

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, a 1 Mayo 2018
EL SECRETARIO,



D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La presente Modificación Puntual introduce las siguientes alteraciones en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

a. Sistema General de Equipamientos (Uso Deportivo) SG P-42.20

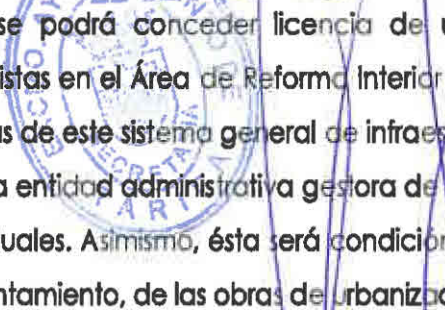
La parcela destinada al Sistema General de Equipamiento Deportivo se obtendrá por expropiación, toda vez que se trata de un suelo destinado a dotaciones adscritas a una unidad de ejecución, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La obtención de dichos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Las obras de urbanización correspondientes al suelo destinado a equipamiento deportivo se realizarán conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como las siguientes determinaciones temporales:

- Las nuevas instalaciones deportivas (SG P-42.20) deberán estar finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento con anterioridad al inicio de la urbanización del ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, sin perjuicio de que se puedan anticipar o simultanear la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras y la actuación simple de infraestructuras, previstas en la presente innovación.
- Para el inicio del expediente de expropiación de los terrenos adscritos al SG P-42.20, se establece un plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29.

b. Sistema General de Infraestructuras SGI TA 01-ER. Evacuación de Aguas Residuales

Este sistema general discurre por viario de titularidad pública por lo que no será necesario obtener los terrenos para su ejecución. Ésta se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como la siguiente determinación temporal:

- 
- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de evacuación de aguas residuales. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Reforma Interior.

c. Sistema General de Infraestructuras SGI TA 02-AA. Red de Abastecimiento de Agua

Este sistema general discurre por viario de titularidad pública por lo que no será necesario obtener los terrenos para su ejecución. Ésta se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como la siguiente determinación temporal:

- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de abastecimiento de agua. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Reforma Interior.

d. Espacios Libres y Dotaciones en el ARI TA 06 P29

La obtención de los espacios libres y las dotaciones se llevará a cabo por cesión obligatoria y gratuita, en concepto de medida compensatoria para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, tal y como recoge la regla 2ª del apartado 2.a del artículo 36 de la LOUA.

e. Actuación de Viario AV TA 01

Consiste en la ejecución de un vial de acceso de un carril en cada sentido de 3,2 metros de ancho cada uno, con un acerado de 1,80 metros de ancho a cada lado del vial, que conecta la calle Amador de los Ríos, con el nuevo campo de fútbol, y de una rotonda de conexión entre el nuevo vial y la mencionada calle, con una superficie total aproximada de 3.821 m². La rotonda de acceso contará con un carril adicional en el lado opuesto al viario de acceso al campo de fútbol de la calle Amador de los Ríos, de 5 metros de ancho para el

tránsito y el desarrollo de los usos complementarios recogidos en el artículo 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Dicha actuación afecta a 2.906 m², aproximadamente, de la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de Tarifa, y a 915 m², aproximadamente, de la c/. Amador de los Ríos y de las zonas de dominio público a cada lado de la mencionada vía, de cuando pertenecía al trazado de la carretera nacional 340.

Por consiguiente sólo será necesaria la obtención de los 2.906 m² de la parcela 42 del polígono 20, ya que el resto de los terrenos tienen ya la titularidad pública. La obtención de dichos terrenos, se realizará por expropiación, junto con los terrenos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20. La obtención de estos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

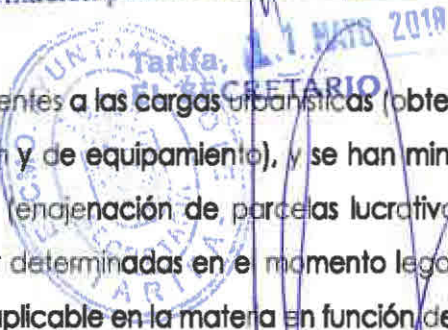
La urbanización de los terrenos correspondientes a esta actuación se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas y de gestión recogidas en este documento, así como las determinaciones temporales establecidas para el Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20.

D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la Innovación

De acuerdo con lo establecido en la regla tercera del contenido documental de los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 1 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación, debe incluir, en el estudio económico-financiero, una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Esta evaluación analítica se recoge en el presente apartado.

No obstante, hay que indicar que los importes aquí consignados son meramente orientativos y a los solos efectos de comprobar la viabilidad económica de la operación de transformación urbanística propuesta en el presente documento, para lo cual se han maximizado los importes



correspondientes a las cargas urbanísticas (obtención de terrenos y ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento), y se han minimizado las correspondientes a los beneficios urbanísticos (enajenación de parcelas lucrativas). En consecuencia, los importes definitivos deberán ser determinadas en el momento legalmente establecido, y teniendo en cuenta la legislación aplicable en la materia en función del objeto de cada valoración, particularmente el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre exposición forzosa, y el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

Las previsiones del Estudio Económico y Financiero, giran en torno a los costes de ejecución de la urbanización del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, de los Sistemas Generales y de las actuaciones de viario, previstos en esta innovación, cuyos importes se justifican en el apartado "D. Evaluación económica de la actuación" de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del presente documento, y de la valoración de la parcela de uso hotelero, resultante de la ordenación propuesta en esta modificación, y cuyo valor se justifica a continuación, toda vez que el valor máximo que pudiese corresponder a los terrenos a obtener para el nuevo equipamiento deportivo se estima, a los efectos de justificar la sostenibilidad económica de la actuación, equivalente al resultado de aplicar a su superficie el del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece.

Para valorar la parcela que se va a destinar al uso hotelero (parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa), vamos a calcular el valor del suelo edificado, aplicando el método de valoración de los flujos de caja descontados, en un período máximo de 20 años, que es el que se considera necesario para amortizar la inversión realizada.

Una vez obtenido el valor del suelo edificado, aplicaremos un residual estático para determinar el valor del suelo sin edificar.

Con los parámetros establecidos por la presente innovación y en atención a la normativa sectorial y la situación de la parcela respecto a la costa, consideramos un establecimiento hotelero con las siguientes características:

- Hotel modalidad de playa de cuatro estrellas
- Número máximo de alojamientos 180 (1 cada 110 m² de parcela)

Los ingresos anuales son en concepto de alquiler de las habitaciones, ingresos por consumo del mini-bar, ingresos por consumos en el restaurante e ingresos por celebraciones y eventos.

- Para estimar los ingresos en concepto de alquiler de habitaciones, recurrimos a la estadística de ocupación hotelera de Tarifa, suponiendo que por el tipo de instalación que vamos a considerar, en ésta las ocupaciones serán sensiblemente superiores. Consideraremos una habitación media de dos plazas, y un precio diario de la habitación según la temporada. Todos los datos quedan recogidos en el siguiente cuadro, por meses.

