de 7 m en el vértice SO y de 2 m en su vértice NO. También es sustancialmente coplanaria en su lindero occidental con la calle Dr. Fleming.

Desde el punto de vista geológico, la parcela se encuentra emplazada en materiales terciarios (arcillas sobreconsolidadas), parcialmente alteradas hacia techo (arcillas) con niveles de arenisca y todo ello coronado por una capa de relleno antrópico, no habiéndose detectado la presencia de agua subterránea en los sondeos realizados. Por otro lado, se ha ensayado que el riesgo de expansividad de los suelos detectados de manera global se clasifica como Medio.

Es relevante desde el punto de vista del paisaje urbano el terraplén acusado que a lo largo de todo el frente S y Se con longitud de 120 m desciende 8 m aproximadamente, con una pendiente media de 6,5 %. Esta singularidad topográfica ofrece un alto valor de carácter urbano que debe mantenerse con las modificaciones necesarias para su incorporación al espacio urbano.

### 1.1.9 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

La parcela cuenta con una edificación unifamiliar de 233 m<sup>2</sup> aproximadamente en una sola planta, rodeada de un terreno baldío usado como aparcamiento provisional durante el verano.

### 1.1.10 Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura de la propiedad resulta de la yuxtaposición de varias fincas registrales como se observa en el plano catastral de 1949 aportado por el promotor.

La parcela se encuentra inscrita en el catastro con el registro 5590620TE6859S situada en Calle Coronel Francisco Valdés 19 de Tarifa (CÁDIZ) y superficie de 5.040 m<sup>2</sup>.



Fuente Catastro



Elaboración Ventura

No obstante, se ha identificado que las notas registrales que afectan a la delimitación del ámbito son las siguientes

FINCA DE Tarifa N°: 7841 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000057809 URBANA: Vivienda unifamiliar de una sola planta sita en la calle Amador de los Ríos, número 19, de Tarifa. Tiene una superficie construida total de doscientos dieciséis metros cuadrados estando el resto de la parcela destinado a zona ajardinada y de acceso a la vivienda. Se halla construida sobre una parcela de trescientos veinticinco metros cuadrados. Linda: al Sur, calle Amador de los Ríos; al Norte y Oeste, con finca matriz de la que procede por segregación propiedad de herederos de don Lázaro Romero. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro

FINCA DE Tarifa N°: 5794 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000211805 URBANA: Suerte de tierra, reducida, tras segregación efectuada, a cincuenta áreas, cuarenta centiáreas y dieciséis decímetros cuadrados, en el sitio conocido por Llano del Convento, Barrio Extramuros, de la ciudad de Tarifa, dentro de cuyo perímetro hay una casa blanca cubierta de tejas, de nueve varas de frente por cuatro de fondo. Lindante la suerte: Norte, con terreno de don Federico Sánchez Arjona; Oeste, terrenos del Ayuntamiento; y Este y Sur, con carretera Cádiz Málaga, lindante también por el Sur con parcela segregada perteneciente a don José Nieto Guzmán. El lindero del Norte es hoy de don Lázaro Romero Reyes. En la actualidad en la referida finca hay construido un chalet con jardín, demarcado con el número diecinueve de la calle Amador de los Ríos. Referencia Catastral: 5590603TE6859S0001QO. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

FINCA DE Tarifa N°: 7350 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000205873 URBANA: Parcela de terreno sita en Extramuros de la ciudad de Tarifa, al sitio llamado Depósito de aguas antiguo; tiene la figura aproximadamente triangular y alargada, con el vértice hacia el lado Este y su base que mide diez metros cincuenta centímetros, hacia el lado Oeste, ocupando un área total de trescientos dieciocho metros cuadrados. Linda: al Sur con finca de don Federico Sánchez Arjona Galán, antes de don Sebastián Castro Asensio; y por los restantes puntos cardinales con terrenos del Ejido Público. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

**1.1.11 Afecciones**

La plataforma Geoportal de los Ministerios de Agricultura Ganadería y Pesca así como del Ministerio de Transición Ecológica y Energía identifica la vía pecuaria con número de registro 11035040200 denominada Colada del Puente de la Vega a Mojicas no perteneciente a la RNVP con una longitud de 3.722 m. El trazado de la misma proviene del SE para alcanzar la cota +41 por el terraplén hasta la vivienda unifamiliar en donde quiebra hacia la calle Dr. Fleming. No obstante se comprende que se trata de un error de georreferencia y que este trazado coincide con la antigua carretera nacional. La colada puede tener una anchura de 25 m si mantiene la dimensión de otros tramos incluidos en el registro de vías pecuarias de la provincia de Cádiz. No obstante no se dispone información sobre las vías pecuarias en el PGOU ni de su desafectación en virtud del artículo 10 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. La Disposición Adicional Segunda sobre Planeamiento urbanístico en tramitación establece :





1. El Planeamiento Urbanístico General que, encontrándose en tramitación haya sido aprobado inicialmente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente

Decreto, queda exceptuado del cumplimiento de lo establecido en la Sección 2ª, Capítulo IV, Título I, del Reglamento de Vías Pecuarias anexo. No obstante, la colada reúne las condiciones previstas en el artículo 31 del Anexo del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece en su apartado 1 que

*De forma excepcional, previo estudio de cada supuesto, y en base a los criterios establecidos en la Disposición adicional tercera del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento.*

Para señalar a continuación que

*En los usos de los terrenos desafectados prevalecerá el interés público o social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10, párrafo segundo, de la Ley 3/1995.*

No cabe duda que el destino de este suelo a Sistema General y Local de Espacios Libres garantiza el interés público y social de la desafectación, que en cualquier caso deberá tramitarse ante la administración autonómica competente.

Se puede añadir respecto al error de georeferenciación que en pleno 12/2022 se aprueba definitivamente PP Sector SUS-TA-02 Albacerrado, que sufre similar afección georeferenciada de vía pecuaria en el interior de dicho sector con trazado paralelo a la carretera Batalla del Salado. El documento de Alcance señala que *El ámbito territorial del proyecto se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura de 25 metros... según los documentos obrantes en el Fondo Documental de Vías Pecuarias, ésta Colada coincide en su recorrido en ésta zona con la antigua carretera nacional 340, hoy denominada Calle Batalla del Salado, aunque con mayor anchura, por lo que dicho trazado es el que deberá ser tenido en cuenta por los redactores y no el que figura en la Red de Información Ambiental de Andalucía. En documento anexo se incluye representación gráfica del trazado referido.*

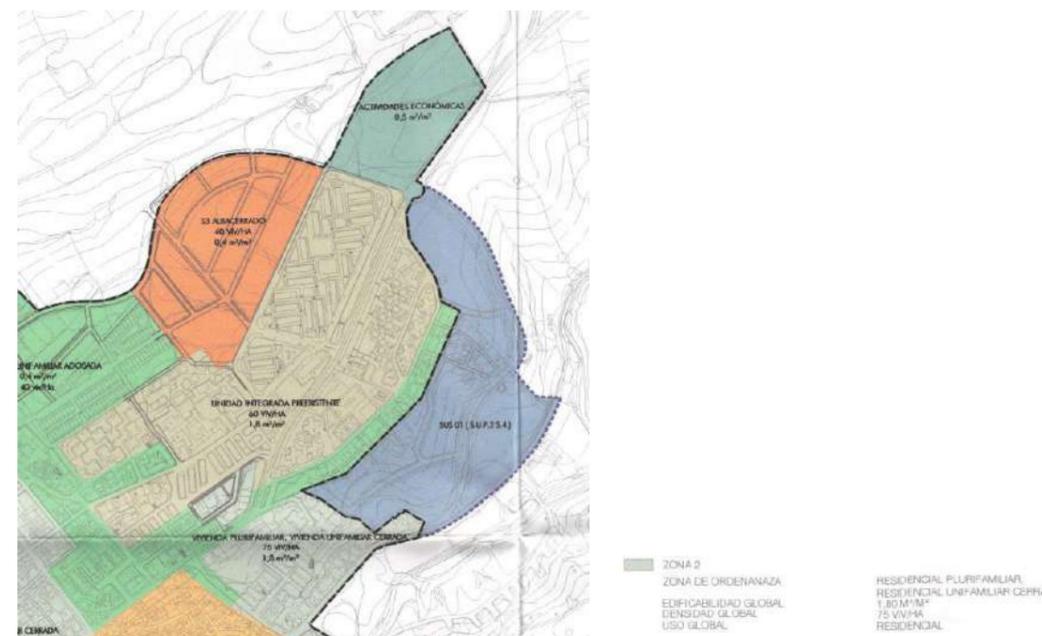
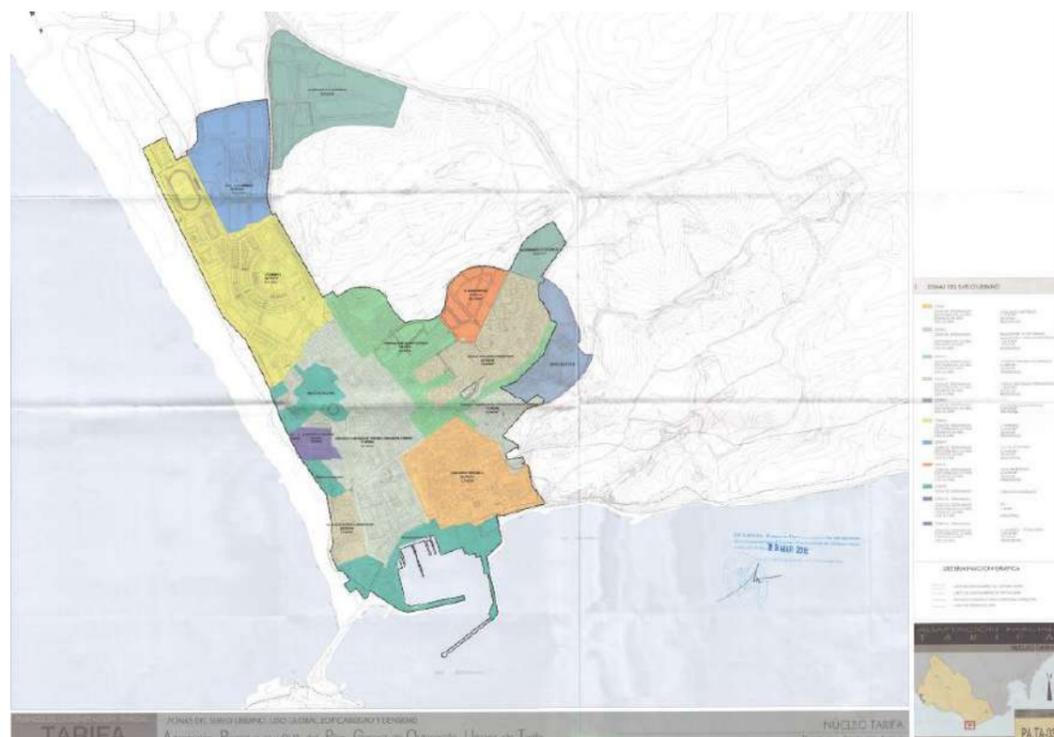
#### **1.1.12 Determinaciones urbanísticas**

La Adaptación a la LOUA de tarifa aprobada con fecha de 23 de marzo de 2010 establece las diferentes Zonas de Suelo Urbano asignando Uso Global, Edificabilidad y Densidad, que se reflejan en el plano PA.TA-03

El ámbito de la UA% se encuentra incluida en la Zona de Ordenanza 2, con Uso Global residencial, con tipología plurifamiliar y Unifamiliar Cerrada, con edificabilidad Global de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad global de 75 viv/ha (60 viv/ha en la gráfica). La página 112 de la Normativa de la Adaptación Parcial ratifica la densidad global de 75 viv/ha.

El artículo 0.2.26 de la Adaptación a la LOUA sobre la categoría de Suelo Urbano No Consolidado regula esta clase de suelo en la que se encuentra la UA5. El artículo 0.2.28.

establece que el estatuto del Suelo Urbano no consolidado en aquellos ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, el aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto que en el caso del UA5, siendo el Área de Reparto de la UA5 el ARI.TA.01 constituido por este ámbito exclusivamente.



### 1.1.13 Marco normativo del plan especial de reforma interior.

El Plan Especial de Reforma Interior PRI UA5 permite el desarrollo de las determinaciones de ordenación detallada que afectan al Área de Transformación Urbanística en Suelo Urbano que se formula atendiendo a los requerimientos normativos formulados en

#### NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE URBANISMO

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro

Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía

Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

#### **NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA**

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo

Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre

Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. [Inclusión parcial].

Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma

#### **ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN**

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas

#### **NORMATIVA TÉCNICA**

Código Técnico de la Edificación: REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda. B.O.E.: 28-MAR-2006. Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano: Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, del Ministerio de la Presidencia. B.O.E.: 21-FEB-2003

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

REAL DECRETO 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. B.O.E.: 1-ABR-2011. Corrección errores: 18-OCT-2011

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía

Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía. [Inclusión parcial]

Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. [Inclusión parcial]

#### **NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS**

Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. [Inclusión parcial]

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. [Inclusión parcial]

#### **OTRA NORMATIVA DE APLICACIÓN**

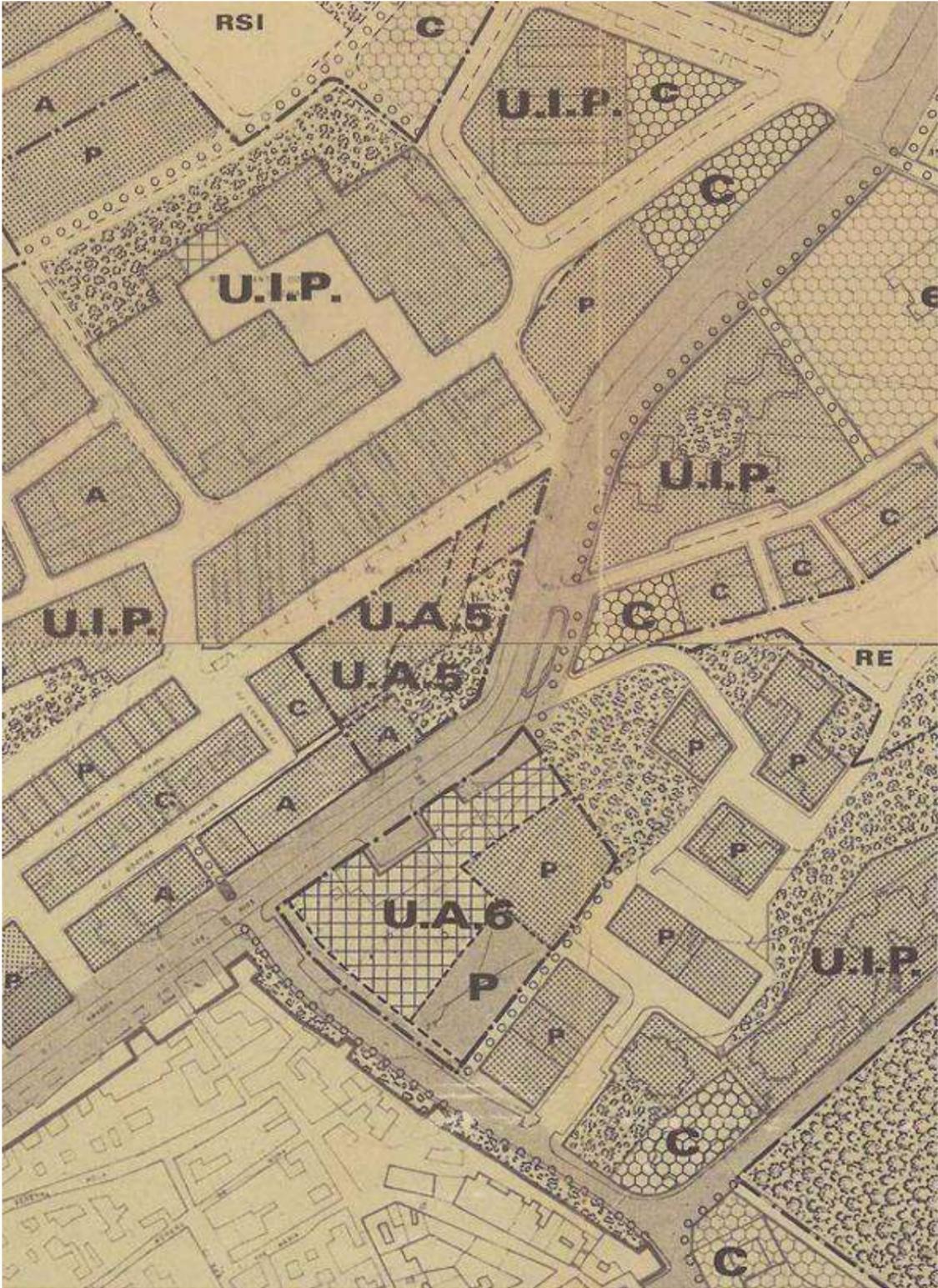
Por otro lado, el ámbito de la UA5 está condicionado por las determinaciones que se establecen en los siguientes documentos de planificación urbanística

Plan de Ordenación de Territorial del campo de Gibraltar

Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa.





## 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1.1.14 Justificación de la formulación del plan de reforma interior UA5

El artículo 29 de la LISTA delimita de forma precisa el objeto de las Actuaciones de reforma interior en suelo urbano que permiten formular una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, por degradación del entorno, o por necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. En el presente caso el apartado 2 precisa de forma indubitable que *se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.*

El ámbito de la UA5 cuenta con ordenación detallada desde la aprobación del PGOU de Tarifa. Esta Ordenación presenta por un lado un grado de ocupación elevado en una zona que presenta una cornisa de arcillas tectónicas que caracteriza el perfil urbano, y por otro lado una tipología de edificación en una zona en la que se encuentra de forma desafortunada la edificación unifamiliar que presenta fachada a la antigua carretera, hoy calle Coronel Francisco Valdés, (en homenaje al militar alineado en la defensa de la Constitución de 1812 con Riego y Quiroga que toma la ciudad de Tarifa el 3 de agosto de 1824 defendiéndola del ejército francés y realista) situada al oeste y las edificaciones plurifamiliares en edificación abierta situadas al norte de la UA5 que tiene su acceso desde la calle Benito Pérez Galdós.

La ordenación prevista en el PGOU aprobado en 1989 resuelve de forma convencional asuntos relativos a medianeras, sin embargo, desaprovecha una oportunidad para dotar de un auténtico elemento vertebrador del paisaje urbano de alto valor ambiental en esta zona del núcleo urbano de Tarifa. El espacio libre que propone es el resultado de aplicar un criterio genérico como el señalado al que se añade una lógica localización de la zona verde. Una baja densidad residencial y una ocupación extensiva en un eje de notable movilidad urbana es una contradicción propia de la época en la que se formuló el PGOU, hace más de 3 décadas.

Los criterios que en la actualidad orientan el diseño urbano atienden a resolver problemas relacionados con la demanda de vivienda. Pero el enfoque actual está alineado con la sostenibilidad, que requiere resolver problemas de desigualdad urbana, de movilidad y de accesibilidad, que recomiendan la concentración o la densificación, aunque la cifra de compactidad no haya sido aún propuesta de forma científica, con la validación necesaria y suficiente. Es compartida la opinión de que la calidad de vida de un centro histórico, con una densidad que oscila entre 100 y 120 viv/ha, es altamente recomendable si se resuelven los problemas derivados de esa concentración. Queda atrás la densidad de 75 viviendas/ha que caracterizaba la planificación desplegada al amparo de la Ley del Suelo de 1975. Pero no cabe duda que una densidad como la señalada deriva una serie de problemas urbanos relacionados con la accesibilidad, la movilidad y en general con la sostenibilidad que deben resolverse. La propia Ley 7/2021 LISTA recoge en su artículo 79.2 la promoción de la



implantación de un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, de acuerdo con el artículo 61.1 de la Ley en el que se promueve una ocupación racional y eficiente del suelo,

La acertada identificación de la polarización de la Reforma Interior del Núcleo Urbano de Tarifa que pivota en torno al Área de la Plaza de toros por un lado y por otro lado al área de de Amador de Los Ríos, ámbito éste en el que se encuentra la UA5 más desafortunada resulta la propuesta para la UA5 prevista en el Avance al ordenar el proyecto urbano de Reconfiguración de este Área entorno a la Calle Amador de Los Ríos. En efecto, el Avance acierta al diagnosticar el problema señalando que *la existencia de vacíos de carácter relevante en el área donde la calle Amador de Los Ríos se encuentra con la ciudad histórica, fruto del no-desarrollo de unidades de actuación del planeamiento vigente (UA5 y UA-6), lo que convierte este ámbito de la ciudad en un área de oportunidad, en un nuevo escenario desde donde plantear la regeneración de la ciudad actual, y la activación de esta zona del tejido urbano incorporando espacios para la colectividad.* Sin embargo, al polarizar la concentración de espacios libres y dotaciones en la UA6 y sus espacios adyacentes, propone una ordenación en la que plantea la reducción del espacio libre de la UA5 de forma contradictoria con la argumentación precedente, como se observa en el plano adjunto. No obstante y salvando esta contradicción se considera acertada *la inserción de un bloque de viviendas que, desde la calle Doctor Fleming vaya creciendo en altura, resolviendo la transición entre el tejido residencial, de la ciudad tradicional, de tipología de vivienda unifamiliar de dos plantas, hacia las nuevas promociones residenciales del norte de la ciudad (Barriada Ntra. Sra. de la Luz, Urb. Punta de Europa) que presentan morfotipología de bloque vertical exento en parcela, de 4 y 5 plantas de altura.*

Tampoco se considera acertada *la apertura de la calle Doctor Fleming, hasta su encuentro con la calle Benito Pérez Galdós, conformando una manzana interior de menor altura, de tipología de vivienda unifamiliar adosada, que incluye, para su regularización, las viviendas existentes hacia la calle Echegaray y enriquece y cualifica el tejido urbano existente, incorporando una zona de espacios libres charnela entre las dos tipologías residenciales.* En primer lugar, porque resulta innecesaria la apertura del viario rodado que prolonga la calle Dr. Fleming hasta la calle Benito Pérez Galdós. En segundo lugar, porque se considera una oportunidad ofrecer un espacio libre singular y de alta calidad para la escena urbana de esta zona urbana. Todo ello considerando que la ordenación propuesta para el ámbito de la UA6 y adyacente se considera afortunada.

Coincidiendo en el diagnóstico que realiza el Avance se plantea una ordenación alternativa al ámbito de la UA5 que oscila entre la ordenación del PGOU de 1989 y el Avance del 2013 que resuelve la oportunidad que ofrece este vacío para el tejido urbano de Tarifa.

Es necesario añadir que el marco normativo urbanístico de la Adaptación Parcial aprobada en el año 2013 tiene por objetivo la adecuación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanístico de Tarifa, aceptada por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 18 de octubre de 1995 y elaborada en cumplimiento de resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 27 julio de 1990, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanístico de Andalucía (en adelante, LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003, según lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que en su artículo 3, apartado 2.b) recoge como contenido



sustantivo de la misma *las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 1 O.1.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.* Este objetivo del legislador autonómico a través de la regulación transitoria capacita a la Adaptación Parcial para conseguir este objetivo estructural. No obstante, la excepción para la exigencia de vivienda protegida que la propia ley establece afecta a la UA5 de forma directa por tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada establecida desde el PGOU vigente. Por ello no está previsto el desarrollo de viviendas protegidas en el ámbito de la UA5.

El problema de la vivienda con carácter general adquiere hoy una relevancia predominante en el panorama socioeconómico nacional, más aún la vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler, destinada fundamentalmente a un sector de la población con recursos limitados generalmente por encima de 2,5 o 3 IPREM. Las sucesivas leyes autonómicas, ya que se trata de una competencia transferida, arrancan en Andalucía con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con el objetivo de hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, la limitada asignación de recursos a través de los diferentes planes de suelo y de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana son insuficientes para subsanar un problema estructural agravado por la aparición de las viviendas turísticas, unido a la inseguridad jurídica que sienten los propietarios en el caso de alquiler, sin olvidar el papel determinante del sistema financiero en el “mercado” de la vivienda provoca un estado de profunda crisis. La formulación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, estatal en el marco de sus competencias, modela el problema de la vivienda, pero para ser eficiente debe venir acompañado del suficiente acompañamiento presupuestario. No obstante, el apartado 5 del artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece que *en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.* Sin duda se trata de una oportunidad para aumentar el parque de vivienda protegida en Tarifa que se puede alcanzar mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior PRI, al tratarse de un vacío de suelo urbano.

**- Justificación de la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA.**

*Artículo 4 Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística*

*1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.*

*2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*

*a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda*

*racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

*b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*

*c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*

*d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*

*e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*

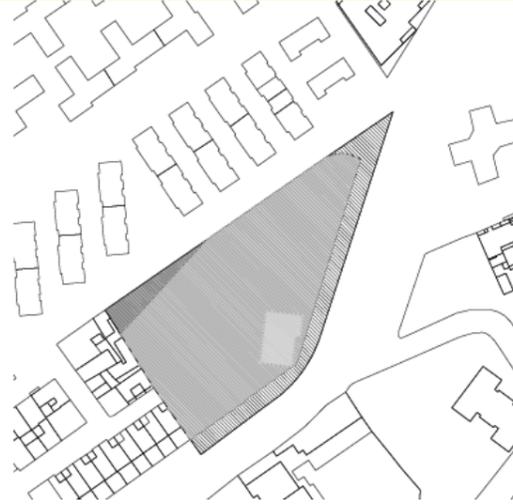
*f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

*g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos*



1.2.14. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS  
 Artículo 79 Criterios generales para la ordenación urbanística

**Alternativa 0: No actuación**



**Situación Urbanística**

La existencia de un vacío de 5022m2 en la trama urbana de Tarifa, desde hace varias décadas, es un obstáculo para el desarrollo urbano y económico de la ciudad. No sólo no se aprovecha el alto potencial del suelo, sino que la parcela manifiesta un grado de deterioro actualmente importante. Además, la única existencia de una vivienda unifamiliar aislada en un ámbito de suelo urbano consolidado, a pocos metros de un centro histórico de alto valor patrimonial, refleja la contradicción y el desajuste con la realidad urbana actual.

