

### PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ATU-TA-01 "ALBACERRADO"

Parcela	Uso pormenorizado	Altura max.	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Nº de viviendas
M1.1	RESIDENCIAL LIBRE	B+5	19.203,00	28.371,00	231
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	B+5	-	9.888,10	-
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	-	986,80	493,40	-
	ESPACIOS LIBRES (LOCAL) PRIVADO	-	2.468,00	-	-
M2.1	RESIDENCIAL PROTEGIDA	B+5	4.285,00	10.595,66	110
M3.1	RESIDENCIAL PROTEGIDA	B+5	3.275,50	8.099,44	85
M4.1	PARC. SESIÓN P.M.S.	B+5	3.285,00	8.472,90	88
EQ.1	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL	-	3.949,00	-	-
V1G.1	ESPACIOS LIBRES (GENERAL)	-	17.622,00	-	-
Vx.1	ESPACIOS LIBRES (LOCAL) PÚBLICO	-	9.872,00	-	-



GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.  
Calle Salado, 4 Entrepiso. Edificio Restur.  
41019 Sevilla (España)  
Telf: 913 93 69 95  
e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
AVANCE DEL SECTOR DE  
PLANAMIENTO ATU-TA-01  
ALBACERRADO, TARIFA, CÁDIZ

Nombre del Dibujo  
Planos de Propuesta

Ordenación Propuesta

Escala de Dibujo  
1:1000

ID de Plano  
2.1

Revisión  
Febrero  
SEPT-2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 33fb9cee4aa54bcc9402f407bf24c4c2001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/14489 - Fecha Registro: 01/10/2025 10:39:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





**AUMA**  
arquitectura s.l.p.

GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.  
Calle Salado, 4 Entrepiso, Edificio Restur.  
41010 Sevilla (España)  
Telf: 913 93 69 95  
e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
AVANCE DEL SECTOR DE  
PLANAMIENTO ATU-TA-01  
ALBACERRADO, TARIFA, CÁDIZ

Nombre del Dibujo  
Planos de Propuesta

Red viaria y conexiones

Escala de Dibujo  
1:2800

ID de Plano  
2.2

Revisión  
Fecha  
SEPT-2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	c8c4be95246944b98d940e214eca9c92001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/14489 - Fecha Registro: 01/10/2025 10:39:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





### Estructura, continuidad y función urbana de los espacios libres

La propuesta de espacios libres del sector ATU-TA-01 se configura como pieza de cosido entre los ámbitos colindantes, articulando una red continua de espacios públicos que refuerza la legibilidad y la movilidad activa del borde urbano. El sistema se compone de 17.622 m<sup>2</sup> de espacios libres generales, implantados preferentemente junto al arroyo como parque de ribera con arbolado y arbustos autóctonos, y de 9.872 m<sup>2</sup> de espacios libres locales, distribuidos en plazas y áreas estanciales que completan la malla interior del ámbito.

La franja de ribera integra itinerarios peatonales y ciclistas longitudinales y pasarelas de cruce que aseguran la permeabilidad transversal del cauce y su conexión directa con el sector SUS-TA-02. Estas conexiones enlazan con la red existente y proyectada, estableciendo recorridos seguros y continuos libres de interferencias con el tráfico motorizado.

En sentido oriental, los espacios libres generales de ATU-TA-01 se proyectan hacia el futuro desarrollo del sector ATU-TA-02, definiendo corredores verdes y alineaciones arboladas que garantizan la continuidad física y funcional del sistema libre entre ambos ámbitos.

Esta estrategia persigue:

- Consolidar un frente verde de transición entre tejido urbano y medio abierto.
- Aumentar la conectividad ecológica a lo largo del arroyo y la continuidad del espacio libre como un todo unitario, sin generar separaciones entre barrios.
- Favorecer la movilidad activa mediante una red peatonal y ciclista estructurante, con pasarelas que superan la barrera del cauce.
- Unificar la lectura del espacio público intersectorial, evitando discontinuidades y asegurando accesibilidad universal.

