



LEYENDA

 Delimitación Plan de Reforma Interior
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022,50 m²

 Unidad de ejecución (a desarrollar en una etapa)

0 5 10 30 m

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

005

PROMOTOR: LIMA SOLAR S.L

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

GESTION
E: 1/250



GEORREFERENCIA 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

- TUBERIA DE PVC, DIAMETRO EN mm SANEAMIENTO DE NUEVA EJECUCION, AGUAS RESIDUALES
- TUBERIA DE PVC, DIAMETRO EN mm SANEAMIENTO DE NUEVA EJECUCION, AGUAS PLUVIALES

Delimitación Plan de Reforma Interior
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m²



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



GEORREFERENCIA 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=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=265452.94, Y=3988831.66

X=265452.94, Y=3988831.66

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

-  Nueva acometida abastecimiento
-  FD-300 Trazado red abastecimiento
-  FD-100 Trazado red riego

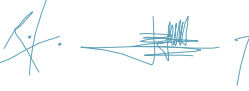
 Delimitación Plan de Reforma Interior
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m²



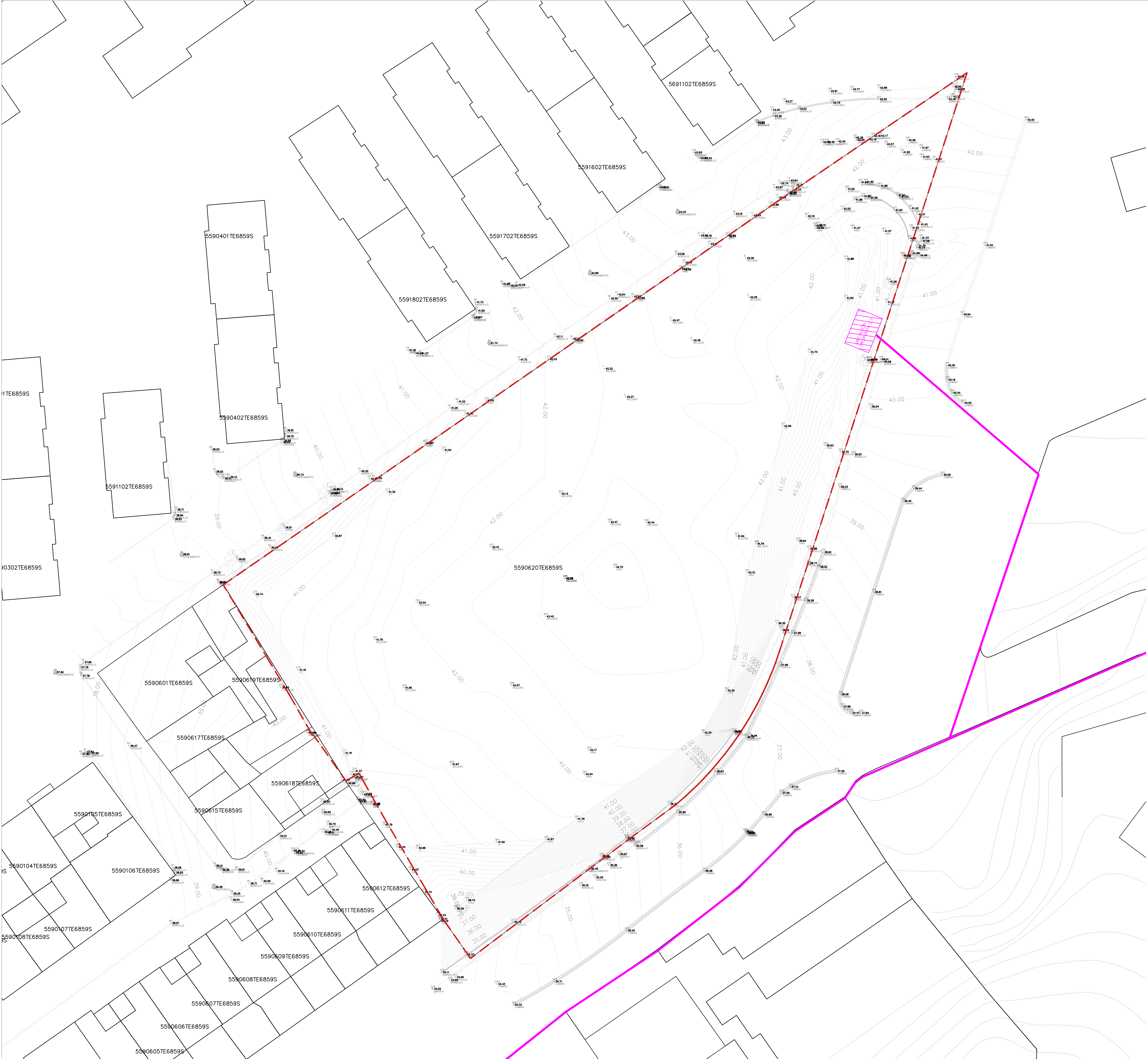
PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD INTEGRADA UA5. TARIFA (CÁDIZ)