Como única ventaja del estado actual, se puede destacar el hecho de que exista un aparcamiento en superficie, aunque se encuentre degradado y sea privado, y el factor de que la topografía del ámbito se haya respetado.

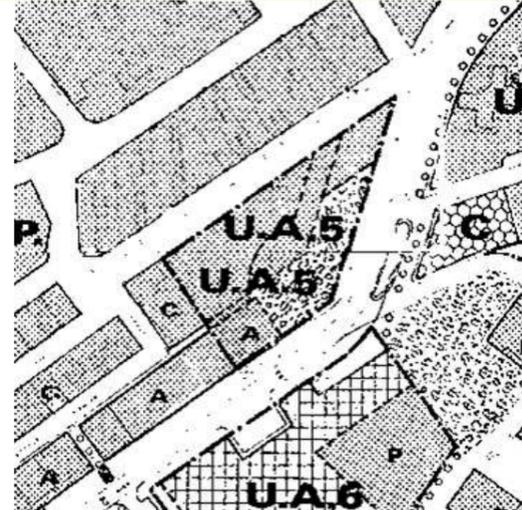
**Análisis ambiental**

La parcela se encuentra en un estado de abandono considerable. Sin embargo, existen algunas especies arbustivas que han surgido precisamente del abandono, al igual que tapices vegetales y flores. Existen algunos árboles, en el entorno de la vivienda existente. Pese a ello se puede concluir que ambientalmente el estado actual no es problemático ni paisajísticamente incoherente, ya que en su mayoría la parcela es verde. Aún así, está altamente desaprovechado a nivel paisajístico, precisamente por la posibilidad de diversidad vegetal que puede ofrecer la parcela, más apropiado al enclave en el que se sitúa.

**Valoración social**

En este caso, la existencia de una única vivienda aislada en un ámbito de 5.022 m2 es altamente incoherente. No sólo por desaprovechar el alto potencial del suelo para facilitar el acceso a la vivienda, sino porque inhabilita su potencial como zona verde vertebradora en un enclave estratégico para la ciudad de Tarifa.

**Alternativa 1: Ordenación PGOU**



**Situación Urbanística**

La alternativa de ordenación que propone el PGOU, tal y como se ha descrito anteriormente, no se adecúa a los criterios de desarrollo urbano y lógicas de planificación territorial de la actualidad. Hay que tener en cuenta la antigüedad en la que se aprueba, hace más de tres décadas, y su bajo grado de acierto con respecto a la propuesta residencial que realiza, pues se proyecta una tipología residencial unifamiliar de baja densidad que recuerda más a expansiones de suelo urbano periférico de mediados del siglo pasado, que a una trama urbana de centro de ciudad consolidada, en la que a escasos metros se encuentra un centro histórico de alto valor patrimonial.

Pese a esto, se considera acertada la decisión de crear dos bandas diferenciadas, situándose el espacio público al sureste de la parcela, que tiene lógica debido a la morfología de la parcela y a que se trata de la parte donde se enfrenta a un viario principal; y proyectando la banda residencial hacia un viario secundario, en la linde norte. Además, la forma en que se continúa la geometría urbana de la parcela colindante al suroeste parece acertada, debido a que resuelve las medianeras conformando un elemento continuo entre el entorno y la ordenación propuesta.

Por ello, se toman como referencia las actuaciones que se consideran acertadas en el PGOU, pero se intenta dar vigencia y soluciones adecuadas al planeamiento actual a las carencias que presenta esta ordenación.

**Análisis ambiental**

La mayoría del suelo está ocupado por la parcela residencial. Si bien es cierto que existe una zona verde, es más residual que protagonista de la ordenación. No parece funcionar como elemento vertebrador del espacio, aunque se considera acertada su posición estratégica en la zona sur del ámbito, sirviendo también como elemento de protección de soleamiento para la cara sur de las envolventes de la parcela residencial. No parece existir diversidad paisajística en la propuesta del PGOU.

**Valoración social**

El acuciante problema de acceso a la vivienda en los últimos años no encuentra solución en la creación de la banda residencial propuesta por PGOU, ya que su baja densidad, limitada a 22 viviendas, no contribuye a mitigar esta demanda.

Además, la inexistencia propositiva en cuanto a la vivienda de protección pública no ayuda a la situación, dejando sin respuesta las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables y desaprovechando el potencial de un sector apropiado para el fomento de la compacidad urbana.

**Alternativa 2: Propuesta de ordenación**



**Situación Urbanística**

Como se ha visto, la ordenación que se propone para el ámbito en la aprobación del PGOU de 1989 ha quedado desfasada, pues se considera una oportunidad desaprovechada para la regeneración del espacio urbano. La evolución de los criterios urbanísticos en las últimas décadas ha orientado el diseño de las ciudades hacia modelos más compactos, sostenibles y funcionales, promoviendo una densidad mayor que la inicialmente planteada en el ámbito, marco en el que se desarrolla la LISTA.

El Plan de Reforma Interior propone una ordenación alineada con estas estrategias. Se reconoce que la UA5 es un área de oportunidad dentro del tejido urbano de Tarifa, dado su emplazamiento estratégico y su potencial para consolidar la estructura de la ciudad. La propuesta contempla una transición gradual entre la edificación existente y un nuevo tejido residencial más similar al inmediato, evitando la dispersión urbana y mejorando la accesibilidad y la conectividad del área. Además, se plantea una redistribución de los espacios libres y las dotaciones urbanas, corrigiendo las deficiencias identificadas en el PGOU y ajustando la planificación a la realidad del territorio.

Entre las medidas clave, se prioriza la creación de un gran espacio libre como eje vertebrador de la ordenación, aumentando la superficie destinada a zonas verdes y mejorando la integración paisajística. Asimismo, se propone la construcción de un bloque de viviendas con una altura progresiva desde la calle Doctor Fleming, facilitando la conexión con el tejido urbano preexistente. La intervención también prevé la peatonalización de determinados tramos, promoviendo una movilidad más sostenible, y la dotación de un aparcamiento subterráneo que mejore la accesibilidad al centro histórico.

Por último, se incluye una reserva del 10% de la nueva edificabilidad para vivienda protegida, contribuyendo así a paliar la escasez de este tipo de inmuebles en Tarifa. El PRI no solo moderniza la ordenación de la UA5, sino que también la integra en un modelo urbano más eficiente, sostenible y adaptado a los desafíos actuales. Se trata de una intervención que, además de optimizar el aprovechamiento del suelo, mejora la calidad de vida de los residentes y refuerza la estructura urbana del municipio en línea con la normativa vigente.

**Análisis ambiental**

La propuesta incrementa las superficies dedicadas a espacios libres, tanto públicas como privadas. La zona verde se convierte en un elemento protagonista en el proyecto, además de conformar un eje vertebrador de los diferentes suelos y usos propuestos.

Se plantea un proyecto de paisaje diverso e integrado con el resto del entorno urbano y ambiental, tal y como se ha descrito anteriormente, además de mejorar la accesibilidad y el uso a todos los grupos de habitantes.

**Valoración social**

El incremento de densidad residencial trata de ayudar a solventar el problema de la vivienda, no sólo por el incremento residencial (que además hace un uso más responsable del suelo urbano, repercutiendo a más ciudadanos la superficie del ámbito) sino que propone 8 viviendas de protección, aspecto que anteriormente ni siquiera estaba contemplado.

El espacio verde actúa como elemento peatonal esencial en la propuesta, haciendo accesible el ámbito y poniendo especial énfasis en las personas jóvenes y mayores de 65 años.

- **MÉTODO SIMPLE DE ORDENACIÓN.** Consiste en ordenar las alternativas según su comportamiento relativo a cada criterio. Cada casilla de cruce (alternativa-criterio) se cumplimenta según un valor puntuado en una escala entre 1, para la peor alternativa, y 10, para la mejor. A partir de los resultados obtenidos se establece el orden preferencial en cuanto a su desempeño ambiental de las alternativas de la Modificación Puntual, siendo aquella que mayor valor sume la que mejor comportamiento tiene. El resultado obtenido es el siguiente:

<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN</b>			
Uso responsable del suelo	2	6	9
Valoración ambiental	6	7	10
Valoración social	2	5	9
<b>Valor total</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>28</b>

Este resultado permite establecer la siguiente ordenación de las alternativas,  
**PRI > PGOU > ESTADO ACTUAL**



Con todos estos antecedentes se considera que el desarrollo del Área de Transformación Urbana en Suelo Urbano UA5 mediante la formulación de un Plan de reforma Interior en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía es una oportunidad que atiende a los siguientes criterios.

En primer lugar, se considera que el criterio principal que orienta la ordenación está basado en la aportación al sistema municipal de espacios libres con una superficie suficientemente amplia que sea capaz de generar la dinámica urbana identificada en el sistema bipolar para la Rehabilitación del tejido urbano del Núcleo de Tarifa señalado en el Avance. Por ello se propone ampliar la dotación de espacios libres propuesto en el PGOU que fue reducido posteriormente en el Avance. Este espacio libre caracterizará el paisaje urbano de esta zona debido a la ampliación de la superficie prevista pero también por la centralidad que ocupa y por la articulación que supone entre el tejido urbano de la ciudad histórica y el desarrollo del ensanche de la ciudad abierta. Este parque que se despliega al nivel +141 entre esa misma cota coplanaria al este y la cota +134 al oeste a lo largo de la calle Coronel Francisco Valdés. Este desnivel ofrece un talud vegetal hacia esta misma calle que se complementa con la actuación de la UA6 al sur de la misma calle.

En segundo lugar, se propone identificar el carácter articulador entre la ciudad histórica y la ciudad abierta con una edificación retranqueada respecto a la calle Coronel Francisco Valdés, incorporando la propuesta formulada en el Avance consistente en una edificación de 3 plantas de altura y ático que permite conciliar la edificación unifamiliar adosada adyacente existente con el ensanche de la ciudad abierta que se extiende hacia el NE. Pero también esta función articuladora compromete al subsuelo, que acoge el uso de parking subterráneo (bajo la rasante de la calle Benito Pérez Galdós). La identificación de la UA5 en el Avance como un polo sobre el que recae la centralidad del ámbito oriental del tejido urbano unido al potencial de movilidad derivado de la adyacencia a la antigua carretera nacional, hoy calle Coronel Francisco Valdés, permite considerar la idoneidad de este ámbito para resolver parcialmente el problema de la accesibilidad al centro histórico mediante la dotación de un parking de rotación, que amplía los requerimientos del garaje residencial privado.

En tercer lugar y de forma coherente con los criterios anteriores, la calle Dr. Fleming se abre como un sendero peatonal para conectar el lateral occidental del ámbito de la UA5 con el nuevo parque urbano.

En cuarto lugar, se propone aumentar el parque de vivienda protegida en Tarifa en una superficie que alcanza el diez por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito que se puede alcanzar mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior PRI, al tratarse de un vacío de suelo urbano.

Aunque se considera que el ámbito dispone de las condiciones para soportar una mayor capacidad de edificabilidad y de funcionalidad, el marco del PRI puede ser suficiente para mejorar sustancialmente unas determinaciones que se consideran obsoletas en el caso del PGOU y desacertadas en el caso del Avance, en ambos casos por su debilidad propositiva respecto a la obtención municipal de un espacio de cualidades ambientales excepcionales para la mejora del paisaje urbano y de condiciones estratégicas relativas a la accesibilidad y a la movilidad de esta zona del tejido urbano de Tarifa. Se trata por tanto de una propuesta de regeneración urbana de la ciudad existente, tal y como se requiere en el apartado 3 del artículo 29 de la LISTA, siendo necesario añadir que la propuesta adquiere una mayor penetración y consistencia si se respalda desde la administración local la propuesta de ordenación del Avance para la UA6, que completa la superficie destinada a espacios libres y acoge las dotaciones de equipamientos y servicios terciarios previstos para la centralidad prevista en el Avance.

El artículo 4 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), desarrolla, en su apartado 2, los principios generales a los que debe adecuarse la ordenación y la actividad territorial y urbanística:

*2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*

*a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*

Tal y como se ha descrito anteriormente, el problema de la vivienda ocupa hoy un lugar central en el panorama socioeconómico nacional. Especialmente en el caso de la vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler, dirigida a sectores de la población con recursos limitados, generalmente por encima de 2,5 o 3 veces el IPREM.

Ya se ha señalado que el PRI tiene por objeto regenerar este ámbito urbano con 65 viviendas y 3 estudios, lo que provoca un aumento de la densidad que asciende hasta 129,43 viv/ha, más apropiada a un tejido urbano, que es acorde con los criterios de compactidad señalado en los principios que orientan la formulación de la Ley LISTA. Este también trae consigo el crecimiento proporcional de vivienda protegida, medida que va en favor de la lucha contra la problemática del acceso a la vivienda, y mitigando la especulación.

La superficie destinada a equipamientos cumple con los requerimientos de la normativa, tal y como se desarrolla posteriormente en el punto 1.2.2.1.a Áreas libres y equipamientos.