La ordenación resultante configura un sistema único de espacios libres a escala intersectorial (SUS-TA-02 ↔ ATU-TA-01 ↔ ATU-TA-02), donde las piezas generales actúan como espina dorsal paisajística y las piezas locales como nodos de proximidad, garantizando calidad urbana, sombra y confort, y continuidad del espacio libre desde el núcleo urbano hasta los nuevos desarrollos.

N

**GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.**  
 Calle Salado, 4 Entrepiso. Edificio Restur.  
 41019 Sevilla (España)  
 Telf: 813 33 69 95  
 e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
**AVANCE DEL SECTOR DE  
 PLANAMIENTO ATU-TA-01  
 ALBACERRADO, TARIFA, CÁDIZ**

Nombre del Dibujo  
 Planos de Propuesta

Espacios libres

Escala de Dibujo  
**1:1500**

ID de Plano  
**2.3**

Revisión  
 18

Fecha  
**SEPT-2025**

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5d4d1297f80e45bb951799e458ca7a81001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/4709 - Fecha Registro: 25/03/2026 14:59:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





## Concepto SMART CITY

Las ciudades no paran de crecer. Conseguir que en el futuro sean sostenibles y cómodas para los ciudadanos depende de proyectos tecnológicos "inteligentes". Te explicamos en qué consiste una Smart City.

Aunque no existe una definición consensuada de Smart City o ciudad inteligente, empresas, instituciones y expertos coinciden en que son aquellas ciudades que apuestan por mejorar la vida de sus habitantes y, a la vez, por la sostenibilidad. Así, por ejemplo, el Libro Blanco Smart Cities indica que "el propósito final de una Smart City es alcanzar una gestión eficiente en todas las áreas de la ciudad (urbanismo, infraestructuras, transporte, servicios, educación, sanidad, seguridad pública, energía, etcétera), satisfaciendo a la vez las necesidades de la urbe y de sus ciudadanos". Se trata, en definitiva, de encontrar el equilibrio entre el bienestar de los ciudadanos y la preservación del entorno.

La población de las ciudades ha experimentado un enorme desarrollo a lo largo de la historia, pero nada comparable con las últimas décadas. Para hacernos una idea bastan los datos de la ONU, según los cuales hoy somos 4.000 millones de urbanitas, mientras que hace sólo veinte años éramos 2.300 millones. Y la tendencia es al alza e imparable: la institución calcula que e en 2050 más del 70% de los seres humanos vivirá en núcleos urbanos.

Una ciudad inteligente es aquella que apuesta por sistemas eficientes aplicados a sus infraestructuras. La innovación tecnológica es la clave para desarrollar proyectos que permitan optimizar la distribución de energía, gestionar los residuos de manera más limpia, reducir el consumo de los hogares, organizar mejor la circulación de los vehículos... En definitiva, este tipo de iniciativas se aplican sobre cualquier aspecto que influye en la organización de un núcleo urbano.

## Beneficios de una Smart City Para el medioambiente y los ciudadanos

Los proyectos tecnológicos enfocados a la construcción de ciudades inteligentes abarcan muchas áreas como la movilidad, la eficiencia energética, la educación, la salud, la seguridad, el urbanismo y un largo etcétera. En todos los casos, el objetivo es generar beneficios para sus residentes. Los más palpables para los ciudadanos de las Smart Cities son:

- Mejoran la movilidad: los transportes, los flujos de personas o la circulación vial son algunos de los principales focos de atención de las ciudades inteligentes. Las iniciativas en este sentido se centran en mejorar el tráfico de vehículos, disminuir los atascos, facilitar los desplazamientos en transporte público, evitar grandes esperas, o diseñar espacios que favorezcan el desplazamiento a pie de las personas.