O6b

PROMOTOR: LIMA SOLAR S.L

 NUEVA RED ABASTECIMIENTO

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



GEORREFERENCIA ÁMBITO	X=265503.5266	Y=3988841.5282
	X=265502.5666	Y=3988840.2582
	X=265501.5666	Y=3988839.0282
	X=265500.5266	Y=3988837.8182
	X=265499.4366	Y=3988836.6582
	X=265498.3066	Y=3988835.5382
	X=265497.1366	Y=3988834.4482
	X=265495.9366	Y=3988833.4082
	X=265489.7966	Y=3988828.8882
	X=265468.0566	Y=3988812.5482
	X=265464.3451	Y=3988817.8662
	X=265462.2875	Y=3988821.4106
	X=265462.0857	Y=3988821.7568
	X=265460.0338	Y=3988825.2765
	X=265456.3104	Y=3988831.6634
	X=265455.1376	Y=3988833.6963

LEYENDA

- TUBERIA DE FUNDACION DUCTIL, ABASTECIMIENTO DE AGUA
- CENTRO DE TRANSFORMACION NUEVO
- ACOMETIDA ELECTRICA

Delimitación Plan de Reforma Interior
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m²

0 5 10 30 m E: 1/250

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

O6c

PROMOTOR: LIMA SOLAR S.L

NUEVA RED ELECTRICIDAD
E: 1/250

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



LEYENDA

NUEVA RED DE ALUMBRADO

FAROLAS EXISTENTES DE PIE

ARQUETA DE ALUMBRADO

Delimitación Plan de Reforma Interior

Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m²

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

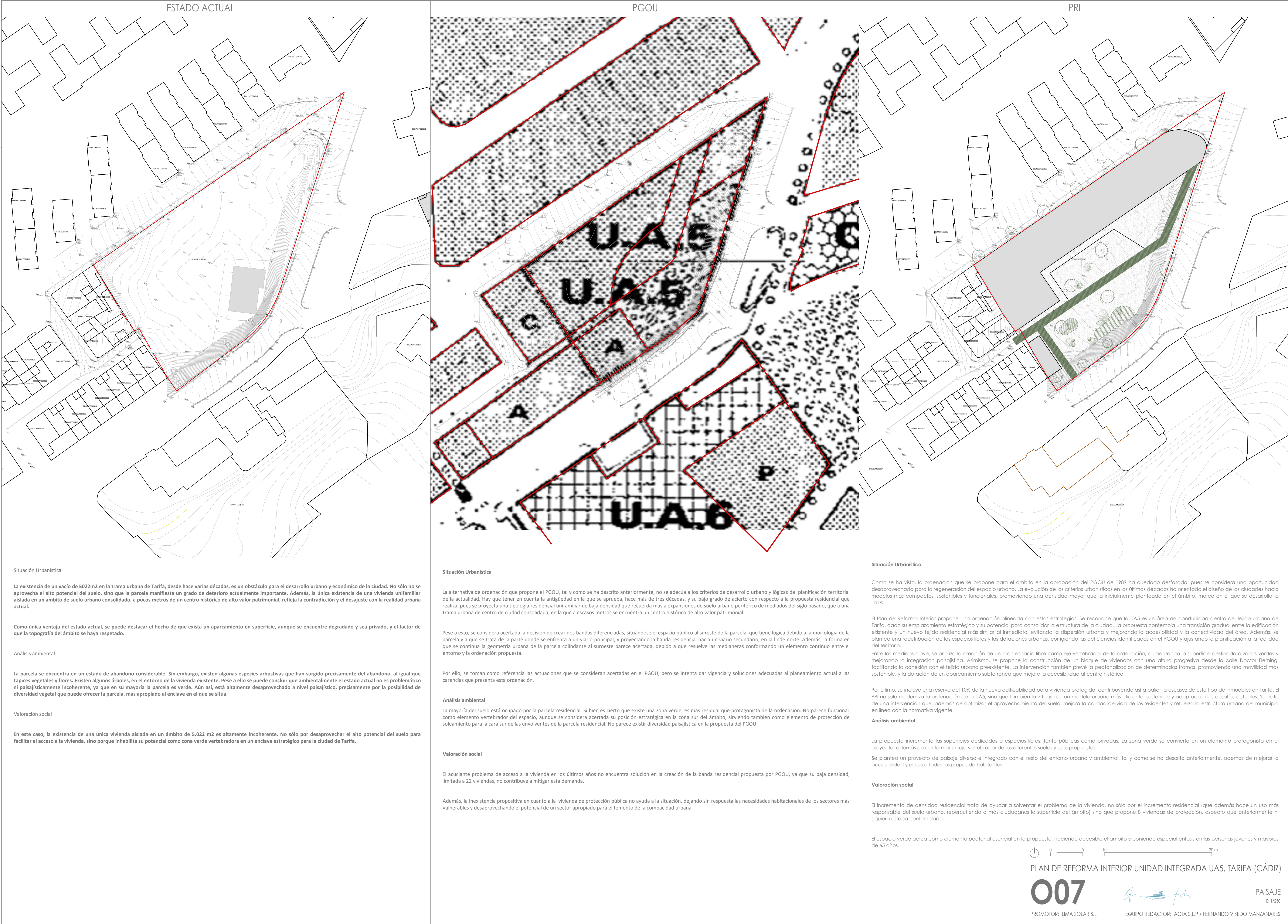


GEOREFERENCIA ÁMBITO	X=265439.37, Y=3988855.41
	X=265440.61, Y=3988853.43
	X=265446.53, Y=3988843.92
	X=265509.29, Y=3988852.28
	X=265508.27, Y=3988849.78
	X=265507.10, Y=3988847.33
	X=265505.70, Y=3988844.83
	X=265504.43, Y=3988842.82
	X=265502.81, Y=3988840.58
	X=265500.62, Y=3988837.92
	X=265498.30, 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

- TELEFONIA CANALIZACION URBANA SECUNDARIA
- ARQUETA TIPO D
- PEDESTAL ARM. DIST. ACOMETIDAS
- ARQUETA DE ACOMETIDA

Delimitación Plan de Reforma Interior
Superficie delimitación Plan de Reforma Interior : 5022.50 m²