El aumento de densidad de vivienda trae como consecuencia también el decremento del valor de repercusión del suelo, haciendo la vivienda más accesible económicamente. Por otra parte, el cumplimiento de la planificación temporal definida en el presente PRI es de gran relevancia para evitar la posible especulación o variación de los precios del suelo en los próximos años. Con estas medidas se fomentan a su vez los programas de acceso a la vivienda y vulnerabilidad residencial recogidos en el Plan Estatal de Vivienda (...) y en el Plan Andaluz de Vivienda (Plan Vive, ...)

*b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*

Tal y como se desarrolla posteriormente en el punto 1.2.12.1 Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico, es de vital importancia la calidad ambiental y paisajística del enclave. La ordenación propuesta supera sobradamente los metros de espacio libre que corresponderían al ámbito, siendo su superficie total de 5.022,00 m<sup>2</sup>; se proyecta una superficie de 2.218,22 como Espacio Libre Público, que supera holgadamente el mínimo del 10% que correspondería (502m<sup>2</sup>), ya que se considera que el Espacio Libre es un elemento vertebrador de la ordenación tanto paisajística como funcionalmente con el resto del trazado urbano. Es un punto fuerte de la propuesta que se incrementa de forma tan señalada la superficie destinada a zonas verdes.

c) *Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*

Tal y como se ha descrito anteriormente, y como se desarrolla en los sucesivos puntos, se considera que la forma más responsable de la gestión del suelo es la modificación y el abandono de la tipología residencial unifamiliar adosada, que se corresponde más a modelos de baja compacidad y de un desarrollo urbano dependiente al vehículo privado, tipo de crecimiento urbano más relacionado al siglo pasado. La ordenación propuesta, al fomentar un modelo de ciudad compacto, no sólo se corresponde con los objetivos y planteamientos propuestos en la LISTA y las directrices de desarrollo urbano y líneas de investigación que se están dando en los últimos años, sino que tipológica e históricamente es la compacidad que se da en la propia ciudad de Tarifa.

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*

Pese al aumento de la densidad poblacional prevista, dadas las reducidas dimensiones del ámbito de desarrollo del PRI, la gestión de recursos hídricos y residuos no supone una problemática para el desarrollo del Plan en suelo residencial.

En cuanto a la eficiencia energética y sostenible, la mayoría de especies vegetales instaladas serán de xerojardinería, tal y como se desarrolla en el punto 1.2.12.1 *Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico*, por lo que no tienen necesidades hídricas especiales ni riego. Otra de las virtudes de la ordenación es la orientación en la que se define la zona verde, en la parte sur del ámbito, protegiendo así la vegetación los cerramientos en la cara sur del suelo residencial, de mayor irradiación solar.

e) *Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*

f) *Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

Es compromiso de la Administración Pública y del promotor el cumplimiento de los plazos de la ejecución del PRI en los plazos establecidos, como medida esencial para evitar el deterioro urbano y la especulación del suelo del ámbito. Con el presente plan se afirma que el promotor tiene la viabilidad económica suficiente para el desarrollo urbano del ámbito.

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

Con la aprobación del presente PRI, se afirma la necesaria cooperación entre los agentes públicos y privados intervinientes en el proceso de desarrollo del ámbito hasta su finalización completa.

Tal y como define el artículo 79, y como se ha descrito anteriormente, se priorizará la consolidación de núcleos urbanos ya existentes y actuaciones en suelo urbano frente a suelo rústico. El sector a desarrollar es precisamente un vacío urbano, en el que todo el entorno se ha desarrollado urbanísticamente excepto el ámbito. Tal y como se define en el apartado d) y e) la ordenación promueve la integración de elementos naturales existentes, ya que prioriza el desarrollo de zonas verdes, llegando a convertirse en un elemento protagonista de la propuesta. Los valores paisajísticos del entorno se priorizan, dado que el aumento de la densidad residencial se realiza, tal y como se describe posteriormente, con una altura similar a la del entorno inmediato, siendo esta tipología de residencial plurifamiliar abierta.

Tal y como indica el apartado 3-a), *Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.*

Además, como indica el artículo 3.b), la propuesta integra los siguientes usos compatibles con el residencial:

Uso Pormenorizado UA5	Uso Compatible
Residencial	Comercial
Aparcamiento	Trasteros
Espacio libre público	Parques, Jardines, Juegos de niños
Espacio libre privado	Deportivo, Jardines, Juegos de niños
Equipamiento	Deportivo, Cultural, Ocio

Evitando de esta manera la zonificación, favoreciendo la integración de los diferentes usos vinculados al residencial, y fortaleciendo la diversidad urbana, todos ellos vertebrados por el sistema de viario y el sistema de espacios libres, que peatonaliza el acceso a todas las manzanas proyectadas, otorgando también continuidad peatonal a la traza urbana.

Tal y como se ha descrito, y como figura en el artículo 4-b), la orientación de los espacios libres es la adecuada para que la vegetación proliferante en los espacios libres, situada en la parte sur del ámbito, proteja la cara sur de las envolventes en suelo residencial. La edificación en suelo residencial no sólo será de consumo casi nulo, sino que necesariamente tendrá un aporte de energía propio, que podrá ser vertido a la red pública en caso de exceso de generación de energía.

Según lo descrito en el apartado 5 del mismo artículo, el presente plan, integrará los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. Los espacios libres proyectados serán accesibles, además de fomentar un uso orientado a menores de edad y mayores de 65 años.

Los espacios proyectados, tal y como se define en el artículo 80, apartado 1-a, y como se desarrolla posteriormente en el presente PRI, contará con recorridos peatonales confortables y accesibles, que además vertebran los diferentes usos previstos en el ámbito y el resto del trazado





urbano, de forma peatonal, con garantía de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad. Los equipamientos previstos quedan a su vez interconectados con el resto de sistema de equipamientos de la ciudad, a sus diferentes escalas, mediante acceso peatonal y vehicular adecuado. El arbolado cumple con las directrices del apartado 1-c), y el artículo 82.6.c), y la densidad mínima establecida en el apartado 2-a) del mismo artículo. La mayoría de especies son de xerojardinería, sin necesidades hídricas especiales ni riego, tal y como se desarrolla posteriormente, en el punto *1.2.12.1 Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico*. Los pavimentos naturales reducen de esta forma el efecto “isla de calor”, además de ser de alto valor drenante. Se tratará en la medida de lo posible fomentar la plantación en las terrazas y cubiertas del suelo residencial y de equipamientos proyectado para contribuir a la mitigación de la isla de calor urbana.

*a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.*

Según lo definido en el artículo 81, se tratarán de mejorar las redes viarias en la medida de lo posible de la figura del planeamiento mediante diversas medidas de fomento, tales como diseño de sistemas intermodales, redes priorizadas al transporte colectivo, creación de redes ciclistas seguras, etc. Se entiende que dadas las reducidas dimensiones del ámbito, la mejora en este aspecto pasa por hacer lo más transitable, peatonal y seguro el ámbito, aspecto que se cumple con la ordenación propuesta, además de fomentar la continuidad de movilidad peatonal con el resto de la trama urbana viaria.

Según los principios de ciudad compacta y de proximidad definidos en el apartado d) de ese mismo artículo, los equipamientos comunitarios deben ser completados en proporción suficiente a los usos y necesidades cotidianas de la población.

La distribución del suelo destinado a equipamientos en la propuesta garantiza la accesibilidad y optimiza la ubicación estratégica del equipamiento asignado. A pesar de su tamaño reducido, este se sitúa junto al sistema de espacios libres, siendo accesible tanto desde estos como desde la vía pública. Además, al cerrar la hilera de viviendas adyacente, su posición favorece el uso comunitario e integra el equipamiento con el resto del sistema urbano. Al ser accesible directamente desde viario, también se evita el posible hecho de que su uso fuera dependiente al uso de las zonas libres. Su regulación habrá de ser flexible a la hora del uso pormenorizado, para evitar su infrautilización, tal y como se desarrolla posteriormente en el presente PRI.

### 1.2.2.1 El marco normativo andaluz

A continuación se realiza un análisis de las determinaciones que afectan a la UA5 así como la viabilidad de la formulación de la ordenación prevista en el presente documento.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía



Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Ya se ha señalado que el artículo 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre Actuaciones de reforma interior, señala en su apartado 2 que el Plan de Reforma Interior está previsto para los vacíos de suelo urbano que requieran la revisión de la ordenación detallada prevista en el Plan vigente, aspecto ratificado en el apartado 3 del artículo 48 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía . Además, el apartado 1 señala el objeto de la reforma interior que en este caso se trata de modificar los usos existentes, considerando como análogos los usos previstos en el Plan vigente.

La delimitación del ámbito coincide con la incluida en el documento de Estudio de Detalle que ha alcanzado la aprobación inicial con fecha de 9 de agosto de 2018. La superficie del ámbito según ficha de la unidad UA-5 del PGOU asciende a 4.132 m2. No obstante, se ha realizado una medición de la superficie real del ámbito mediante un levantamiento topográfico realizado por la empresa I.A.C. Ingeniería Agro Civil Consultores que informa de una superficie de 4.876,30 m2, más 145,70 m2 que actualmente están ocupados por viario. Por todo ello la superficie real de ámbito asciende a 5.022,00 m2.

## JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 1.1.15 Descripción de la ordenación propuesta

Los motivos que justifican la revisión de la ordenación deben estar debidamente justificados y motivados en la regeneración de la ciudad existente. Ya se ha descrito que la localización de la UA5 supone una oportunidad de centralidad para la regeneración del tejido urbano. Se han analizado las ventajas de la ordenación prevista respecto a las contenidas en el plan vigente, que de forma resumida se pueden concretar en

- 1 Obtención de espacios libres con una superficie suficientemente que aumenta la prevista en el PGOU.
- 2 Afirmación del carácter articulador entre la ciudad histórica y la ciudad abierta que afecta a la accesibilidad y la movilidad mediante la redefinición tipomorfológica y la dotación de aparcamiento
- 3 Peatonalización completa del ámbito completando la trama viaria del entorno.
- 4 Aumento del parque de vivienda protegida

Todo ello de acuerdo el criterio de compacidad recogido en la propia Ley 7/2021 LISTA recoge la promoción de la implantación de un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana en su artículo 79.2, de acuerdo con el artículo 61.1 de la Ley en el que se promueve una ocupación racional y eficiente del suelo. Además, la delimitación del área de reforma interior está así debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente, atendiendo al requerimiento de artículo 48.2 RLISTA. En este sentido el ámbito del Plan de Reforma Interior se ajusta respecto a la delimitación del PGOU atendiendo a la realidad registral y de acuerdo con el artículo 44.1.b por el que el ámbito incluirá aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general, (además de los sistemas generales). Esta determinación habilita la necesidad de incluir la franja de suelo que existe entre el límite previsto en el PGOU y el acerado, que constituye un abrupto perfil de altura variable que prolonga la parcela hasta el viario existente, integrando así esta franja de suelo que conecta con el viario. Esta solución permite conciliar además los derechos urbanísticos vinculados este suelo que se ejercerán con el aprovechamiento vinculado al presente PRI UA5.

La situación estratégica de la UA5 como polo de centralidad del tejido urbano del núcleo principal de Tarifa condiciona de manera sustancial la ordenación del ámbito. La importancia de los espacios libres de esta nueva centralidad urbana propicia la posición de un modelo prácticamente indiferenciado entre el Sistema General de Espacios Libres y el sistema local de espacios libres que configura un parque urbano público de 2.218,22 m<sup>2</sup>.

Se considera que este Parque Urbano debe mantener las características topográficas originales con el objeto de dotar al espacio urbano de la singularidad propia que debe otorgar dicha dotación, manteniendo la orografía equivalente al actual en las cotas similares a las actuales con la voluntad de naturalizar el paisaje urbano que ofrece la UA5.

La superficie residencial de 1.994,13 m<sup>2</sup> (sin incluir espacio libre privado) se sitúa en la zona adyacente a la calle Benito Pérez Galdós, teniendo por tanto posibilidad de acceso peatonal y rodado desde esta calle, así como acceso peatonal desde el propio parque público. La geometría irregular de la parcela permite ocupar la medianera de la edificación Benito Pérez Galdós en su

totalidad hasta alinearse con la fachada de la calle Dr. Fleming. Esta superficie se completa con 554,56 m<sup>2</sup> destinada a espacios libres privados, que completa así una parcela lucrativa que asciende a 2.548,69 m<sup>2</sup> (1.994,13+554,56 con redondeo).

La dotación de equipamientos de 97,04 m<sup>2</sup> se sitúa adyacente a la otra edificación que configura la calle Dr. Fleming, con el objeto de ocupar la medianera de esta.

Se tiende una senda peatonal que une la cota +41,00 de la calle Dr. Fleming con la cota +41,00 de la calle coronel Valdés, sin menoscabo de alcanzar la cota +42,00, incluso la cota +43,00 en la zona central del nuevo parque urbano. Además de la naturalización aludida, la elevación de la cota racionaliza la actuación del aparcamiento por dos motivos fundamentales. En primer lugar, para facilitar el acceso desde la propia calle Coronel Valdés. En segundo lugar, debido a la composición rocosa, arcillas tectónicas, del terreno, para reducir la excavación en este tipo de terreno. Complementariamente se tiende una senda más "orgánica" que discurre por la coronación de la cota +41,00 del talud frontal a la calle coronel Valdés.