- Promueven la eficiencia energética: existen proyectos de Smart City basados en la eficiencia a la hora de generar, distribuir, y consumir energía. Con estas iniciativas las ciudades logran reducir el gasto en este concepto, algo palpable no sólo desde el punto de vista de la población en general, sino también en los hogares.

- Preservan el entorno: a través de iniciativas como la inversión en sistemas que optimizan el consumo de energía, la creación de espacios verdes, la promoción del coche electrónico o de las energías renovables, las ciudades inteligentes cuidan del medioambiente. Esto además repercute de manera positiva en la salud de las personas y en la economía de la población.

- Más habitables: la planificación de las ciudades inteligentes tiene por objetivo la comodidad de sus habitantes. La manera de conseguirlo pasa por múltiples ideas para mejorar la gestión del agua, que haya más seguridad, que existan espacios abiertos, recogida de basuras más limpias y menos molestas, más zonas verdes, promoción de vehículos electrónicos...



**AUMA**  
arquitectura

GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.  
Calle Salado, 4 Entrepiso, Edificio Restur.  
41019 Sevilla (España)  
Telf: 813 33 69 95  
e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
AVANCE DEL SECTOR DE  
PLANAMIENTO ATU-TA-01  
ALBACERRADO, TARIFA, CÁDIZ