MES	% OCUPACIÓ	Nº HABITACIONES OCUPADAS	Nº DÍAS DEL MES	PRECIO HABITACIÓN	INGRESOS MENSUALES
Enero	55,00%	96 hab	31 días	90 €/día	267.003,00 €
Febrero	15,00%	26 hab	28 días	50 €/día	36.540,00 €
Marzo	30,00%	52 hab	31 días	50 €/día	80.910,00 €
Abril	40,00%	70 hab	30 días	90 €/día	187.920,00 €
Mayo	45,00%	78 hab	31 días	50 €/día	121.365,00 €
Junio	50,00%	87 hab	30 días	90 €/día	234.900,00 €
Julio	100,00%	174 hab	31 días	200 €/día	1.078.800,00 €
Agosto	100,00%	174 hab	31 días	200 €/día	1.078.800,00 €
Septiembre	85,00%	148 hab	30 días	125 €/día	554.625,00 €
Octubre	30,00%	52 hab	31 días	50 €/día	80.910,00 €
Noviembre	10,00%	17 hab	30 días	50 €/día	26.100,00 €
Diciembre	60,00%	104 hab	31 días	90 €/día	291.276,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES					4.039.149,00 €

- Para determinar los ingresos por consumo de mini – bar, estimamos un gasto de 1,5 € por habitación cada día que esté ocupada. De la tabla del apartado anterior obtenemos una ocupación de 33.043 hab.día, lo que equivale a 189,90 días de ocupación completa. Por tanto los ingresos en concepto de consumo del mínima bar son:

$$1,5€/habitación.día \times 33.043 \text{ habitación.día} = 49.564,50€$$

- Para determinar los ingresos por consumo en el restaurante, estimamos un gasto de 5,00 € por habitación cada día que esté ocupada. Por tanto los ingresos en concepto de consumo en el restaurante son:

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO
 $5\text{€}/\text{habitación.día} \times 33.043 \text{habitación.día} = 165.215,00\text{€}$

- Por último, en el capítulo de ingresos, consideramos una celebración mensual tipo boda, con unos ingresos brutos de 10.000,00 € de media, y un evento tipo congreso cada dos meses, con unos ingresos brutos de 5.000,00 €. Los ingresos totales por estos conceptos son:

$$12\text{celebraciones} \times 10.000,00\text{€} / \text{celebraciones} + 6\text{eventos} \times 5.000,00\text{€} / \text{eventos} = 150.000,00\text{€}$$

El total de ingresos brutos anuales por los conceptos descritos asciende a 4.403.928,50 €.

Por su parte, los gastos considerados son en concepto de personal, materias primas para eventos y celebraciones, materias primas para el restaurante, suministros e impuestos. Además vamos a considerar como gasto la amortización, en 10 años de compra de mobiliario para el establecimiento.

- En concepto de personal, consideramos una plantilla de 1 persona cada 4 habitaciones ocupadas, con un sueldo medio (incluido pagas extra, vacaciones y seguridad social) de 1.800,00 € al mes, equivalente a 60 € al día. De la tabla del apartado B.3.1, deducimos que la evolución de la ocupación, es equivalente a una ocupación del 100% durante 189,90 días, por tanto los gastos en concepto de personal ascienden a:

$$0,25\text{empleados} / \text{hab} \times 174 \text{habitacion es} \times 60,00\text{€} / \text{día.empleados} \times 190 \text{días} = 495.900,00\text{€}$$

- Consideramos que los gastos en concepto de materia prima de celebraciones y eventos, suponen el 30% de los ingresos brutos, por tanto asciende a:

$$150.000,00\text{€} \times 0,30 = 45.000,00\text{€}$$

- Igualmente, que los gastos en concepto de materia prima del restaurante suponen el 30% de los ingresos brutos; por tanto asciende a:

$$165.215,00\text{€} \times 0,30 = 49.564,50\text{€}$$

- En el caso de los gastos en concepto de materia prima del mini bar, suponemos un porcentaje del 25% sobre los ingresos brutos del mini bar, lo que supone un total de:

$$49.564,50\text{€} \times 0,25 = 12.391,13\text{€}$$

- En lo relativo al gasto de suministros, incluimos tanto los suministros de agua y energía eléctrica, como de la lencería y los productos higiénicos de consumo en las habitaciones. Suponemos un gasto de diez euros por habitación y día que esté ocupada, por lo que el coste total será de:

$$10\text{€/habitación.día} \times 33.043 \text{ habitación .día} = 330.430,00\text{€}$$

- Por amortización de mobiliario, suponemos un gasto inicial de mobiliario de 3.000,00 € por habitación, a amortizar en 10 años. Esto supone una amortización anual de:

$$\frac{3.000,00\text{€} / \text{hab} \times 174 \text{habitaciones}}{10 \text{años}} = 52.200,00\text{€}$$

Por último, suponemos una cuota de impuestos de un 30% sobre el balance de ingresos – gastos. La suma de los gastos anteriores antes de impuesto ascienden a 902.835,63€, por tanto el importe de dicha cuota es:

$$0,30 \times (4.403.928,50\text{€} - 902.835,63\text{€}) = 1.050.327,96\text{€}$$

El volumen total de gastos después de impuestos, sumando todos los conceptos por gastos anteriores, suman un total de 1.953.163,59 €.

Del desarrollo de las cuentas de ingresos y gastos expuestas en los apartados anteriores, la cuenta de resultados previsible para el establecimiento hotelero es el que se recoge en el siguiente cuadro:

CUENTA DE RESULTADOS ANUALES PREVISIBLES			
INGRESOS	ALQUILER HABITACIONES	4.039.149,00 €	
	CONSUMO MINI – BAR	49.564,50 €	
	CONSUMO EN EL RESTAURANTE	165.215,00 €	
	CELEBRACIONES Y EVENTOS	150.000,00 €	
TOTAL INGRESOS			4.403.928,50€
GASTOS	PERSONAL	495.900,00 €	
	MAT. PRIMA CELEB. Y EVENTOS	45.000,00 €	
	MAT. PRIMA RESTAURANTE	49.564,50 €	
	MAT. PRIMA MINI – BAR	12.391,13 €	
	SUMINISTROS	330.430,00 €	
	AMORTIZACIÓN MOBILIARIO	52.200,00 €	
	IMPUESTOS	1.050.327,96 €	
TOTAL GASTOS			2.035.813,59 €
RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)			2.368.114,91 €

Para proyectar los ingresos desde al años 2017 al año 2036, se utiliza la evolución del PIB (Producto Interior Bruto) de los mercados emisores previstos para esos años. En este sentido el

Tarifa, MAR 2016
 SECRETARIO

mercado emisor es, fundamentalmente, la zona euro. A falta de datos a tan largo plazo, estimamos un crecimiento medio, que aplicaremos a todos los años y que estimamos en el 1,6%. Con estos criterios, en la siguiente tabla se recoge la proyección de ingresos y gastos desde 2017 hasta 2036, así como la proyección de la cuenta de resultados:

AÑO	INGRESOS	GASTOS	RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)
2017	4.403.928,50 €	2.035.813,59 €	2.368.114,91 €
2018	4.474.591,36 €	2.068.386,61 €	2.406.004,75 €
2019	4.545.781,62 €	2.101.480,79 €	2.444.500,82 €
2020	4.618.717,32 €	2.135.104,49 €	2.483.612,84 €
2021	4.692.616,80 €	2.169.266,16 €	2.523.350,64 €
2022	4.767.698,67 €	2.203.974,42 €	2.563.724,25 €
2023	4.843.981,85 €	2.239.238,01 €	2.604.743,84 €
2024	4.921.485,56 €	2.275.065,81 €	2.646.419,74 €
2025	5.000.229,33 €	2.311.466,87 €	2.688.762,46 €
2026	5.080.233,00 €	2.348.450,34 €	2.731.782,66 €
2027	5.161.516,72 €	2.386.025,54 €	2.775.491,18 €
2028	5.244.100,99 €	2.424.201,95 €	2.819.899,04 €
2029	5.328.006,61 €	2.462.989,18 €	2.865.017,42 €
2030	5.413.254,71 €	2.502.397,01 €	2.910.857,70 €
2031	5.499.866,79 €	2.542.435,36 €	2.957.431,43 €
2032	5.587.864,66 €	2.583.114,33 €	3.004.750,33 €
2033	5.677.270,49 €	2.624.444,16 €	3.052.826,33 €
2034	5.768.106,82 €	2.666.435,26 €	3.101.671,56 €
2035	5.860.396,53 €	2.709.098,23 €	3.151.298,30 €
2036	5.954.162,87 €	2.752.443,80 €	3.201.719,07 €

A continuación, se establecen las variables de valoración.