#### 1.2.2.1.a Áreas libres y equipamientos

El Plan de Reforma Interior está orientado a la regeneración urbana como se ha descrito. Pero es necesario establecer los criterios que debe cumplir esa regeneración urbana y para ello, además de las determinaciones señaladas en el artículo 61 de la LISTA, que en su apartado d señala *Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.*

Sin embargo, y aunque la ley traslada al propio Reglamento el alcance de la repercusión de dichas dotaciones en el apartado 4 *propiciando una aplicación flexible de usos*, establece que las zonas verdes deben alcanzar un diez por ciento de la superficie de los ámbitos en los que se delimite una actuación de transformación urbanística de reforma interior, como mínimo, para mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía.

En el caso objeto del presente PRI, siendo la superficie del ámbito 5.022,00 m<sup>2</sup>, los 502 m<sup>2</sup> correspondientes al 10% se superan sobradamente ya que se proyecta una superficie de 2.097,74 como Espacio Libre Público.





También establece el artículo 61.5 de la Ley la reserva para viviendas con algún grado de protección en los ámbitos de las actuaciones de reforma interior que debe alcanzar el diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial, como mínimo.

Por su lado, el Reglamento confirma los requerimientos relativos a espacios libres y viviendas, pero concreta de forma detallada las dotaciones que deben incorporarse a los desarrollos de la Áreas de Transformación Urbanística en Suelo Urbano. Pero comienza con la introducción de una determinación relevante que culmina una secuencia de interpretaciones relativas al reconocimiento de la importancia de las dotaciones privadas en el tejido urbano. Así, reconoce que los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Además, respalda que las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida. Este escenario flexibiliza el cumplimiento de las reservas de dotaciones, mejorando así la efectiva incorporación de estas dotaciones al servicio de la población, evitando que todo el suelo destinado a dicho cumplimiento, al ser público queda pendiente de presupuestos de la administración que no siempre se encuentra de forma adecuada, suficiente o en plazo, sin menoscabo de las garantías que el patrimonio debe conservar, mantener y proteger con el objeto de ofrecer mayores y mejores servicios públicos. En este sentido, el PRI incluye 554,56 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres privados y espacios deportivos y de ocio. Esta superficie representa un 20,00 % del total de 2.772,78 m<sup>2</sup> destinados a sistemas generales y locales de dotación de espacios libres.

La Adaptación a la LOUA calculaba el estándar de espacios libres contabilizando la superficie de Parques Urbanos y Zonas Verdes en Suelo Urbano y Urbanizable (excluyendo los situados en Suelo No Urbanizable), resultando dicha superficie de 45,47 Ha, con lo que obtenía un estándar de 28,17 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante según el Plan 92, cumpliéndose con los estándares) mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10. Sin embargo, la Corrección errores publicada en BOP 12\_11\_2013, rebajó el standard a 14,28 m<sup>2</sup> hb

El cálculo del nivel dotacional objetivo de sistemas locales de la zona donde se ubica se establece en la DT2.1.c

*Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento*

La primera parte del artículo hace alusión al 82.5 del propio Reglamento sobre nivel dotacional objetivo

*En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*

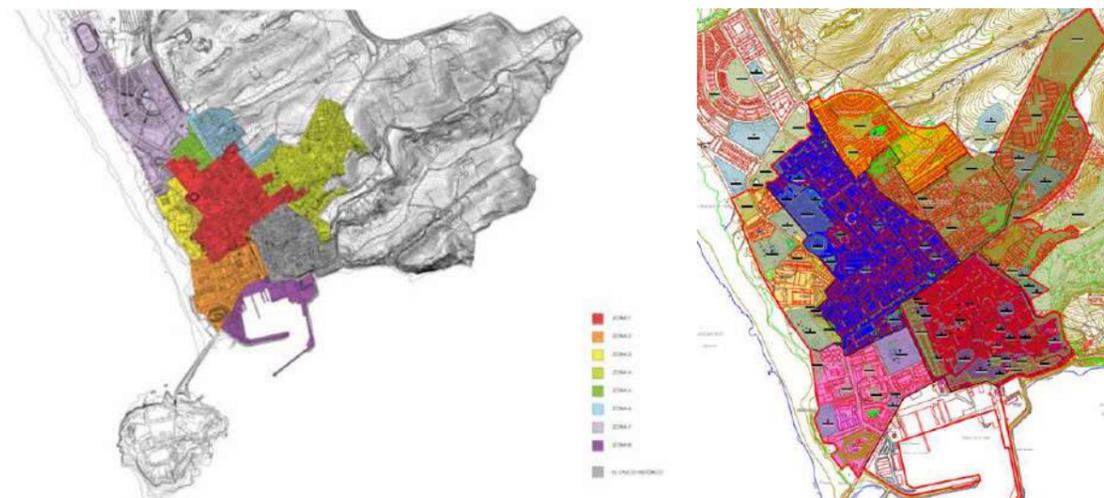
El concepto de nivel dotacional objetivo aludido en el 82.5 es definido en la definición 21 del Anexo de definiciones del Reglamento LISTA

*El nivel dotacional objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.*

La segunda parte del artículo hace alusión al marco de la LOUA

*A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.*

En este escenario se ha calculado el nivel dotacional del núcleo urbano principal de Tarifa así como el número de viviendas, con el objetivo de obtener la superficie de Sistemas Generales y Locales



SUPERFICIE DOTACIONES POR ZONAS		SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES POR ZONAS			
Zonas	Superficie (m2)	Zonas	Superficie (m2)		
A		A	8967,02		
			4477,89		
	153,68		908,01		
	969,90		1431,72		
	490,93		2216,33		
	273,06		3409,14		
			1367,00		
	187,38		<b>Total Zona A</b>	<b>22777,11</b>	
	231,77		B	907,82	
				768,72	
	358,48			1018,45	
	761,64			<b>Total Zona B</b>	<b>2694,99</b>
				664,57	
	31,61			C	331,27
	828,74				
177,05	426,67				
548,15	218,89				
	459,45				
<b>Total Zona A</b>	<b>4183,65</b>	338,14			
B		1235,93			
	4903,63	140,15			
	247,63	966,50			
610,22	<b>Total Zona C</b>	<b>5610,31</b>			
<b>Total Zona B</b>	<b>5761,48</b>	D	3246,84		
719,68	957,43				
	152,47				
C		1864,31			
		<b>Total Zona D</b>	<b>6221,05</b>		
<b>Total Zona C</b>	<b>719,68</b>	E	19304,23		
D			3487,24		
	5079,84		1494,62		
	9582,79		743,26		
<b>Total Zona D</b>	<b>14662,63</b>		5967,09		
E		825,79	358,80		
			160,72		
			1287,77		
			1226,92		
			629,04		
1595,67	<b>Total Zona E</b>	<b>38077,16</b>			
<b>Total Zona E</b>	<b>9014,32</b>	F	3417,47		
			4085,54		
F	0	<b>Total Zona F</b>	<b>5003,12</b>		
<b>Total Zona F</b>	<b>0</b>	<b>TOTAL ZONAS</b>	<b>80383,74</b>		
<b>TOTAL ZONAS</b>	<b>34341,76</b>				

NÚMERO DE VIVIENDAS	
ZONA	Nº
A	980
B	675
C	1559
D	188
E	1434
F	412
TOTAL	5248

<b>TOTAL EQ</b>	<b>34341,76</b>
<b>TOTAL EL</b>	<b>80383,74</b>
<b>TOTAL</b>	114725,50

En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, el artículo 82.3.b del Reglamento establece 7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes, en el que se incluye Tarifa. Al tratarse de Sistema general, de nuevo se considera como referencia el incremento poblacional que supone la diferencia entre 60 viviendas proyectadas y las 22 viviendas previstas en el PGOU y la Adaptación a la LOUA, multiplicada por la proporción de 2,4 hb/vivienda.

#### 1.2.2.1.b Aparcamientos

la Ley no exige la dotación de aparcamientos en los Planes de Reforma interior PRI. En aplicación de los preceptos de la LISTA, las Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano tienen capacidad para modificar la ordenación detallada del planeamiento vigente sobre un suelo que ya ha adquirido su condición de urbano, y por tanto sus determinaciones no están supeditadas a las condiciones para el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada se debe atender exclusivamente a lo establecido en la LISTA y en su Reglamento al respecto.

Ni en la LISTA ni en el Reglamento se establece ninguna condición en referencia a la previsión de aparcamientos en Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano, y sin embargo si lo hace en referencia a las dotaciones para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres cuando hay incremento de población, e incluso en ese supuesto de incremento de población no establece en la necesidad de reservar suelo para nuevos aparcamientos al entender según nuestro criterio que los aparcamientos no tienen la consideración de dotaciones.

Por tanto, se puede inducir que no se ha previsto en la legislación la obligatoriedad de incrementar las plazas de aparcamiento en ningún caso en las Actuaciones de Transformación sobre suelo urbano ni siquiera cuando exista incremento de población

"5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de fa zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49."

Con el objetivo de confirmar que la anterior interpretación en relación con los aparcamientos, entendiendo que no son dotaciones, se ajusta a la legislación vigente, se conoce respuesta a consulta por escrito a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en los siguientes términos

El Anexo de definiciones del Reglamento de la LISTA que establece las conceptos y definiciones para interpretar los términos de lo Ley y el Reglamento define el uso global dotacional, estableciendo claramente dentro del mismo cuatro usos pormenorizados:

111 Equipamientos comunitarios, (...) distinguiendo entre los básicos (...) y los de gestión (...).

211 Espacios libres y zonas verdes, (...)

39 Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, (...)

49 Infraestructuras y servicios técnicos (...)

Por fo tanto, no se pueden incluir los aparcamientos dentro del uso pormenorizado de equipamientos comunitarios (básicos o no) ni del uso pormenorizado de espacios libres y zonas verdes, ya que pertenecen al uso pormenorizado de movilidad, todos ellos dentro del uso global dotacional.

Con independencia de esta exención normativa, la LISTA establece en 61.6 que Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los

municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Por todo ello, se establece en la parcela pública de la propuesta un aparcamiento público rotacional, bajo rasante, que de solución a los requerimientos normativos anteriormente enumerados.

### 1.2.2.2 Vivienda. Análisis de cumplimiento en el marco estatal y andaluz.

El apartado 4 de la disposición transitoria 2 de la Ley sobre vigencia, innovación y adaptación de planes e instrumentos vigentes no hace referencia expresa a determinaciones relacionadas con la vivienda, a diferencia de la las que están relacionadas con las dotaciones. Por el contrario, la transitoria segunda del Reglamento, en su apartado 1.d establece que la reserva de suelo para vivienda protegida se remite al 61.5 de la Ley y 83 del reglamento, salvo que el instrumento de planeamiento general una mayor o una menor que implique una distribución de reserva En este punto es necesario aclarar que ni el PGOU ni la Adaptación Parcial asignan una edificabilidad destinada a vivienda libre pero no establece una reserva para vivienda protegida, lo que se debe tomar. Es precisamente la Adaptación Parcial un instrumento que estaba justificado en el principio de disponer suelo para el desarrollo de vivienda con algún grado de protección. Sin embargo, la UA5 mantiene las determinaciones del PGOU sin alteración.

Así, el coeficiente de edificabilidad bruta del PGOU es 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que aplicado al ámbito completo 5.022,00 m<sup>2</sup>s asciende a 3.013,20 m<sup>2</sup>t. Como en el cálculo de dotaciones de espacios libres y equipamientos es necesario establecer la referencia sobre la que asignar la edificabilidad de vivienda protegida del artículo 61. La edificabilidad calculada por aplicación del parámetro permite establecer la referencia de edificabilidad de 3.013,20 m<sup>2</sup>t con una densidad de 43 viv/ha. El PRI tiene por objeto regenerar este ámbito urbano con 65 viviendas y 3 estudios, lo que provoca un aumento de la densidad que asciende hasta 129,43 viv/ha, más apropiada a un tejido urbano, que es acorde con los criterios de compacidad señalado en los principios que orientan la formulación de la Ley LISTA. Por ello, el aumento de edificabilidad sobre los 3.023 m<sup>2</sup> es la referencia sobre la que es necesario establecer el cálculo para asignar la edificabilidad destinada a vivienda protegida, que en el marco andaluz establecido por la LISTA es del 10% y en el marco estatal establecido por la Ley 12/2023 Ley de la Vivienda asciende al 20%. Por ello, la diferencia entre 3.023,46 m<sup>2</sup> y 6.524,12 m<sup>2</sup> asciende a 3.500,66 m<sup>2</sup>, que es la referencia para calcular la edificabilidad de vivienda protegida, que en el marco autonómico resulta 350,00 m<sup>2</sup> y en el marco estatal asciende a 700,00 m<sup>2</sup>.

El PRI establece una ordenación que incluye una edificación Residencial que asciende a 6.524,12 m<sup>2</sup> sobre rasante. En cumplimiento de este requerimiento el PRI incluye la determinación de destinar 773,19 m<sup>2</sup>, superior a 700,00 m<sup>2</sup> exigidos en la norma estatal como mínima superficie destinada a vivienda con algún grado de protección. Se desarrollan 8 viviendas protegidas.