Nombre del Dibujo  
Planos de Propuesta

Smart City

Escala de Dibujo  
1:2500

ID de Plano  
2.4

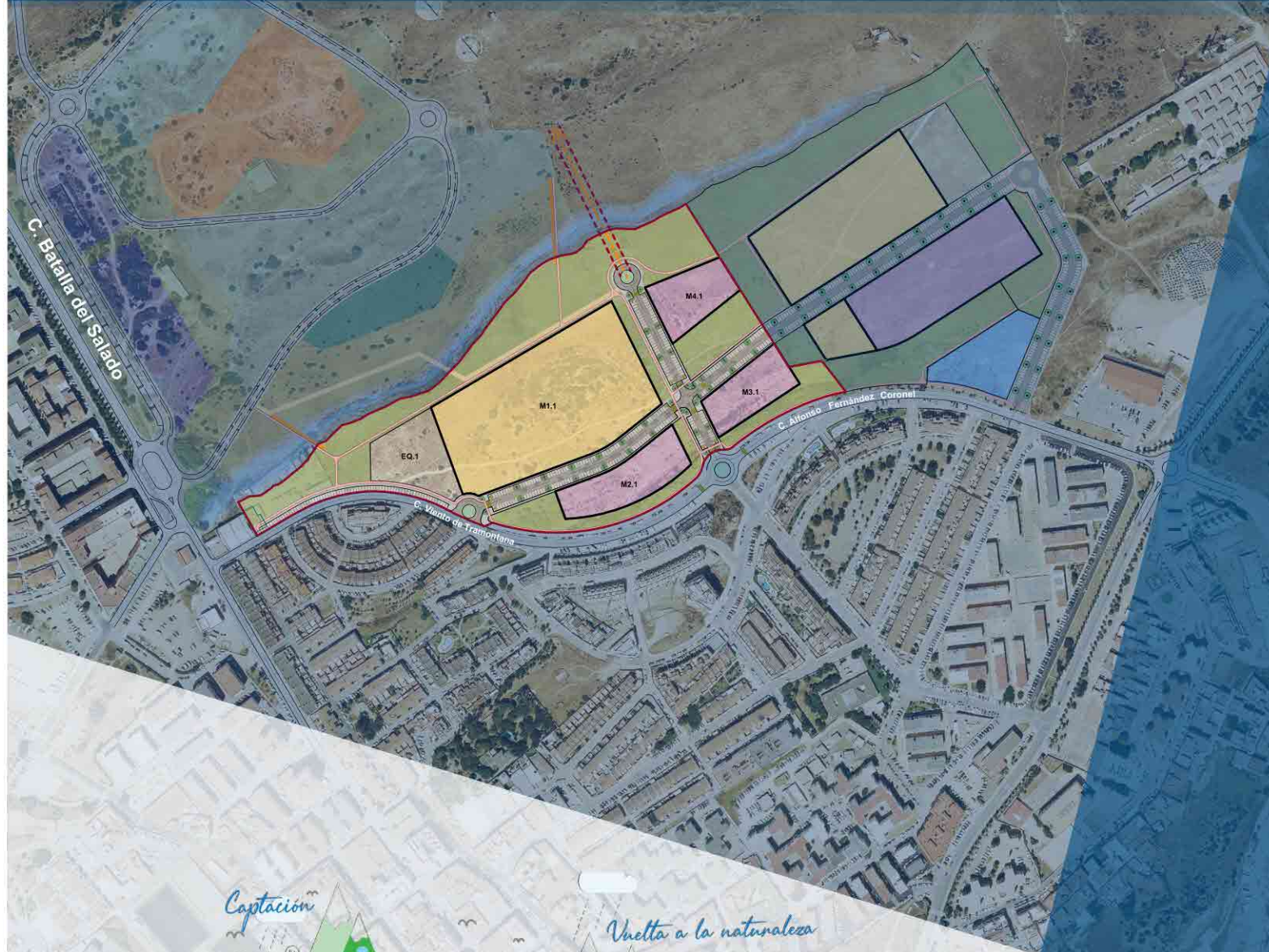
Revisión  
11

Fecha  
SEPT-2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	c7c064bc8f3d44168b95851a7aad0a44001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/14489 - Fecha Registro: 01/10/2025 10:39:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





### Ciclo del Agua en la Smart City

En el corazón de una Smart City, el tratamiento integral del ciclo del agua representa una pieza clave para la sostenibilidad y la eficiencia urbana. La gestión inteligente del agua no solo abarca la conservación de este recurso vital sino que también implica la implementación de tecnologías avanzadas para optimizar su uso y tratamiento.

**Telegestión y Automatización:**

Las Smart Cities adoptan sistemas de telegestión que permiten controlar y automatizar las infraestructuras hídricas. Sensores y dispositivos inteligentes se instalan en puntos críticos del ciclo del agua para monitorear la calidad y el flujo, detectar fugas y prevenir el desperdicio.

**Procesos de Tratamiento y Depuración:**

El agua captada de fuentes naturales como ríos, acuíferos o incluso aguas recicladas, se somete a procesos de tratamiento para convertirla en apta para el consumo humano. Posteriormente, las aguas residuales son depuradas antes de ser devueltas al medio ambiente o reutilizadas para otros fines, como el riego urbano.

**Gestión Centralizada:**

Una plataforma de gestión centralizada recopila y analiza los datos obtenidos por los sensores, facilitando la toma de decisiones basada en información precisa y en tiempo real. Esto permite una respuesta rápida ante cualquier incidencia y contribuye a la planificación a largo plazo de los recursos hídricos.

**Eficiencia Energética:**

El tratamiento del agua es un proceso que consume energía significativamente. Por ello, las Smart Cities buscan mejorar la eficiencia operativa para reducir tanto las emisiones de gases de efecto invernadero como los costos asociados al tratamiento y suministro de agua.

**Visión Holística:**

Adoptar una visión holística en la gestión del agua significa considerar todos los aspectos del ciclo hídrico y su impacto en la vida urbana. Desde la captación hasta la distribución, cada etapa se gestiona con el objetivo de garantizar un suministro fiable y sostenible para todos los ciudadanos.

En conclusión, el tratamiento del ciclo del agua en una Smart City es un proceso complejo que requiere una combinación de tecnología avanzada, gestión eficiente y compromiso con la sostenibilidad. Al enfrentar estos desafíos, las ciudades inteligentes no solo mejoran la calidad de vida de sus habitantes sino que también se posicionan a la vanguardia de la innovación y el desarrollo sostenible.