TOMO IV: ANEXOS

I. 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.

I: DATOS DE LAS PARCELAS Y DE LOS PROPIETARIOS

II: SERVIDUMBRES

III: INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS

IV: AFECCIONES

V: ESTUDIO GEOTÉCNICO





Según artículo 62, Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones los documentos incluidos en el mismo artículo entre el que se encuentra el Resumen Ejecutivo:

“e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

Así mismo, en el artículo 85, del Reglamento de esta misma ley el Resumen ejecutivo contendrá lo siguiente:

“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.”

1. Objetivo del Plan de Reforma Interior

El objetivo que sostiene la redacción del presente Plan de Reforma Interior es el desarrollo y la integración de la UA5 como área de centralidad dentro del núcleo urbano de Tarifa. Como medida para el desarrollo de una actividad urbanística actualizada a las necesidades del municipio y a los criterios de sostenibilidad y de cambio climático que han reorientado los principios que deben prevalecer en la planificación de las ciudades y en el diseño urbano.

Las previsiones incluidas en las NNUU del PGOU y de la Adaptación a la LOUA para la UA5 difieren en los criterios y el modelo de ciudad previsto en la nueva ley. Estos parámetros previstos para la UA5 definen una tipología de vivienda unifamiliar adosada con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad de 0.60m²t/m²s contenida en la ordenanza A y con una previsión máxima de 22 viviendas.

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.

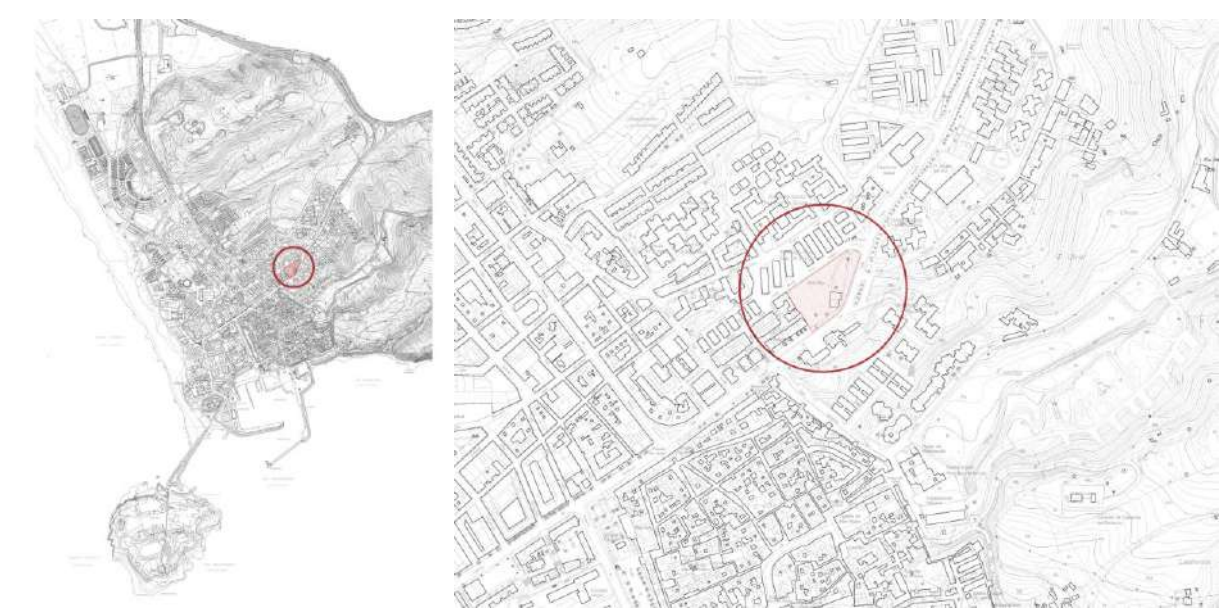
La identificación de la UA5 en el documento de Avance como área de centralidad del tejido urbano del núcleo principal de Tarifa revela la importancia de su emplazamiento y la capacidad para regenerar el tejido urbano del núcleo principal de Tarifa.