El incremento de aprovechamiento en las reformas de actuación interior, implicará la cesión al Ayuntamiento, al patrimonio municipal del suelo, del 10% del incremento de aprovechamiento medio en las actuaciones sistemáticas, tal y como se determina en el artículo 30 de la LISTA y en el 49 del RGLISTA. El aprovechamiento del sector según PGOU es de 3.325,80 UAs. El aprovechamiento del sector en el presente PRI es de 7.099,22 UAs, ( Vivienda Libre y Estudio 1,1 UA/m<sup>2</sup> y Vivienda Protegida 1 UA/m<sup>2</sup>) por lo que el incremento de aprovechamiento resulta ser 3.773,42 UAs. Se cederá el 10% de este incremento al patrimonio municipal del suelo, siendo de 377,34 UAs, equivalente a 377,34 m<sup>2</sup> t VP. Este aprovechamiento se corresponde a suelos de vivienda protegida, proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de cada una de ellas ejecutadas en el sector. De acuerdo con el artículo 49.3 D 550/2022 en las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico. Se deberá establecer mediante acuerdo entre promotor y ayuntamiento las condiciones en las que se cumplirá este requerimiento ya que el 10% de cesión es insuficiente para la adjudicación al ayuntamiento de parcela independiente.

Además de la superficie sobre rasante destinada a uso residencial y atendiendo al criterio de regeneración urbana en el que la UA5 se identifica como un polo de centralidad en el tejido del núcleo urbano principal de Tarifa el PRI incluye la capacidad para desarrollar 1.100 m<sup>2</sup> bajo rasante destinado a aparcamiento rotatorio y garaje de viviendas, así como trasteros que complementen a las viviendas. Así contempla el apartado 6 del artículo 61 de la Ley por el que se podrá destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, que de forma expresa señala a los aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas, con el objeto de mejorar el funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio, como se ha descrito anteriormente, debido a la adyacencia con la calle Coronel Francisco Valdés, antigua N-IV en la salida hacia Algeciras. Esta propuesta es compatible con el marco legal garantizando la protección del bien de dominio público en su integridad, bajo la superficie del espacio libre público en la superficie.

### 1.2.2.3 El marco subregional

En el marco subregional, la UA5 se localiza en situación adyacente al conjunto histórico y a la muralla urbana, sin que se señale determinación expresa alguna.



### 1.2.2.4 Resumen de superficies

UA5	
Superficie sector según PGOU	4.132,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sector PRI</b>	<b>5.022,00 m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas PGOU	22
Viviendas adicionales PRI	43
<b>Total de viviendas previstas</b>	<b>65</b>
Vivienda libre	57
Vivienda protegida	8
Estudios	0
Habitantes por vivienda (RLISTA)	2,4
Número habitantes PGOU	52,8
Número habitantes adicionales	103,2
<b>Total de habitantes</b>	<b>156</b>

Reservas previstas PGOU			Reserva Dotacional Objetiva LISTA		
SGEL:	SLEL:	SLEqB:	SGEL:	SLEL:	SLEqB:
0,00 m <sup>2</sup> /hab	35,10 m <sup>2</sup> /hab	0,00 m <sup>2</sup> /hab	7,00 m <sup>2</sup> /hab	2,44 m <sup>2</sup> /hab	0,41 m <sup>2</sup> /hab
0,00 m <sup>2</sup>	1.853,30 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	722,40 m <sup>2</sup>	251,81 m <sup>2</sup>	42,31 m <sup>2</sup>
<b>1.853,30 m<sup>2</sup></b>			<b>1.016,52 m<sup>2</sup></b>		

Dotaciones según habitantes totales	
Habitantes considerados	156,00
Dotaciones previstas PGOU	1.853,30 m <sup>2</sup>
Dotaciones nuevos habitantes	1.016,52 m <sup>2</sup>
<b>Total suelo dotaciones</b>	<b>2.869,82 m<sup>2</sup></b>

Art 82.2 DL 550/2022			
	100%	Público ≥80%	privado ≤20%
<b>Espacio Libre</b>	2.772,78 m <sup>2</sup>	2.218,22 m <sup>2</sup>	554,56 m <sup>2</sup>
<b>Equipamiento</b>	97,04 m <sup>2</sup>	97,04 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>	2.869,82 m <sup>2</sup>	2.315,26 m <sup>2</sup>	554,56 m <sup>2</sup>

Resumen superficies por usos PRI UA5	
Superficie sector	<b>5.022,00 m<sup>2</sup></b>
Parcela Residencial	<b>1.994,13 m<sup>2</sup></b>
Dotación Espacio Libre	<b>2.772,78 m<sup>2</sup></b>
Dotación equipamiento	<b>97,04 m<sup>2</sup></b>
Cesión viario	<b>158,05 m<sup>2</sup></b>

Resumen superficies PRI UA5	
Superficie sector	<b>5.022,00 m<sup>2</sup></b>

Parcela lucrativa	<b>2.548,69 m<sup>2</sup></b>
Sistema General de Espacios Libres	<b>638,40 m<sup>2</sup></b>
Sistema Local de Espacios Libres público	<b>722,40 m<sup>2</sup></b>
Sistema local de equipamientos	<b>1.495,82 m<sup>2</sup></b>
Cesión viario	<b>158,05 m<sup>2</sup></b>

VIVIENDA	SUPERFICIE M2	NÚMERO UD
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA m2s	2.548,69	
SUPERFICIE OCUPACIÓN m2s	2.038,95	
VIVIENDAS LIBRES m2t	5.640,94	57
VIVIENDAS PROTEGIDAS m2t	773,19	8
10% CESIÓN/ VIVIENDA PROTEGIDA m2t	377,34	
ESTUDIOS m2t	109,99	3
TOTAL EDIFICABILIDAD m2t	6524,12	65

1.2.2.5 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

	PGOU		PRI UA 5	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	4.132,00 m <sup>2</sup>		5.022,00 m <sup>2</sup>	
<b>Nº VIVIENDAS</b>	22		65 VIVIENDAS + 3 ESTUDIOS	
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>	43,80 viv/ha		129,43 viv/ha	
<b>MAX EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	0,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		1,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
<b>MAX EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOT.</b>	3.023,46 m <sup>2</sup> t		6.524,12 m <sup>2</sup> t	
<b>USOS</b>	Uso Pormenorizado UA5	Uso Compatible	Uso Pormenorizado UA5	Uso Compatible
	Residencial	Comercial	Residencial	Comercial
	Aparcamiento	Trasteros	Aparcamiento	Trasteros
	Espacio libre público	Parques, Jardines, Juegos de niños	Espacio libre público	Parques, Jardines, Juegos de niños
	Espacio libre privado	Deportivo, Jardines, Juegos de niños	Espacio libre privado	Deportivo, Jardines, Juegos de niños
	Equipamiento	Deportivo, Cultural, Ocio	Equipamiento	Deportivo, Cultural, Ocio
<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	Ordenanzas: vivienda unifamiliar adosada		Ordenanzas: vivienda plurifamiliar abierta; y ordenanzas de equipamiento: deportivo, cultural, ocio.	

### 1.1.16 Superficies edificables del PRI

La parcela lucrativa tiene una superficie que asciende a 2.548,69 m<sup>2</sup> de los cuales, 1.994,13 m<sup>2</sup> corresponde a uso residencial y 554,56 m<sup>2</sup> corresponde a espacio libre privado de acuerdo con el Artículo 82.2 DL 550/2022. En cumplimiento del PGOU de Tarifa, el espacio libre de la parcela lucrativa edificable alcanza el 20%, siendo la superficie de ocupación residencial el 80% de la misma.

Se considera que la edificación debe establecer una relación armónica con el entorno del tejido urbano existente por lo que se admite en el presente PRI que la edificación debe desarrollarse con tres plantas de altura máxima sobre la que se puede elevar una planta ático vinculada funcionalmente a la planta inferior con una superficie máxima del 30% referida a dicha planta inferior.

El PRI establece una ordenación que incluye una edificación Residencial con estas condiciones de ocupación y altura, que arroja una edificabilidad residencial prevista que asciende a 6970,69 m<sup>2</sup> construidos.

En cumplimiento de este requerimiento el PRI incluye la determinación de destinar 741,59 m<sup>2</sup> como mínimo a vivienda con algún grado de protección, como resultado de aplicar el 20% de la Ley 12/2023 de la Vivienda sobre el incremento de edificabilidad que asciende a 3.947,23 m<sup>2</sup> sobre la prevista en el PGOU.

### 1.1.17 Usos pormenorizados y Usos compatibles

El PRI se incluye en un área del tejido urbano del núcleo principal de Tarifa cuyo uso global es residencial. La ordenación proyectada incluye los usos pormenorizados señalados en el siguiente cuadro que incluye los usos compatibles con cada uno de ellos.

Uso Pormenorizado UA5	Uso Compatible
Residencial	Comercial
Aparcamiento	Trasteros
Espacio libre público	Parques, Jardines, Juegos de niños
Espacio libre privado	Deportivo, Jardines, Juegos de niños
Equipamiento	Deportivo, Cultural, Ocio

### 1.1.18 Tipología edificatoria

La edificación corresponde con la Ordenanza de vivienda plurifamiliar abierta definida en el artículo 2.3.1 del PGOU.

La edificación podrá tener fondo no superior a 15 m sin patios. En caso de superar el fondo de 15 metros deberá garantizar la iluminación y ventilación mediante patios interiores.

El fondo de la edificación se medirá sobre la alineación de los cerramientos de fachada. Los vuelos que sobresalgan de estas alineaciones destinados a balcones, terrazas, protecciones y soporte de instalaciones no se incluyen en la medición de este fondo.

### 1.1.19 Dotaciones

Se prevé una dotación de equipamientos de 97,04 m<sup>2</sup> que se sitúa adyacente a la calle Dr. Fleming.

### 1.1.20 Espacios libres

#### a. Espacios libres públicos

Ya se ha descrito el modelo prácticamente indiferenciado entre el Sistema General de Espacios Libres y el sistema local de espacios libres que configura un parque urbano público de 2.123,66 m<sup>2</sup>.

No obstante, y en cumplimiento del marco normativo, se identifica una franja de 638,40 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema General de Espacios Libres en una franja de terreno situado en el frente de la calle coronel Valdés con un fondo de 8,50 m aproximadamente. Sin solución de continuidad, el Sistema Local de Espacios Libres público de 1.485,26 m<sup>2</sup> adyacente al anterior ofrece un parque urbano que mantiene la orografía equivalente al actual en las cotas similares a las actuales con la voluntad de naturalizar el paisaje urbano que ofrece la UA5.

#### b. Espacios libres privados

Según el artículo 82.2 del Decreto 550/2022 de la LISTA, se prevé una reserva de espacio libre privado de 554,56 m<sup>2</sup> que dota a la edificación de espacio privativo para usos comunes que pueda dar servicio a actividades comunitarias exteriores.



### 1.1.21 Aparcamientos

Se prevé la dotación de aparcamiento vinculado a la edificación residencial, así como un aparcamiento rotacional bajo la rasante actual en la parcela pública.

## JUSTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA DEL ÁMBITO

### 1.1.22 Conexión con la Red de comunicaciones

El acceso rodado a las parcelas sobre rasante y bajo rasante puede realizarse desde la calle Benito Pérez Galdós y desde la calle Coronel Valdés indistintamente. El acceso rodado desde la calle Dr Fleming solo es accesible para las labores de mantenimiento y actividades del parque urbano y del equipamiento, así como de los servicios de extinción de incendios y de seguridad ciudadana y urbana. El PRI señala un trazado orientativo no vinculante de la senda de acceso prevista para el camión de bomberos.

### 1.1.23 Infraestructuras

#### 1.2.11.1 Redes y galerías de servicio

La ordenación del presenta PRI sitúa la edificación residencial a lo largo de la calle Benito Pérez Galdós al N del ámbito y prácticamente la totalidad del mismo está ocupado por un aparcamiento bajo rasante de esta misma calle y del parque público situado sobre el mismo. Por ello no se prevé ninguna galería para redes de servicio debido a que las infraestructuras de servicios discurrirán por el exterior del ámbito de la UA5. No obstante, la ordenación establece sendas peatonales de trazado orientativo en sentido E\_O y N\_S (en este caso con escaleras para salvar el desnivel de 7 m) que permite identificar el lugar por donde discurran las instalaciones de la urbanización en su tránsito por el interior de la UA5.

A efectos de cálculo en el Proyecto de Urbanización deberán utilizarse los criterios para el dimensionamiento y ejecución de redes establecidos en el P.G.O.U y en la Normativa específica de las distintas compañías suministradoras y las Normas Técnicas recogidas en las ordenanzas municipales.

#### 1.2.11.2 Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

El criterio general establecido para el proyecto de la instalación es evitar que en caso de rotura quede sin abastecimiento más de un portal de la edificación residencial y del equipamiento, siguiendo este condicionante la instalación prevista.