**AUMA**  
arquitectura

GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.  
Calle Salado, 4 Entrepiso, Edificio Restur.  
41019 Sevilla (España)  
Telf: 813 93 69 95  
e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
AVANCE DEL SECTOR DE  
PLANAMIENTO ATU-TA-01  
ALBACERRADO, TARIFA, CÁDIZ

Nombre del Dibujo  
Planos de Propuesta

Ciclo del Agua en la Smart City

Escala de Dibujo  
1:2500

ID de Plano  
2.5

Revisión  
12

Fecha  
SEPT-2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	352fa681c89042be9ef68a972e05e1a7001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/14489 - Fecha Registro: 01/10/2025 10:39:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





## GEOTERMIA en la Smart City

La geotermia integra la climatización y el ACS con máxima eficiencia, sin equipos exteriores ni impacto en la imagen del edificio. Frente a alternativas como la aerotermia o las calderas de gas, permite reducir el consumo energético y las emisiones asociadas al aprovechar una fuente renovable, estable y disponible todo el año.

### Eficiencia y rendimiento

#### Rendimiento estable todo el año

La temperatura del subsuelo varía muy poco entre estaciones, de modo que el sistema mantiene altos rendimientos incluso en episodios de calor o frío extremos.

#### Integración con fotovoltaica

Al ser un sistema eléctrico, permite optimizar el autoconsumo con instalaciones FV, reduciendo costes operativos y la huella de carbono.

### Estética y espacio

#### Nulo impacto visual en fachadas

Todos los elementos de la solución son instalados en el interior del edificio. Esto supone un importante ahorro de espacio en balcones y terrazas, lo que conlleva la mejora estética de fachadas.

#### Liberación de cubiertas

Las cubiertas pueden plantearse para otros fines al no necesitar ubicar ningún equipo exterior. Entre estos fines destacan cubiertas vegetales, cubiertas fotovoltaicas, así como otros usos comunes como solárium o piscina.

#### Optimización del espacio interior

Una instalación de geotermia para climatización y ACS te permite liberar todos los metros en el interior de cada vivienda; el único espacio utilizado es el falso techo del cuarto de baño, en el caso de que no se pueda centralizar el almacenamiento de ACS. En cualquier caso no es necesaria ninguna distancia a fachada ni ocupar espacios en cocina, terraza o lavadero.

### Confort

La geotermia produce un confort térmico constante libre de ruidos y vibraciones.

### Operación y mantenimiento

#### Bajo mantenimiento y alta durabilidad

Al no existir unidades exteriores expuestas a la intemperie, se reducen averías, corrosión y operaciones de limpieza; las sondas geotérmicas presentan una vida útil muy larga.

#### Flexibilidad de usos

Un único sistema puede cubrir calefacción, refrigeración y ACS, e incluso climatizar piscinas o zonas comunes si se requiere.



### Control y monitorización

- Control y medición a distancia
- Teleasistencia y soporte proactivo
- Integración con domótica/BMS
- Ciberseguridad y privacidad
- Métricas clave habituales



**GRUPO AUMA arquitectura S.L.P.**  
Calle Salado, 4 Entrepiso, Edificio Restur.  
41019 Sevilla (España)  
Telf: 813 93 69 95  
e-mail: arquitectura@grupoauma.com

Título  
**AVANCE DEL SECTOR DE  
PLANAMIENTO ATU-TA-01  
ALBACERRADO, TARIFA. CÁDIZ**

Nombre del Dibujo  
Planos de Propuesta

**Geotermia en la Smart City**

Escala de Dibujo  
**1:2500**

ID de Plano Revisión Fecha  
**2.6** 15 **SEPT-2025**



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **d723fa872be742ed9670a41d0a55a4a8001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/14489 - Fecha Registro: 01/10/2025 10:39:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