- La tasa de inflación, es la tasa sobre la que se incrementarán los costes unitarios, así como los precios de venta unitarios. En la situación económica actual nos encontramos en una situación de inflación cero. No obstante no podemos suponer que esta situación va a mantenerse durante los próximos 20 años, por lo que estimaremos que la tasa de inflación media del período estará en el 2,5%.
- En la actualidad la prima de riesgo (ROI) se encuentra en el 1,16%. No obstante un valor medio razonable a 20 años es el 1,25% que es el que se adopta.
- El factor de riesgo asociado a la inversión hotelera en España está estimado en un 1,25%.
- La tasa libre de riesgo se corresponde con el tipo de interés de la deuda del estado a 10 años, que terminó el año 2015 en el 1,69%.
- La tasa de actualización es el resultado de la suma de la tasa de inflación, el factor de prima de riesgo, el factor de prima de riesgo por inversión hotelera y la tasa libre de

Tarifa, 1 MARZO 2018

riesgo. Esta suma debe estar comprendida en una horquilla entre el 5 y el 10%. En el caso que estamos estudiando, la tasa de actualización se encuentra en el 6,69%.

- La inversión se financia en un 30% con recursos propios y en un 70% con recursos ajenos. La retribución de los recursos propios asciende al 2% de los ingresos totales estimados, en tanto que la de los recursos ajenos ascenderá al 4,66%.
- Reserva FF&E. Esta reserva recoge el importe de reposición de mobiliario, maquinaria, instalaciones y demás elementos de inmovilizado, no recogidas en gastos del ejercicio. En hoteles esta reserva se estima en el 2,5% de los ingresos totales estimados para cada año.

Con estas variables, los flujos de caja se obtiene, para cada año, restando al resultado operativo bruto, las estructura financiera y la reserva FF&E. Los resultados se recogen en el siguiente cuadro:

AÑO	RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)	ESTRUCTURA FINANCIERA	RESERVA FF&E	FLUJOS DE CAJA
2017	2.368.114,91 €	293.301,64 €	110.098,21 €	1.964.715,06 €
2018	2.406.004,75 €	297.994,46 €	111.859,78 €	1.996.150,50 €
2019	2.444.500,82 €	302.762,38 €	113.649,54 €	2.028.088,91 €
2020	2.483.612,84 €	307.606,57 €	115.467,93 €	2.060.538,33 €
2021	2.523.350,64 €	312.528,28 €	117.315,42 €	2.093.506,94 €
2022	2.563.724,25 €	317.528,73 €	119.192,47 €	2.127.003,06 €
2023	2.604.743,84 €	322.609,19 €	121.099,55 €	2.161.035,10 €
2024	2.646.419,74 €	327.770,94 €	123.037,14 €	2.195.611,67 €
2025	2.688.762,46 €	333.015,27 €	125.005,73 €	2.230.741,45 €
2026	2.731.782,66 €	338.343,52 €	127.005,82 €	2.266.433,32 €
2027	2.775.491,18 €	343.757,01 €	129.037,92 €	2.302.696,25 €
2028	2.819.899,04 €	349.257,13 €	131.102,52 €	2.339.539,39 €
2029	2.865.017,42 €	354.845,24 €	133.200,17 €	2.376.972,02 €
2030	2.910.857,70 €	360.522,76 €	135.331,37 €	2.415.003,57 €
2031	2.957.431,43 €	366.291,13 €	137.496,67 €	2.453.643,63 €
2032	3.004.750,33 €	372.151,79 €	139.696,62 €	2.492.901,93 €
2033	3.052.826,33 €	378.106,21 €	141.931,76 €	2.532.788,36 €
2034	3.101.671,56 €	384.155,91 €	144.202,67 €	2.573.312,97 €
2035	3.151.298,30 €	390.302,41 €	146.509,91 €	2.614.485,98 €
2036	3.201.719,07 €	396.547,25 €	148.854,07 €	2.656.317,75 €

El valor de los flujos de caja de cada año, actualizados, se calculan con la siguiente expresión:



$$\frac{Q_t}{(1+K)^t}$$

Donde:

Q_t: es el flujo de caja actualizado del año "t"

K: es la tasa de actualización, estimada en un 6,69%

t: es el período en años del flujo de caja a actualizar.

De acuerdo con esta expresión, en el siguiente cuadro se recogen los flujos de caja actualizados para cada año:

AÑO	FLUJOS DE CAJA (Q _t)	(1+K) ^t	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS
2017	1.964.715,06 €	1,0669	1.841.517,54 €
2018	1.996.150,50 €	1,1383	1.753.661,84 €
2019	2.028.088,91 €	1,2144	1.669.997,59 €
2020	2.060.538,33 €	1,2957	1.590.324,82 €
2021	2.093.506,94 €	1,3824	1.514.453,11 €
2022	2.127.003,06 €	1,4748	1.442.201,10 €
2023	2.161.035,10 €	1,5735	1.373.396,12 €
2024	2.195.611,67 €	1,6788	1.307.873,71 €
2025	2.230.741,45 €	1,7911	1.245.477,26 €
2026	2.266.433,32 €	1,9109	1.186.057,64 €
2027	2.302.696,25 €	2,0387	1.129.472,83 €
2028	2.339.539,39 €	2,1751	1.075.587,58 €
2029	2.376.972,02 €	2,3206	1.024.273,11 €
2030	2.415.003,57 €	2,4759	975.406,77 €
2031	2.453.643,63 €	2,6415	928.871,76 €
2032	2.492.901,93 €	2,8182	884.556,85 €
2033	2.532.788,36 €	3,0068	842.356,14 €
2034	2.573.312,97 €	3,2079	802.168,75 €
2035	2.614.485,98 €	3,4226	763.898,63 €
2036	2.656.317,75 €	3,6515	727.454,31 €

El valor presente del establecimiento es la suma de los flujos de caja actualizados para los veinte años considerados que asciende a 24.079.007,44 €.

El valor residual actualizado, se calcula como si fuese renta perpetua, y es el resultado de dividir el flujo de caja del último año, entre la tasa de actualización, y actualizarlo al momento de la valoración. La renta perpetua por tanto es:


$$\frac{2.656.317,75}{0,069} = 39.705.796,03\text{€}$$

El valor residual actualizado es el resultado de dividir la renta perpetua entre $(1+K)^t$, donde t es el período de tiempo considerado, en este caso 20 años, de lo que resulta:

$$\frac{39.705.796,03\text{€}}{(1+0,069)^{20}} = 10.873.756,53\text{€}$$

El valor del establecimiento hotelero es la suma del valor presente y el valor actualizado:

$$24.079.007,44\text{€} + 10.873.756,53\text{€} = 34.952.763,97\text{€}$$

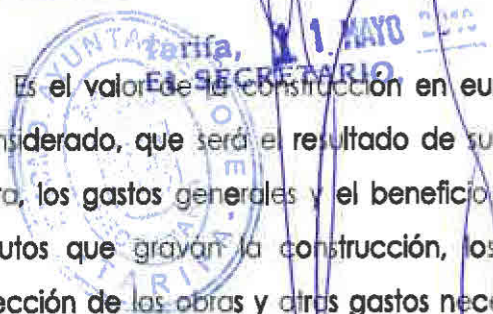
Para determinar el valor del suelo sin edificar utilizamos las fórmulas del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Para ello determinamos primero el valor de repercusión del suelo usando la fórmula del apartado 2 del mencionado artículo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS: El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv: El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado, que en nuestro caso es el cociente entre el importe del crédito al que se puede hacer frente en un período de 20 años, determinado en el apartado B.7 de este anexo de valoración, entre la edificabilidad total de la parcela, es decir: $\frac{34.952.763,97\text{€}}{15.364\text{m}^2} = 2.274,98\text{€/m}^2$
- K: Un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, que para el caso que nos ocupa tiene un valor de 1,4.



- V_c : Es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, y que calculamos a continuación:

• Ejecución material (EM).....	1.186,89 €/m ^{2t} (1)
• GG+BI (19% s/(1)).....	225,51 €/m ^{2t} (2)
• Licencia de Obras (1, 40% s/(1+2)).....	19,77 €/m ^{2t} (3)
• ICIO (4% s/ (1))	47,48 €/m ^{2t} (4)
• Primera utilización (25,13 €/m ² útil)	19,33 €/m ^{2t} (5)
• Proyecto y Dirección obras (7,4% s/(1)).....	87,83 €/m ^{2t} (6)
• Direcc.Ejecución de obras (1,02% s/(1)).....	12,11 €/m ^{2t} (7)
• Seguridad y Salud (0,40% s/(1))	4,75 €/m ^{2t} (8)
• Gastos de visado.....	1,00 €/m ^{2t} (9)
• TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.604,67 €/m^{2t}

Por consiguiente el valor de repercusión de suelo destinado a hotelero es:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.274,98\text{€} / m^2t}{1,40} - 1.604,67\text{€} / m^2t = 560,31\text{€} / m^2t$$

Como aún están pendientes una serie de cargas de urbanización, habrá que aplicar la fórmula del apartado 3 del mencionado artículo 22:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- VSo : El valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- VS : El valor del suelo urbanizado no edificado, en euros calculado según la expresión

$$VS = \sum E_i \times VRS$$
- G : Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR : La tasa libre de riesgo en tanto por uno actualmente en el 1,69%

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

- PR: La prima de riesgo en tanto por uno, establecida en el Anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el 11%.
- E: La edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los deberes pendientes, al haberse calculado la edificabilidad respecto a los parámetros globales de desarrollo son, los recogidos en los apartados "D. Evaluación económica de la actuación" del Anexo de Ordenación Pormenorizada de la presente innovación, lo que supone un total de 3.928.615,07 €

Por tanto el valor del suelo sería:

$$\begin{aligned}
 VS_0 &= VS - G \times (1 + TLR + PR) = \\
 &= (15.364 \text{ m}^2 \times 560,31 / \text{m}^2) - 3.928.615,07 \text{ €} \times (1 + 0,0169 + 0,11) = \\
 &= 8.608.670,10 \text{ €} - 4.427.156,32 \text{ €} = 4.181.513,77 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Con todos estos datos, la presente Modificación Puntual afecta a las previsiones del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en los términos que se recogen en el siguiente cuadro.

CONCEPTO	AGENTE	IMPORTE
Obtención de la parcela SG P-42.20	Excmo. Ayto. de Tarifa	2.101.710,69 €
Obtención de los terrenos del AV TA 01	Excmo. Ayto. de Tarifa	70.096,77 €
Urbanización SG P-42.20 y AV TA 01 (honorarios incluidos)	Privado	1.118.743,65 €
Construcción Campo de Fútbol (honorarios incluidos)	Privado	1.878.146,81 €
Ejecución SGI TA 01-ER. Colector de Aguas Residuales (250 ml)	Privado	20.377,50 €
Ejecución SGI TA 02-AA. Abastecimiento de Agua (720 ml)	Privado	50.745,60 €

El total de la inversión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asciende a 2.171.807,46€. El importe de dicha inversión se obtendrá de la enajenación de la parcela hotelera resultante de las determinaciones de la presente innovación, cuya valor, según la valoración recogida en anexo a este documento, asciende a 4.181.513,77 €, una vez descontadas las cargas urbanísticas asignadas por la presente innovación.

14 MAYO 2018
EL SECRETARIO

D.2.2. Informe de sostenibilidad económica

D.2.2.1. Disponibilidad de suelo suficiente para usos productivos

El objetivo de la presente innovación es, precisamente, soslayar la carencia de suelos específicos para la actividad productiva principal de la economía de Tarifa, el turismo. A lo largo del presente documento se ha incidido en la importancia que para el municipio de Tarifa ha adquirido la actividad turística, y se han analizado las necesidades para mejorar su oferta turística, necesidades motivadas, en gran medida, por la falta de suelo para la implantación de establecimientos que puedan darles cobertura. Por este motivo, en el marco del traslado del actual campo de fútbol a su nueva ubicación, se ha considerado que el mejor destino que se puede dar a los terrenos que van a quedar vacantes, por sus características formales, dimensionales, topográficas, y por su situación, es el turístico, que les permita albergar una gran instalación hotelera, que ofrezca los servicios que no pueden ofrecer los pequeños establecimientos existentes en el núcleo urbano principal de Tarifa, y que ayude a desestacionalizar el turismo en el municipio.

D.2.2.2. Impacto de las actuaciones en la Hacienda Local

El impacto de las actuaciones previstas en la presente innovación en la Hacienda Local es claramente positivo.

Por una parte, los costes de desarrollo que corresponden al Excmo. Ayuntamiento, van a ser sufragados con los ingresos que se obtengan por la enajenación de la parcela Hotelera prevista en el Área de Reforma Interior.

Por otra parte, al no preverse ningún tipo de actuación residencial, la intervención no va a requerir implantación de nuevos servicios municipales, ni la mejora de los existentes. Ni siquiera va a tener impacto en el transporte público, pues la conexión con las nuevas instalaciones queda garantizada con la línea de transporte público existente en la actualidad.

En cambio la actuación, sí va a generar nuevos ingresos en las arcas municipales. Unos de carácter puntual (diferencia entre los ingresos por la enajenación de la nueva parcela hotelera y el coste de expropiación de los terrenos para el nuevo campo de fútbol, licencias, impuestos de construcciones instalaciones y obras...), otros de carácter anual (impuesto de actividades económicas, impuesto de bienes inmuebles,...) y por último de carácter eventual

(alquiler de las instalaciones deportivas para eventos, tasas por tramitación de autorización de éstos...).

Por tanto podemos concluir que la presente innovación no sólo va a permitir al municipio contar con unas nuevas instalaciones deportivas, en mejores condiciones que las actuales, y suelo para la ejecución de un gran hotel de playa, con el consiguiente impacto en la generación de empleo, si no que va a suponer una fuente de ingresos regulares para la hacienda local, a coste, prácticamente **cero**.