#### a) Distribuidor principal.

El suministro de agua se resuelve mediante malla Ø80 conectada a la red existente. Según la Normativa Técnica de Abastecimiento de agua recogida en las ordenanzas municipales (Tabla IV-4), la red principal será de PVC-U DN80 mm se proyecta a lo largo de la calle Benito Pérez Galdós para el abastecimiento de agua a la edificación residencial, sobre ella se realizarán las acometidas y se realizaran las redes secundarias. El diámetro se justifica según lo dispuesto en la tabla para una edificabilidad alta.

Tabla: IV-4

Edificabilidad (m <sup>2</sup> Edific./m <sup>2</sup> Superficie)	Red principal DN (mm)	Red secundaria DN (mm)
Baja ( $C_e \leq 0,5$ )	150	80
Media ( $0,5 < C_e \leq 1,0$ )	200	100
Alta ( $C_e > 1,0$ )	300	100

La edificabilidad es el parámetro que relaciona los metros cuadrados construidos o que se pueden levantar (cantidad de metros cuadrados de techo edificable) en las diferentes plantas de un edificio, con la superficie de una parcela.

Sobre la red principal se instalarán las acometidas y se autorizará la instalación de hidrantes, cuyo diámetro nominal se fija en DN100 mm.

La red de riego discurrirá bajo el mismo camino E\_O en la longitud necesaria para el mantenimiento de la vegetación del parque urbano al ser menor a 3 ha se suministrará de la red de abastecimiento urbano. La red de riego constituye una red secundaria cuyo diámetro será de 80mm

En cumplimiento de la Protección Contra incendios establecido en CTE\_DB\_SI el servicio de bombero debe acceder a una distancia no superior a 23 m en edificios de altura no superior a 15, que es el caso. Se prevé el acceso desde las fachadas a la calle Benito Pérez Galdós y desde el Parque Urbano interior de la UA5. Se ha señalado en el plano correspondiente al trazado para el recorrido del camión de bombero dentro del parque. Complementariamente, es necesario proyectar una red de hidrantes para garantizar el cumplimiento normativo en materia de seguridad de incendios.

Se adjunta plano indicativo del trazado propuesto si bien podrá modificarse en función de las necesidades de la Compañía Suministradora en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

#### 1.2.11.3 Red de alcantarillado.

La Compañía Suministradora establece los criterios para la ejecución de una canalización de Saneamiento situada en el límite de la actuación sobre la Unidad de actuación.

Dada la topografía de la zona, el PRI establece la ejecución de una red completa de colectores de PVC-U pared compacta DN300mm de diámetro, con una pendiente que comprende entre el 2-4% perimetrales a la UA5, recogida de pluviales y fecales que conectarán al colector existente que ejecutará la Compañía Suministradora. Por indicaciones de la Compañía Suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m y nunca superior a 40 m. El diseño del trazado propuesto se ajusta a las pendientes de la topografía existente.

La red de fecales discurrirá por la calle Benito Perez Galdós y Coronel Francisco Valdés con HM-300 para conectar aguas abajo en esta última con HM-500.

Viviendas plurifamiliares SV < 120 -----0,90m<sup>3</sup>/viv/día

El caudal de saneamiento para 65 viviendas <120m<sup>2</sup> es de 0.5 l/s

El caudal de saneamiento para los 3 estudios es equivalente a 1 vivienda

El parque urbano dispondrá de una red drenante de captación de pluviales para canalizar el agua hasta el punto de acometida.

#### 1.2.11.4 Red de distribución eléctrica.

La demanda de potencia prevista se establece tomando como referencia el uso y la edificabilidad de la misma, residencial y equipamiento, así como el alumbrado urbano, tomando como valores de referencia un grado de electrificación elevado por vivienda (9.200 w) con un coeficiente de simultaneidad aplicado según el nuevo Reglamento de Baja Tensión (RBT)  $n > 21$ . En las áreas libres se toma como valor 8 w/m<sup>2</sup>.

Concepto	Uds	m <sup>2</sup>	w/m <sup>2</sup>	TOTAL kW
Viviendas (+ estudios)	66,00		9.200,00	352,00
Garajes	169,00	4000	20	80,00
Equipamiento		80.11	100,00	8,00
Espacios libres	2.772,00		8	22,17
Viario	158,00		10	1,60
TOTAL				<b>463,77kW</b>

Desde el punto donde indique la compañía suministradora, partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 150 mm de diámetro y sus arquetas.

No se dispone de informe de compañía pero se considera que la potencia demandada hará necesaria la instalación de un centro de transformación 630 KVA

#### 1.2.11.5 Red de alumbrado público

Se realiza la acometida de alumbrado en el entorno del encuentro entre Benito Pérez Galdós y Coronel Francisco Valdés. El alumbrado de las calles del entorno está resuelto por lo que el presente PRI prevé el alumbrado del nuevo parque urbano con los siguientes criterios.

El número de luminarias de cada línea tiene un máximo de quince para evitar sobrecargas. Las arquetas de registro no estarán situadas a más de 50m.

La distribución de líneas, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro hasta la última luminaria, esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de tensión se sitúe dentro del margen permitido.

La iluminación en las distintas vías será de 8 lux y el coeficiente de uniformidad será mayor de 0,25.

Se proyecta la instalación de alumbrado público mediante columna de tres (3) metros de altura, separación entre báculos de un mismo lado no superior a quince (15) metros, para la elección de las lámparas, se tendrá en cuenta: la reducción del consumo energético, el ahorro de las emisiones de CO<sub>2</sub>, la adecuación y optimización de la necesidad lumínica a fin de minimizar la contaminación lumínica.

#### 1.2.11.6 Red de telecomunicaciones

Siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora se conectará con esta red mediante canalización de 4 conductos de PVC de Ø 63 y arquetas tipo D. La instalación se completa con pedestales y arquetas tipo M para las acometidas o parcelas; la canalización entre arquetas tipo D y pedestales se compone de 3 Ø PVC 63 al igual que la que une las arquetas tipo M y el pedestal.

#### 1.2.11.7 Sistemas de Actuación y datos de aprovechamiento del sector

El sistema de actuación para la gestión de la UA5 es el de Compensación. Todas las parcelas privadas incluidas en la UA% pertenecen a un único propietario.

## **JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA**

### **1.1.24 Integración Paisajística**

El artículo 56 (D y R) del POT Campo de Gibraltar sobre Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos establece la necesidad de:

- Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación, incorporando las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.
- Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje, y en especial su percepción desde los puntos y/o de mayor frecuentación
- Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.

La LISTA incorpora en su Artículo 37. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística para el que establece lo siguiente:

“3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
- b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.
- c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.”

#### 1.2.12.1 Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico

##### 1.2.12.1.1 Topografía

Desde el punto de vista paisajístico natural, se identifica el perfil de elevación de la parcela como el punto de mayor interés tanto para el espacio libre propuesto como para la edificación residencial. Para ello se determina la rasante de la edificación a la altura de +42.00m cota en la que se aprecian las mejores vistas, esta misma cota será la ordenada para la urbanización del espacio libre.



De esta manera se reconoce la diferencia de cota desde el punto de vista del paisaje urbano beneficiándose del terraplén acusado que a lo largo de todo el frente S y Se con longitud de 120 m desciende 8 m aproximadamente, con una pendiente media de 6,5 %, como singularidad topográfica que ofrece un alto valor de carácter urbano.

#### 1.2.12.1.2 *Vegetación*

La vegetación existente en la parcela se ubica a lo largo del talud que salva las cotas de la calle Coronel Francisco Valdés hasta la cota superior del solar de la UA5. En el se encuentran especies tales como:

- Agaves
- Myoporum laetum (Catalogada como especie invasora en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras)
- Gigant redes/Spanish cane
- Olea/olive
- Mexican palm wahingtonia

De estas, ninguna es una especie protegida, ni se encuentra en un área de interés paisajístico/natural por lo que la vegetación no presenta un elemento a proteger ya que además entre ellas se encuentran especies catalogadas como especies exóticas invasoras. Sin embargo, si resulta de interés urbano que el talud existente sea replantado tras realizarse los movimientos de tierras necesarios mediante especies autóctonas.

#### 1.2.12.2 *Criterios generales o zonas de integración paisajística*

Como criterio general para la integración de la propuesta en el paisaje urbano se toma la cota más elevada de la parcela desde donde se tienen vistas al Estrecho de Gibraltar y se tienen en cuenta las alturas de la edificación del entorno en el que se incluye la propuesta residencial. Según la ordenación pormenorizada del presente plan las alturas máximas quedan restringidas a 3 plantas más ático al 30% que se encuentre funcionalmente vinculado a la vivienda de la planta inferior.

Además de la adecuación de la imagen nueva de la edificación al entorno urbano de la ciudad se lleva a cabo un trabajo de acondicionamiento y adecuación paisajística en las zonas libres como punto de mayor interés para la ciudadanía.

Por una parte, es imprescindible que los espacios proyectados sean agradables y acogedores, y una de las claves para eso será que favorezcan el bienestar climático para todas las personas. El contexto en el que nos encontramos, donde las temperaturas en verano pueden superar los 30° C, es importante reducir las superficies duras que absorben y emiten calor, como el asfalto, y aumentar las superficies verdes que ayudan a retener humedad en el suelo y a favorecer el enfriamiento del aire.

La plantación de árboles en los espacios urbanos, además de aportar color y contraste en el diseño y sombras en las zonas de estancia, van a ayudar a reducir la isla de calor y pueden llegar a enfriar el aire entre 2 y 8° C.

Por otra parte, es importante pensar en todas las capas de vegetación que van a tener los espacios ajardinados y no solo el arbolado. En este caso, se presta especial atención a los límites

del ámbito pavimentado, donde se dejarán juntas de al menos 20mm para el drenaje al suelo y el crecimiento

Por último, señalar la importancia de elegir especies autóctonas que se integren y potencien el paisaje próximo y la biodiversidad de las especies. Las especies escogidas tratan de poner en valor y recuperar el paisaje como tradición local que formen parte de la imagen colectiva del lugar y siempre en favor de la variabilidad y de la biodiversidad.

A continuación, se elabora un listado de la Xerojardinería con especies autóctonas:

*Pinus pinea*  
*Olea europea*  
*Artemisia absinthium*  
*Pistacia lentisco*  
*Laurus nobilis*



*Asphodelus fistulosus*  
*Stipa tenuissima*  
*Pennisetum alopecuroides*  
*Cistus ladanifer*  
*Osmanthus burkwoodii*



*Cynara scolymus*  
*Cistus salvidus*  
*Erica multifolia*  
*Rosmarinus prostratus*  
*Anemone hupehensis*



*Thymus serpyllum*  
*Arbutus unedo*  
*Phlomis fruticosa*  
*Chamaemelum nobile*  
*Citrus florentine*



---

### **3 MEMORIA GESTION Y EJECUCION**

---

#### **1.1.25 Planificación Estratégica**

##### 1.2.13.1 Plazos de tramitación, de gestión y de realización de obras

El artículo 85.1.3 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, establece que la documentación del presente Plan debe contener la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U, se establece un única Unidad de Ejecución.

Las obras de urbanización se realizarán por lo tanto coincidentes con el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de reforma Interior, y su duración será de 24 meses a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización correspondiente a una Unidad de Ejecución se realizará de forma íntegra en una única etapa.

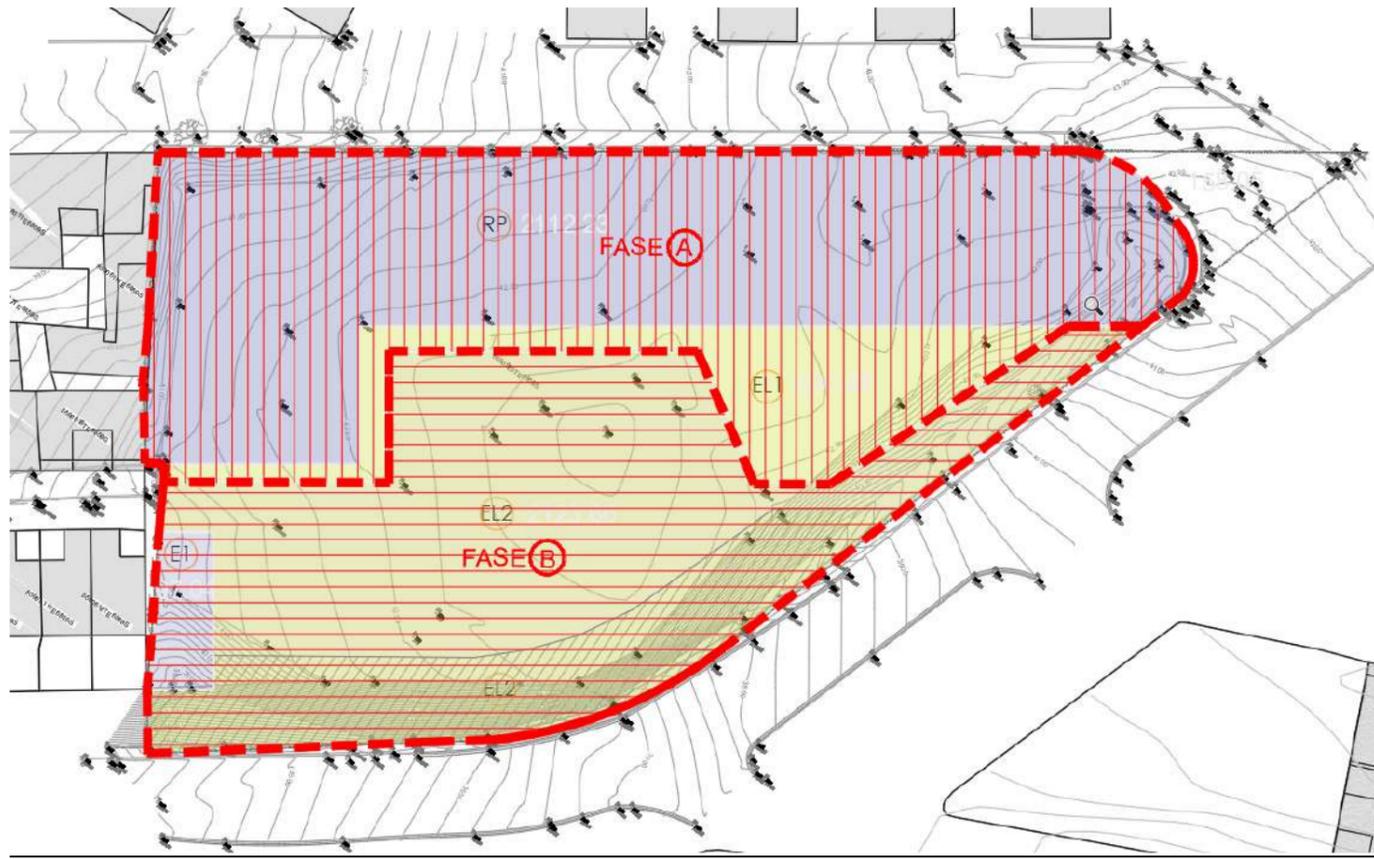
La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global de la Unidad de Ejecución estableciendo la correspondiente Junta de Compensación los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su total ejecución.