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.

2. Situación

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 m2.



3. Marco legal

La propuesta de ordenación incluida en este Plan de Reforma Interior de la UA5 determina lo siguiente:

- 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 2.123,66 m2.
- La superficie residencial de 2.112,33 m2 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. Esta superficie se completa con 530,92 m2 destinada a espacios libres privados, que completa así una parcela lucrativa que asciende a 2.643,25 m2.
- El PRI establece una ordenación que incluye una edificación Residencial que asciende a 6.970,69 m2sobre rasante. En cumplimiento de este requerimiento el PRI incluye la determinación de destinar 789,44 m2 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 m2 sobre la prevista en el PGOU.

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

4. Cuadro sintético de la unidad

UA5	
Superficie sector según PGOU	4.132,00 m²
Superficie sector PRI	5.022,00 m²
Número máximo de viviendas PGOU	22
Viviendas adicionales PRI	43
Total de viviendas previstas	65
Vivienda libre	57
Vivienda protegida	8
Estudios	0
Habitantes por vivienda (RLISTA)	2,4
Número habitantes PGOU	52,8
Número habitantes adicionales	103,2
Total de habitantes	156

Reservas previstas PGOU			Reserva LISTA	Dotacional	Objetiva
SGEL:	SLEL:	SLEqB:	SGEL:	SLEL:	SLEqB:
0,00 m²/hab	35,10 m²/hab	0,00 m²/hab	7,00 m²/hab	2,44 m²/hab	0,41 m²/hab
0,00 m²	1.853,30 m²	0,00 m²	722,40 m²	251,81 m²	42,31 m²
1.853,30 m²			1.016,52 m²		

Dotaciones según habitantes totales	
Habitantes considerados	156,00
Dotaciones previstas PGOU	1.853,30 m²
Dotaciones nuevos habitantes	1.016,52 m²
Total suelo dotaciones	2.869,82 m²

Art 82.2 DL 550/2022			
	100%	Público ≥80%	privado≤20%
Espacio Libre	2.772,78 m²	2.218,22 m²	554,56 m²
Equipamiento	97,04 m²	97,04 m²	
Total	2.869,82 m²	2.315,26 m²	554,56 m²



Resumen superficies por usos PRI UA5	
Superficie sector	5.022,00 m²
Parcela Residencial	1.994,13 m²
Dotación Espacio Libre	2.772,78 m²
Dotación equipamiento	97,04 m²
Cesión viario	158,05 m²

Resumen superficies PRI UA5	
Superficie sector	5.022,00 m²
Parcela lucrativa	2.548,69 m²
Sistema General de Espacios Libres	638,40 m²
Sistema Local de Espacios Libres público	722,40 m²
Sistema local de equipamientos	1.495,82 m²
Cesión viario	158,05 m²

VIVIENDA	SUPERFICIE M2	NÚMERO UD
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA m2s	2.548,69 m²	
SUPERFICIE OCUPACIÓN m2s	2.038,95	
VIVIENDAS LIBRES m2t	5.640,94	57
VIVIENDAS PROTEGIDAS m2t	773,19	8
ESTUDIOS m2t	109,99	3
TOTAL EDIFICABILIDAD m2t	6524,12	65

5. Suspensiones

En este caso, no se prevé la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística existentes, ya se trata de un Plan de Mejora de algunas de las determinaciones recogidas en el PGOU vigente.

6. Planimetría

- 1. Plano de situación y Ámbito Estado actual
- 2. Plano de Ordenación Propuesta