Tarifa, abril de 2018.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Juan Manuel Ríos Callantes de Terán

DILIGENCIA: Para hacer válido este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, el 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

A. MEMORIA	93
A.1. Información urbanística	95
A.1.1. Superficie y delimitación	95
A.1.2. Infraestructuras existentes	95
A.1.3. Caracterización jurídica de los terrenos afectados	97
A.2. Ordenación pormenorizada potestativa del Área de REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29	97
A.2.1. Vialidad peatonal	98
A.2.2. Parcela P-29.EL	98
A.2.3. Parcela P-29.SIPS	99
A.2.4. Parcela P-29.H	99
A.2.5. Justificación del cumplimiento de la LOUA	99
A.2.6. Infraestructuras	99
A.3. Ordenación pormenorizada potestativa del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20	101
A.3.1. Acceso a las instalaciones deportivas	102
A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación	103
A.3.3. Reserva de superficie para aparcamientos	103
A.3.4. Orientación de las instalaciones	104
A.3.5. Dimensiones mínimas del terreno de juego	104
A.3.6. Dimensiones de la pista de atletismo	104
A.3.7. Instalaciones al servicio de la práctica deportiva	105
A.3.8. Mantenimiento de las estructuras defensivas existentes en la zona	105
A.3.9. Infraestructuras	105
A.4. Resumen de determinaciones cuantificables	106
B. NORMATIVA URBANÍSTICA	107
C. PLAN DE ETAPAS	123
C.1. Contenido	125
C.2. Área de Reforma Interior arl ta 06 P29	125
C.3. Actuación Simple de Infraestructuras	126
D. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	127
D.1. Valoración de los costes de desarrollo urbanístico	129
D.2. Valoración de los costes de ejecución	129
D.2.1. Valoración de los costes de urbanización (incluida la actuación simple de infraestructura)	129
D.2.2. Valoración de los costes de edificación del nuevo campo de fútbol	130
E. ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURA	133
E.1. Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29	135
E.1.1. Dotación de agua	135
E.1.2. Saneamiento	137
E.1.3. Energía eléctrica	139
E.2. Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20	140

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,



A. MEMORIA



A.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística del Área de Reforma Interior "ARI TA 06 P29", sobre la cual se materializa la nueva ordenación proyectada, y del "SG-P-42.20" sobre el que se localizarán las nuevas instalaciones deportivas municipales, queda descrita en los apartados A.4, A.5, A.6 y A.7 de la Memoria de Información y B.3 de la Memoria Descriptiva de las "Determinaciones preceptivas" de la presente innovación. A continuación se detallan algunos aspectos.

A.1.1. Superficie y delimitación

La superficie del ARI TA 06 P29 es de 26.412 m².

El Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, se sitúa en el extremo norte del ámbito del anterior sector S.2 "La Marina I", y sus límites son los siguientes: al noroeste, con la calle Milano Negro, al sureste con la calle Antonio de Nebrija, al noreste con la calle Antonio González Salmón y al suroeste con la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, Playa de Los Lances.

La superficie de 33.406,75 m² perteneciente al SG-P-42.20, se sitúa al noroeste del núcleo urbano, limitando al sureste con la zona de protección del Cementerio Municipal de Tarifa, al este con la carretera N-340, al norte con el resto de la finca de la que procede y al oeste con el suelo no urbanizable.

A.1.2. Infraestructuras existentes

A.1.2.1. Área reforma interior ARI TA 06 P29

Red viaria

Como se ha comentado al describir la parcela considerada, tres de sus lados limitan con viario público, por lo que el acceso tanto peatonal como rodado a la parcela está garantizado.

Abastecimiento de agua

En la actualidad, la parcela 29 se abastece de agua desde la red municipal.

Saneamiento

La zona en la que se encuentra la parcela 29 cuenta con una red separativa de fecales y pluviales. Actualmente, el campo de fútbol municipal evacua las aguas residuales a una estación de bombeo existente en la calle Antonio de Nebrija, próxima a la esquina con la calle Antonio González Salmón, que las impulsa, a través de una red de impulsión, hasta los colectores generales de aguas residuales del municipio en la Av. Guillermo Pérez Villalta.

Energía eléctrica

Las instalaciones deportivas de la parcela se abastecen actualmente de energía eléctrica a partir de un centro de transformación situado en la misma parcela en su esquina sureste, que se alimenta de una línea de media tensión, procedente de un centro de seccionamiento existente en la Av. Guillermo Pérez Villalta.

Hay que indicar que, próxima a la esquina noreste del Área de Reforma Interior, en el recinto de la actual estación depuradora existe otro centro de transformación que se alimenta de la misma línea de media tensión. Este centro de transformación que actualmente da suministro a la estación depuradora, quedará vacante una vez entre en funcionamiento la nueva estación depuradora de aguas residuales de Tarifa (previsto para final del año 2016).

Infraestructuras de Telecomunicaciones

Actualmente el campo de fútbol está conectado a la línea telefónica por un tendido aéreo que cruza la parcela destinada a Espacio Libre dentro de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa. No obstante existe un red de telefonía en la calle Antonio González Salmón, que discurre por la acera opuesta al actual campo de fútbol.

A.1.2.2. Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20

Red viaria

El acceso a la parcela se realiza actualmente a través de un camino que no cumple las condiciones mínimas de urbanización.

Tarifa, 11 de Mayo de 2016
EL SECRETARIO,
Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones

Al tratarse de suelo no urbanizable, la parcela considerada no cuenta con ninguno de estos servicios. Si bien se encuentra en condiciones de conectarse a la red de infraestructuras existentes en la zona urbana próxima a dichos terrenos.

A.1.3. Caracterización jurídica de los terrenos afectados

El Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, en tanto que está ocupada por un equipamiento deportivo de carácter público, es de propiedad municipal. No se conoce servidumbre alguna sobre la parcela, salvo la afección de parte de los terrenos por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En cuanto a los terrenos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20, pertenecen a "Verco Inversiones y Servicios SLU". Se conoce la existencia de una servidumbre para el mantenimiento de la línea eléctrica existente en la parcela y las, ya descritas, a la zona de servidumbre de la carretera nacional 340, a las zonas de protección del cementerio y a la presencia de elementos patrimoniales catalogados.

A.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29

La presente innovación incide en las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, ya que con el fin de mantener los niveles de dotación de la zona, que se verían alterados por el incremento de aprovechamiento que supone la inclusión de la actividad turística - hotelera en parte de la parcela actualmente ocupada por el Estadio de Fútbol, dicha parte se subdivide en tres parcelas distintas y un viario peatonal, cuyas características se indican a continuación.

En la presente innovación se marcan los parámetros urbanísticos básicos y las condiciones de ordenación, así como las determinaciones gráficas necesarias para fijar "la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias" del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo.

Ordenación Pomenorizada



La presente innovación establece, además de la delimitación gráfica de las diferentes parcelas, recogida en los correspondientes planos de ordenación, los parámetros urbanísticos básicos resultantes y las ordenanzas que serán de aplicación para cada una de ellas.

Dichos parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

	Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento Socio-Cultural
Superficie	19.295,04 m ²	4.789,15 m ²	1.902,06 m ²
Edificabilidad	15.364 m ²		3.804 m ² (no lucrativo)
Ocupación máx (s/ parcela neta)	Bajo rasante: 100% P.B y 1º: 40% P.2º: 20%		100%
Retranqueo a vial público	Libre		Libre
Retranqueo resto de linderos	Mínimo 5 metros		Libre
Nº máximo plantas	3 Plantas (P.B.+2)		2 plantas (PB+1)
Altura máxima	11,00 m		7,00 m

Además de las parcelas descritas, se ha delimitado un viario peatonal, de 5 metros de ancho, entre las parcelas P 29.H y P 29.SIPS, para dar cumplimiento en lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en lo relativo a la servidumbre de acceso al mar (art. 28).

A continuación, se resumen las características de cada una de las nuevas parcelas.

A.2.1. Viario peatonal

Se ha delimitado un viario peatonal de cinco metros de ancho, que discurre entre las parcelas P 29.H y P 29.SIPS, en dirección, aproximadamente, este oeste paralelo al límite norte del Área de Reforma Interior, hasta alcanzar la parcela P 29.EL, que se va a destinar a Espacio Libre, a través del cual se tiene acceso al Dominio Público Marítimo - Terrestre.

A.2.2. Parcela P-29.EL

La parcela destinada a incorporarse al sistema local de espacios libres de Tarifa contiene todo el área del ámbito del ARI TA 06 P29 que se ve afectada, a raíz del último deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, por la correspondiente servidumbre de protección. Se trata de una franja de 20 metros de ancho, a todo lo largo del lindero suroeste de la parcela

que se va a destinar a uso hotelero, que se amplía hasta 39,31 m a lo largo del lindero suroeste tanto del viario peatonal como de la parcela destinada a equipamiento público, que podría plantearse como remate del Paseo Marítimo existente.

La superficie total de la parcela es de 4.789,15 m².

A.2.3. Parcela P-29.SIPS

La parcela P-29.SIPS, con una superficie de 1.902,06 m², se incorporará al sistema de dotaciones locales del municipio, destinándose al uso dotacional concreto que desde el Ayuntamiento se determine. Se ha situado en la esquina noreste de la parcela original, y frente a un área de aparcamiento existente que podría darle servicio.

A.2.4. Parcela P-29.H

La parcela P-29.H se destina al uso hotelero, y ocupa la superficie restante del ARI TA 06 P29, 19.295,04 m², dando fachada a la calle Antonio González Salmón.

A.2.5. Justificación del cumplimiento de la LOUA

La ordenación que se propone en el presente documento para el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, debe adecuarse a la legislación urbanística vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ya que la finalidad de este documento es la innovación de la ordenación ya establecida por otro instrumento de planeamiento, en dicha innovación deberán atenderse las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento contenidas en el artículo 36 de la LOUA.

El cumplimiento de las mencionadas reglas se ha justificado anteriormente en el apartado C.3.1.3.1 de la Memoria Justificativa de las "Determinaciones preceptivas" de la presente Innovación.

A.2.6. Infraestructuras

Abastecimiento de agua

Para el abastecimiento de agua del Área, la parcela hotelera y la dotacional, acometen directamente al Sistema General de Infraestructura SGI TA 02 AA, en el tramo que discurrirá por la calle Antonio González Salmón (límite oriental del ámbito). Desde dicho ramal, derivará

Tarifa, 1 MAIO 2018
EL SECRETARIO,

una tubería que discurre por la calle peatonal entre las parcelas mencionadas para dar servicio al sistema local de espacios libres.

El cálculo de la demanda de abastecimiento se recoge en el apartado E.1.1 del presente documento de Ordenación Pormenorizada Potestativa.

Saneamiento

Las aguas pluviales recogidas en el Área, se verterán directamente al colector de pluviales (ASI TA 01-EP) que habrá que ejecutar en la calle Antonio González Salmón (límite oriental del ámbito), y serán conducidas al colector que baja por la calle Milano Negro (límite septentrional del ámbito), hasta su vertido en el Dominio Público Marítimo Terrestre, de acuerdo con la autorización de vertido a aguas litorales AV-CA 07/10.

Las aguas residuales generadas en la parcela hotelera y en la de equipamiento, se verterán al Sistema General de Infraestructura SGI TA 01-ER (colector de residuales), en el tramo que discurrirá por la calle Antonio González Salmón (límite oriental del ámbito), para ser canalizadas hasta la estación de bombeo existente en la esquina noroccidental del cruce entre las calles Milano Negro y Cigüeña Blanca, desde donde se impulsará a la red de residuales municipal, que las conducirán a la nueva estación depuradora de aguas residuales de Tarifa, que ya se encuentra en funcionamiento.

El cálculo del caudal a evacuar y de la necesidad de depuración se recoge en el apartado E.1.2 del presente documento de Ordenación Pormenorizada Potestativa.

Energía eléctrica

Existen dos centros de transformación en la zona, que quedarán disponibles para cuando se desarrollen los suelos. Uno el que da suministro eléctrico al actual campo de fútbol, situado en la esquina suroriental del Área de Reforma Interior, y el otro situado en la parcela de la antigua estación depuradora, en la esquina nororiental de la parcela.

El primero de ellos servirá para abastecer el complejo hotelero que se edifique en la parcela destinada a dicho uso, y del segundo partirán las líneas de baja tensión que abastezcan a la parcela dotacional, y al alumbrado del viario público y de la parcela destinada sistema local de espacios libres.

Tarifa, 11 Mayo 2018
EL SECRETARIO,

Infraestructura de Telecomunicaciones

Tanto la parcela hotelera como la destinada al sistema de dotaciones locales, accederán a los servicios de telecomunicaciones, conectando a la red subterránea existente en la calle Antonio González Salmón.

A.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SG-P-42.20

En el anteriormente citado artículo 10.2.B) de la LOUA sólo se hace referencia a la ordenación urbanística detallada y a los parámetros urbanísticos de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, sin hacer mención expresa al suelo destinado a sistemas generales como sería el Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20. Por extensión desde esta innovación se fijan los parámetros urbanísticos básicos y las condiciones de ordenación de esta parcela:

	SG-P-42.20
Clasificación	Sistema General de Equipamientos
Uso	Equipamiento deportivo
Superficie	33.406,75 m ²
Edificabilidad	1.500 m ² (no lucrativo)
Nº mínimo plazas de aparcamiento	125 plazas (automóviles) 12 plazas (autobús)

A partir de estos parámetros, y dado que uno de los objetos de la modificación es la construcción de un nuevo equipamiento deportivo, en sustitución del existente Campo de Fútbol "Antonio López Púa", marcaremos una serie de determinaciones y condicionantes de diseño, que permitan proceder directamente a su ejecución, mediante el pertinente Proyecto Técnico.

El marco de referencia para el diseño de las instalaciones deportivas lo constituyen las normas NIDE (Normativa sobre Instalaciones Deportivas y de Esparcimiento), elaboradas por el Consejo Superior de Deportes, Organismo Autónomo dependiente del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

A.3.1. Acceso a las instalaciones deportivas

El acceso a las instalaciones deportivas se producirá por una vía de carácter urbano, con un carril de 3,5 metros de ancho en cada sentido de circulación y un acerado de 1,5 metros de ancho en cada lado del vial (AV TA 01). A continuación analizamos la capacidad de un viario de esas características para absorber la punta de desplazamientos que supone la celebración de un evento deportivo, o de cualquier otra índole.

En cuanto a la capacidad del viario, según los manuales HCM del Transportation Research Board, utilizados en España por la DGT, la capacidad de una vía en condiciones óptimas para una velocidad de flujo libre en torno a 40-50 km/h, acordes con la caracterización urbana del viario considerado, sería de unos 1.600 vehículos/hora. Aplicando un factor de corrección relativo a la posible presencia de vehículos pesados (principalmente autobuses turísticos) y a las características del firme, tendríamos que la capacidad máxima horaria de la vía es de 1.455 vehículos/hora por cada carril.

Para determinar la intensidad máxima de tráfico que puede alcanzarse en la vía de acceso a las instalaciones partimos de una serie de supuestos:

- Calcularemos la intensidad del tráfico para la celebración de un evento.
- El número máximo de localidades del campo se estima en torno a 2.500, y para el cálculo suponemos una ocupación del 100%.
- Aunque por la distancia de las instalaciones al núcleo urbano es previsible un cierto porcentaje de desplazamientos peatonales, consideramos que el 100% de los espectadores se trasladan al campo en sus vehículos particulares. Fijamos una ocupación media por vehículo de 2,5, con la cual obtendríamos un total de 1.000 desplazamientos con motivo del evento deportivo.
- Consideramos que un 90% de estos desplazamientos, que supone 900, se produciría en la misma hora anterior al inicio del evento.

Considerando todos los supuestos anteriormente expuestos, tendríamos por tanto que considerar una cifra de 900 vehículos/hora que se producirían previsiblemente en el mismo sentido (100/0), al contar con un único carril tendríamos una capacidad de 1.455 vehículos/hora para una intensidad máxima estimada de 900, lo que nos deja una

capacidad residual del viario de en torno al 38%. Concluimos por tanto que el viario propuesto es suficiente.

No obstante hay que indicar que de acuerdo con las Normas de Proyecto NIDE – 2, la reserva de aparcamientos necesaria para este tipo de instalaciones debe ser de 1 plaza por cada 20 espectadores, por lo que el flujo máximo de tráfico por evento será de 125 vehículos.

A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación

La superficie ocupable por el nuevo estadio está comprendida entre la línea de servidumbre de la Carretera Nacional 340 y los búnkeres identificados en la parcela, según la poligonal recogida en los planos, que delimita el área de movimiento de la edificación.

No obstante, en caso de que se proyectase alguna edificación dentro de la zona de afección, aquélla deberá ser autorizada, previa solicitud, por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. En dicha solicitud se deberá garantizar que la ejecución de la edificación prevista no afecta a la estabilidad geotécnica del desmonte existente en esa margen de la Carretera Nacional 340, dada la altura del mismo. Asimismo, se deberá disponer un sistema de protección (postes y redes con la altura que se requiera) que evite la caída en la carretera N-340, de balones u otros objetos que se utilicen en las actividades deportivas que se puedan practicar en las nuevas instalaciones.

El resto de la superficie, salvo la incluida en la zona de no edificación, y en las franjas de protección de los búnkeres, se podrá ocupar con edificaciones auxiliares, tipo marquesinas de aparcamientos, casetas de vigilancia, centro de transformación..., siempre que no contaminen la visibilidad y la percepción de los elementos patrimoniales identificados en el presente documento.

A.3.3. Reserva de superficie para aparcamientos

Según las Normas de Proyecto de la NIDE 2, debe preverse un mínimo de plazas de aparcamiento, proporcional a la previsión de usuarios.

- Automóviles: 1 plaza/20 usuarios
- Autobuses: 1 plaza/200 usuarios

Dado que se estima un número de usuarios en torno a los 2.500, deberá reservarse la superficie necesaria para 125 plazas de aparcamiento para automóviles, y 12 plazas para autobuses.

A.3.4. Orientación de las instalaciones

Según las Normas Reglamentarias para Campos Grandes y Pistas de Atletismo, el eje longitudinal de los mismos debe tener la orientación Norte-Sur, o presentar la mínima desviación posible respecto a ésta, con la finalidad de evitar deslumbramientos.

A.3.5. Dimensiones mínimas del terreno de juego

Las dimensiones mínimas del terreno de juego para la práctica del fútbol vienen marcadas por la Norma de Proyecto CG-ATL 2, que permiten la combinación de un campo de fútbol con dos campos de fútbol 7, y son las siguientes:

Dimensiones del campo: 100 x 60 metros

Ancho de las bandas: 2,5 metros

Dimensiones totales: 105 x 65 metros

Es recomendable la disposición de un espacio libre de obstáculos a partir de las líneas de banda de un ancho mínimo de 1,50 metros.

A.3.6. Dimensiones de la pista de atletismo

Se prevé la construcción de una pista de Atletismo de 6 calles con un único radio de 37,00 metros, que permite albergar en su interior el campo de fútbol definido en el apartado anterior.

Dicha pista tiene una longitud total de 175 m, y una anchura total de 92 m.

Por seguridad alrededor de la pista se prevé un espacio libre de obstáculos y a nivel con la pista de 1,5 metros de ancho, tanto por el interior como por el exterior. Todo ello hace que la pista tenga una longitud total de 178 metros y una anchura total de 95 metros

A.3.7. Instalaciones al servicio de la práctica deportiva

Se dispondrá como mínimo de las siguientes instalaciones complementarias:

- 2 vestuarios de equipo con capacidad mínima para 20 usuarios.
- 2 vestuarios para árbitros o técnicos.
- Área de administración.
- Almacén de material deportivo.

A.3.8. Mantenimiento de las estructuras defensivas existentes en la zona

Según el "Catálogo de búnkeres del Campo de Gibraltar", realizado en 2006, dentro de la parcela objeto de estudio se encuentran una serie de edificaciones que forman parte de una estructura defensiva tipo búnker. Estas estructuras defensivas, denominadas Búnker La Vega IX, X y XI, forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, habiéndose solicitado su inclusión en el Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz conforme al artículo 13 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. La intervención que se lleve a cabo en la parcela debe respetar las estructuras existentes, integrándolas en la urbanización que se proponga y, en la medida de lo posible, facilitando su conocimiento y difusión. En cualquier caso, se deberá mantener libre de edificaciones una franja de terreno de cinco metros alrededor de cada búnker. Dichas franjas deberán estar preferentemente ajardinadas, con un acceso habilitado a cada uno de ellos.

A.3.9. Infraestructuras

Abastecimiento de agua

Para el abastecimiento de agua del nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, se ejecutará, por el vial de acceso al nuevo estadio de fútbol, un ramal de abastecimiento, que conectará con el que discurre por la calle Amador de los Ríos, proveniente del depósito de Los Gemelos, en la rotonda de conexión entre el citado acceso y la citada calle.

Saneamiento

Tanto para las aguas pluviales recogidas en el ámbito del Sistema General de Equipamiento Deportivo, como para las aguas residuales producidas en el mismo, se ejecutarán sendos

colectores, que bajarán por el vial de acceso a las nuevas instalaciones deportivas, hasta conectar con las redes de pluviales y residuales existentes en la calle Amador de los Ríos.

Energía eléctrica

Para el suministro de energía eléctrica, se dispondrá un nuevo centro de transformación, que se conectará a la línea de media tensión que discurre por la calle Amador de los Ríos. Dicha conexión se hará mediante la ejecución de una nueva línea de media tensión que discurrirá por el vial de acceso a las nuevas instalaciones deportivas y conectará con la existente en la nueva rotonda.

A.4. RESUMEN DE DETERMINACIONES CUANTIFICABLES

NUEVA ORDENACIÓN				
		Uso	Superficie de parcela (m²s)	Sup. máx. edificable (m²)
ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA P29				
USOS LUCRATIVOS	P-29.H	TURÍSTICO- HOTELERO	19.295,04	15.364
TOTAL LUCRATIVO			19.295,04	15.364
DOTACIONES	P-29.SIP5	EQUIPAMIENTOS	1.902,06	3.804(No lucrativa)
	P-29.EL	ESPACIOS LIBRES	4.789,15	
TOTAL DOTACIONES			6.691,21	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
SISTEMA GENERAL	SG-P-42.20	EQUIP. DEPORTIVO	33.406,75	1.500 (No lucrativa)
TOTAL NUEVA ORDENACIÓN			59.393,00	15.364 (Lucrativo) 5.304 (No lucrativo)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
TÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. Los artículos que se recogen a continuación son de aplicación exclusivamente a las parcelas afectadas por la presente innovación.

Artículo 2. Ordenanzas de aplicación

1. Para cada una de las parcelas resultantes de la presente innovación, serán de aplicación, para lo no regulado en las presentes normas urbanísticas, las siguientes ordenanzas:

Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS	SG-P-42.20
Condiciones particulares de Zona de Terciario Turístico del Plan Parcial "La Marina I"	Ordenanza de los espacios libres del PGOU de Tarifa	Ordenanza de parcelas de Equipamiento Comunitario del PGOU de Tarifa	

Artículo 3. Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.H

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Ocupación bajo rasante:	100% (sobre parcela neta)
Ocupación en plantas baja y primera:	40% (sobre parcela neta)
Ocupación en planta segunda:	20% (sobre parcela neta)
Altura máxima:	3 plantas (11 metros)
Edificabilidad máxima:	15.364 m ²

Para el cómputo de la edificabilidad se considerarán exclusivamente las construcciones sobre rasante. Los criterios para el cómputo de la edificabilidad máxima son los establecidos en el artículo 22 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "La Marina I".

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 1.6.3 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio.

2. Condiciones de parcelación: La parcela P-29.H, no será divisible.

3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se dispondrá libremente respecto a viario público. Respecto lindero con la parcela P-29 EL, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.
4. Condiciones de uso: Como uso predominante se establece el hotelero, admitiéndose como compatible el uso de oficina, comercial, piscina, spa y similares, vinculados a la actividad principal, y pequeña hostelería, según las definiciones recogidas en la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, excluidos las pensiones y hostales – residencias, y en un porcentaje máximo de edificabilidad del 15%. Como uso prohibido se establece el residencial, artesanía y talleres y el industrial.
5. Espacios libres de parcela: los espacios libres de parcela se destinarán a zonas ajardinadas y pistas e instalaciones deportivas y de recreo al aire libre, tales como juegos de niños, piscinas y sus instalaciones necesarias, pistas de pádel, tenis, vóley - playa...
6. Reserva de aparcamientos: Se marcan unos mínimos: 1 plaza/habitación, 1 plaza/75 m² de zonas comunes u otros usos. Al menos 100 plazas se dispondrán en el interior de la parcela, bajo rasante en una o varias plantas habilitadas al efecto.

Artículo 4 Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.SIPS

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Ocupación:	100% (sobre parcela neta)
Altura máxima:	2 plantas (7,0 metros)
Edificabilidad máxima:	3.804 m ² (no lucrativo)

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 1.6.3 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

2. Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 500,00 m² con un frente mínimo a viario público de 20,00 m.

3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela en función de la tipología de equipamiento que se vaya a construir y de las posibles necesidades de espacio libre de parcela del mismo.
4. Se podrá destinar a cualquiera de los usos dotacionales definidos en la ordenanza de Equipamiento Comunitario del Plan General vigente, al uso dotacional deportivo y educativo.

Artículo 5 Parámetros urbanísticos de la parcela SG-P-42.20

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Altura máxima:

Edif. Auxiliares: 1 planta (3,5 metros)

Graderíos: A determinar en Proyecto

Edificabilidad máxima:

Edif. Auxiliares: 1.500 m² (no lucrativo)

Graderíos: No computan a efectos de edificabilidad

2. Condiciones de posición en la parcela: La superficie ocupable por el estadio será la señalada en el plano "O.05. Plano de Ordenación, Alineaciones, rasantes y cotas". El resto de construcciones auxiliares permitidas, podrán situarse en cualquier lugar de la parcela, salvo en la área afectada por la zona de protección de los bienes patrimoniales identificados en ella y por la zona de servidumbre de la carretera nacional 340. En este sentido las edificaciones que se proyecten entre la línea límite de la zona de servidumbre y la línea límite de la zona de afección, deberá obtener la autorización de la Demarcación de Carreteras.

3. Condiciones de uso: Como uso predominante se admite el de equipamiento deportivo. También se permite el uso de garaje, aparcamiento, ya sea bajo rasante o en superficie, si bien sólo se permiten sobre rasante, construcciones tipo marquesinas o casetas de vigilancia y control, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima. Tampoco computan como usos compatibles las construcciones bajo rasante.

Como compatibles se establecen los usos: docente, comercial, oficinas, sanitario y pequeña hostelería, así como alojamientos, vinculados a la actividad deportiva, cuyo objeto sea la gestión de las instalaciones deportivas u ofrecer servicios o asistencia a los usuarios y a los espectadores de los espectáculos deportivos, y siempre que no superen el 20 % de la edificabilidad total.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

También se establece como compatibles el uso de infraestructuras urbanas, cuyas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

Quedan prohibidos los usos: residencial, hotelero y talleres e industrial.

TÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6 Normas de protección del patrimonio catalogado

1. En los elementos patrimoniales identificados en el plano "I.09. Información. Afecciones Sectoriales", sólo se permiten las obras de acondicionamiento, mantenimiento, mejoras, conservación, consolidación y rehabilitación.
2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en los búnkeres señalados en el plano de información "I.08. Información. Afecciones sectoriales", con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. Si la Consejería formulara, en el plazo de treinta días desde la comunicación, medidas correctoras para la protección del bien, deberán ser atendidas por la persona interesada, así como cualquier otra recomendación técnica que se considere conveniente. La comunicación deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Desde el punto de vista arqueológico, previo a cualquier actuación sobre los terrenos pertenecientes a los ámbitos del SG-P-42.20 y AV TA 01, se realizará control de movimientos de tierra.

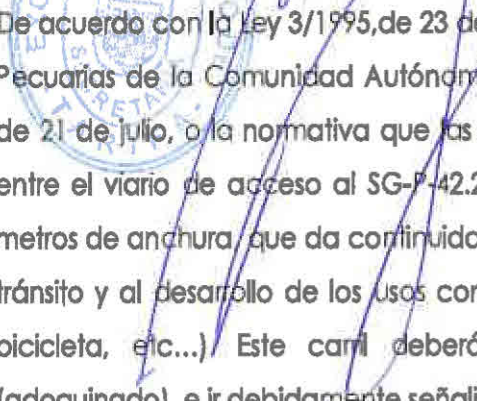
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 7 Ámbito de aplicación

1. Las medidas para la protección ambiental que se recogen en el presente Título, serán de aplicación a todo el ámbito de la modificación puntual, salvo que en los artículos se especifique de manera expresa otro ámbito de afección.

Artículo 8 Medidas de protección de las vías pecuarias

1. Este artículo es de aplicación a los terrenos pertenecientes a la actuación de viario AV TA 01, establecida en la presente innovación

- 
2. De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, o la normativa que las sustituya, el carril anexo a la rotonda de conexión entre el viario de acceso al SG-P-42.20 (AV TA 01) y la calle Amador de los Ríos, de 5 metros de anchura, que da continuidad a la cita calle Amador de los Ríos, se destinará al tránsito y al desarrollo de los usos complementarios que el Reglamento recoge (paseo, bicicleta, etc...). Este carril deberá llevar un tratamiento diferenciado del firme (adoquinado), e ir debidamente señalizado en cuanto a la existencia de la vía pecuaria.

Artículo 9 Medidas de protección del litoral

1. Este artículo es de aplicación a los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29.
2. Los usos que se establezcan en los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, deberán tramitar, previo a su implantación, expediente de autorización conforme a lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección, o normativa que la sustituya.
3. El vertido de las aguas residuales y pluviales, originadas en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, deberán verterse a la red municipal.

Artículo 10 Medidas de protección del medio terrestre

1. En el acondicionamiento de los terrenos se minimizarán los movimientos de tierra y se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
2. Los movimientos de tierra realizados en la fase de urbanización deberán evitar siempre los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.
3. Deberá controlarse la estabilidad de los taludes (pendiente y grado de cobertura existentes), ya que a menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos.
4. Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las