##### 1.2.13.2 Plazo de tramitación de planeamiento según art 91\_7/21 y D550/22



PRI UA5 68_7/21 91_D550/22					
	TRAMITACION 75_ss 7/21	TRAMITACION ORDINARIA 38_7/07	ACTOS ADMINISTRATIVOS		PRI
	URBANISTICA 7/21	AMBIENTAL 7/07	URBANISTICA	AMBIENTAL	PLAZO
1	Documento Avance 77_7/21	Documento Borrador 39.1_7/07			1
		Documento Ambiental Estratégico 39.1_7/07			
	Consulta Pública 77_7/21	Solicitud Inicio a Organo Ambiental OA 39.1_7/07			0,5
				Admisión a trámite 39.3_7/07 20d	1
				Consulta Pública 39.3_7/07 _d	
				Informe Ambiental Estratégico 39.3_7/07	
2	Documento Aprobación Inicial				4
	Resumen ejecutivo				
	Aprobación Inicial Documento AI 78.1_7/21				0,5
	Solicitud informes sectoriales y consultas 78.4_7/21				
	Información Pública AI 78.3_7/21_ 45d 104.1_D550/22				3
			Informe sectoriales y consultas 78.4_7/21 VINCULANTE 107 D_550/22		
	Modificaciones no sustanciales/Sin nueva aprobación				
3	Documento Ordenación Urbanística 78.7_7/21				1
					0,5
3_1					0
	Remisión a COTU 78.8_7/21				1
			Ratificación 78.8_7/21		
4	Documento Aprobación Definitiva 79_7/21				1
	Aprobación Definitiva Documento AD 79_7/21				2
4_1	Recepción trabajos				0,5
	Publicación BOJA	Publicación BOJA			







---

## 1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

---

El artículo 85 de la LISTA, Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, se indica en el apartado a) Memoria, 2º epígrafe establece que el instrumento de planeamiento “Deberá especificar las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.”

La memoria de participación deberá contener:

- a) *Medios técnicos*
- b) *Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía*
- c) *Resultado de los procesos participativos*
- d) *Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación*

Durante la etapa de exposición al público del Plan aprobado inicialmente, la participación facilitará al ciudadano el modo en que va a quedar afectado por el Plan.

Con carácter general, las características y formas de participación, es necesario aclarar que no están suficientemente desarrolladas en España y Andalucía, más aún en los procesos urbanísticos, ya que no están suficientemente regulados y la experiencia ciudadana solo aflora en grupos reducidos, por lo que se puede afirmar que los procesos de participación son informales y de difícil articulación.

Sin embargo, el objeto del presente Plan de Reforma Interior de la UA5 hace que nazca precisamente con el objetivo de paliar el problema que afecta a la situación actual de la vivienda así como de la necesidad de impulsar áreas de centralidad que se han quedado anquilosadas en el municipio de Tarifa.

La participación ciudadana se establece en este caso a través de cuatro niveles:

- Información y audiencia a los propietarios de las fincas afectadas
- Impulso y coordinación con los colectivos interesados: Demandantes de Vivienda
- Información y audiencia a la población de Tarifa
- Ayuntamiento como administración pública promotora de la actuación y coordinación interadministrativa

La participación pública prevista en fase de Avance o Documento Borrador consistirá en lo siguiente:

### PRIMERA FASE

- Exposición pública, con la puesta a disposición de los interesados del documento completo del Avance, debidamente diligenciado, en las dependencias municipales habilitadas al efecto.
- Reuniones mantenidas con los propietarios del suelo y responsables políticos municipales debatiendo sobre las distintas propuestas planteadas por el Avance.

Una vez finalizada la fase de información pública se recogerán los escritos de las consultas y las sugerencias en un documento y se tomarán las consideraciones oportunas

### SEGUNDA FASE

El informe ambiental estratégico que emita el órgano ambiental competente determinará si el PRI debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria o, si por el contrario, el mismo no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La participación pública adoptará las diferentes formas que incluye el proceso de Aprobación Inicial y Definitiva, desde la propia aprobación municipal, y estarán sometidas a los diferentes periodos de exposición pública y alegaciones y recursos establecidos en el marco normativo de aplicación.



## **TOMO III: CARTOGRAFÍA**

---

### **I. CARTOGRAFIA DE INFORMACION**

---

- I01.-Situación.
- I02.-Ámbito de actuación
- I03.-Planeamiento Vigente
- I04.-Topografía y altimetría
- I05.-Estructura de la propiedad
- I06.-Afecciones
- I07a.-Redes existentes Saneamiento
- I07b.-Redes existentes Abastecimiento
- I07c.-Redes existentes Electricidad
- I07d.-Redes existentes Alumbrado
- I07e.-Redes existentes Telecomunicaciones

---

### **II. CARTOGRAFIA DE ORDENACION**

---

- O01.-Ordenación\_Calificación y alturas
- O02.-Alineaciones y Rasantes
- O03.-Paisaje
- O4a.-Topografía I
- O4b.-Topografía II
- O4c.-Topografía III
- O05.-Gestión
- O6a.-Nueva Red de Saneamiento
- O6b.-Nueva Red de Abastecimiento
- O6c.-Nueva Red de Electricidad
- O6d.-Nueva Red de Alumbrado
- O6e.-Nueva Red de Telecomunicaciones





E: 1/2000 0 10 50 100 m



E: 1/10000 0 100 200 500 m

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD INTEGRADA UA5. TARIFA (CÁDIZ)  
DOCUMENTO BORRADOR - SEPTIEMBRE 2024

**101**

PROMOTOR: LIMA SOLAR S.L

Equipo Redactor

EQUIPO REDACTOR: ACTA S.L.P / FERNANDO VISEDO MANZANARES

SITUACIÓN  
E: 1/2000 - 1/10000





LEYENDA

Delimitación UA5 PGOU

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD INTEGRADA UA5. TARIFA (CÁDIZ)

DOCUMENTO BORRADOR - SEPTIEMBRE 2024

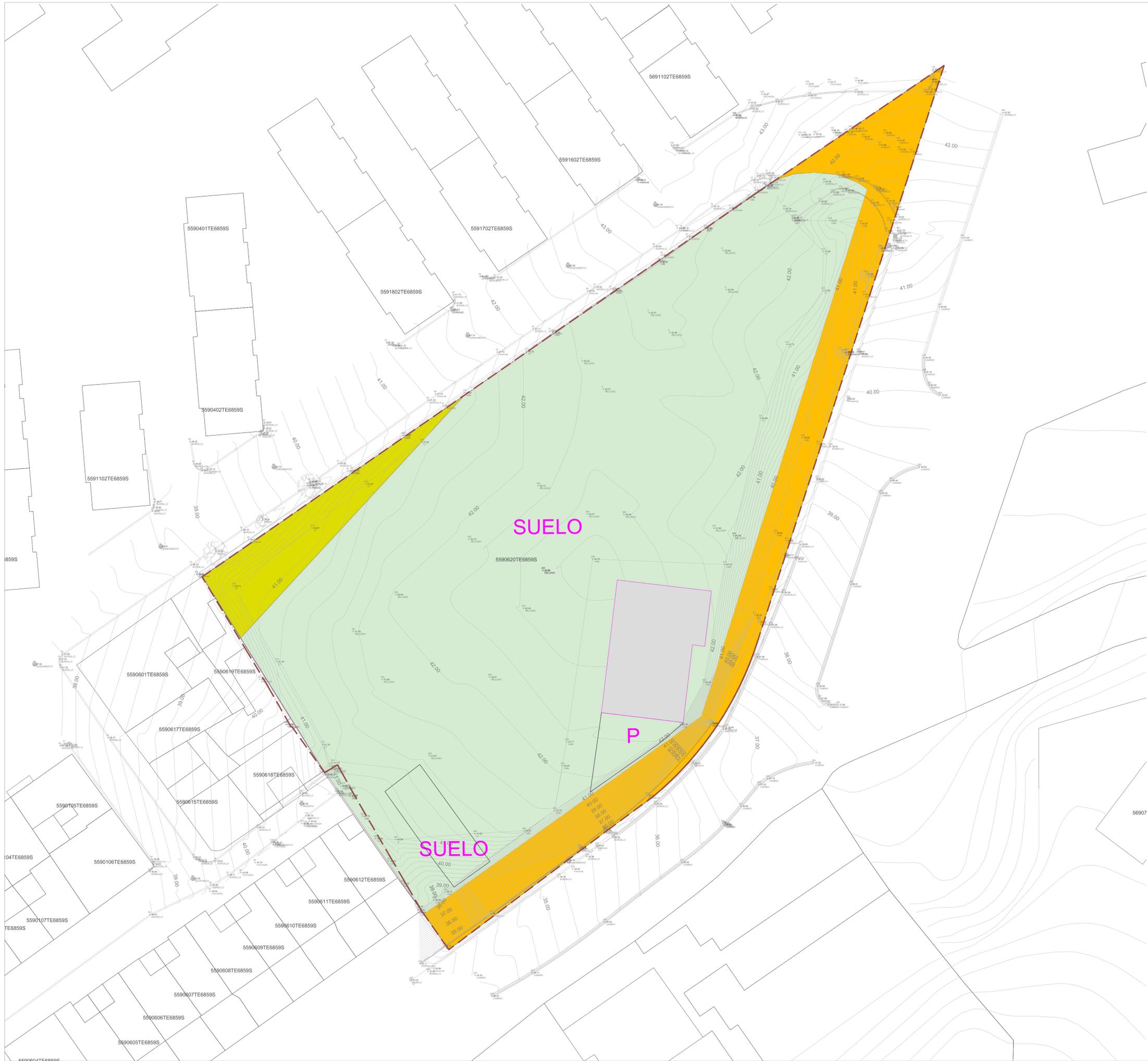
**103**

PLANEAMIENTO VIGENTE

PROMOTOR: LIMA SOLAR S.L

EQUIPO REDACTOR: ACTA S.L.P / FERNANDO VISEDO MANZANARES





SUELO

P

SUELO

- LEYENDA
- Límite de propiedad 1
  - Límite de propiedad 2
  - Límite de propiedad 3

Delimitación Plan de Reforma Interior  
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m<sup>2</sup>





GEOREFERENCIA ÁMBITO

X=265439.37, Y=3988855.41
X=265440.61, Y=3988853.43
X=265446.53, Y=3988843.92
X=265509.29, Y=3988852.28
X=265508.27, Y=3988849.78
X=265507.10, Y=3988847.33
X=265505.70, Y=3988844.83
X=265504.43, Y=3988842.82
X=265502.81, Y=3988840.58
X=265500.62, Y=3988837.92
X=265498.30, Y=3988835.53
X=265495.93, Y=3988833.40
X=265489.79, Y=3988828.88
X=265468.05, Y=3988812.55
X=265464.34, Y=3988817.86
X=265462.08, Y=3988821.75
X=265456.31, Y=3988831.66
X=265452.94, Y=3988837.64
X=265451.18, Y=3988836.60
X=265509.99, Y=3988854.25
X=265535.41, Y=3988932.60
X=265509.71, Y=3988915.15
X=265434.53, Y=3988863.18

- LEYENDA
- Via pecuaria  
Colada del Puente de la Vega a Mojicas
  - Delimitación Plan de Reforma Interior  
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m<sup>2</sup>



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD INTEGRADA UA5. TARIFA (CÁDIZ)

