

2. Desglose del Presupuesto de Gastos por Programas:

Clasificación por programas de gastos	€	€/Habitante
Denominación		
Seguridad y Orden Público	2.308.712,73	127,66
Ordenación del tráfico y estacionamiento	998,94	0,06
Protección civil	212.302,65	11,74
Servicio Extinción Incendios	44.025,38	2,43
Admon. Gral. Vivienda y Urbanismo	2.177.299,47	120,39
Urbanismo	1.982.126,96	109,60
Vivienda	0,00	0,00
Vías públicas	29.932,48	1,66
Recogida eliminación residuos	3.185,56	0,18
Saneamiento, abastecimiento y distribución de aguas	173.064,54	9,57
Limpieza viaria	158.534,43	8,77
Cementerio	28.557,30	1,58
Alumbrado público	775.931,24	42,90
Otros servicios de bienestar comunitario	24.747,20	1,37
Parques y jardines	12.777,70	0,71
Protección y mejora del Medio Ambiente	305.665,51	16,90
Otras actuaciones relacionadas medio ambiente	0,00	0,00
Admon. Gral. Servicios Sociales	22.685,24	1,25
Acción Social	633.620,79	35,04
Fomento del empleo	62,00	0,00
Acciones públicas relativas a la salud	2.400,00	0,13
Admon. Gral Educación	11.829,12	0,65
Educación preescolar y primaria	5.742,80	0,32
Servicios complementarios de Educación	575.451,02	31,82
Cultura	305.579,23	16,90
Bibliotecas y Archivos	338,80	0,02
Fiesta populares y festejos	189.802,32	10,50
Admon. Gral. Deportes	103.682,45	5,73
Promoción y fomento del Deporte	71.880,74	3,97
Instalaciones deportivas	249.971,80	13,82
Admon. Gral. De Agricultura, Ganadería y Pesca	3.484,96	0,19
Admon. Gral. De Comercio, Turismo	25.533,40	1,41
Comercio	764,58	0,04
Ordenación y promoción turística	112.714,91	6,23
Admon. Gral. Del Transporte	4.044,00	0,22
Caminos vecinales	47.925,67	2,65
Otras infraestructuras	66.331,44	3,67
Sociedad de la información	233.411,20	12,91
Órganos de gobierno	294.762,71	16,30
Admon. Gral.	3.789.265,96	209,53
Política económica y fiscal	963.531,86	53,28
<b>TOTAL</b>	<b>15.952.679,09</b>	<b>882,09</b>



Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc...

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2013
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81 €
TOTAL GASTOS	17.782.905,38 €
DIFERENCIA	4.381.480,43 €
AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	4.048.572,34 €
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	17.177.199,46 €
DIFERENCIA	3.680.347,85 €
AJUSTES POSITIVOS	8.049,85
AJUSTES NEGATIVOS	-3.069.779,95
ESTABILIDAD	618.617,75 €
<b>AHORRO</b>	
INGRESOS CORRIENTES	20.756.379,73 €
GASTOS CORRIENTES	15.673.952,23 €
DIFERENCIA	5.082.427,50 €
(-) ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	1.477.508,48 €
(+) OBLIGACIONES RECONOCIDAS Y FINANCIADAS	77.073,44 €
<b>AHORRO</b>	<b>3.681.992,46 €</b>
% de ahorro	17,74%
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>	<b>88,33%</b>

G.5 Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

G.5.1 Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,715 hab/vivienda.

La nueva urbanización prevé la construcción de 250 nuevas viviendas más 600 plazas de alojamientos turísticos. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$$(250 \text{ viv} \times 2,714 \text{ hab/viv}) + 600 = 1.279 \text{ habitantes}$$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.279) de la nueva ordenación urbanística:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	1.108.823,57 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	696.469,88 €	62,81%	544,38 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	206.469,89 €	18,62%	161,38 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	205.883,80 €	18,57%	160,92 € /habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>1.108.823,57 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>866,68 € /habitante</b>

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

Existe la posibilidad de que se constituya por los propietarios de suelo, una vez recepcionadas las obras de urbanización, una entidad urbanística de conservación que se encargue del mantenimiento y conservación de toda la urbanización de la nueva ordenación, lo que supondría que los capítulos 1 y 2 de gastos corrientes para el Ayuntamiento fueran nulos.

#### G.5.2 Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

##### 1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Tarifa entró en vigor en el año 2010.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2015): 0,68%.

##### Valor catastral del suelo:

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Z. VAL.	Residencial	Comercial	Industria	Turístico	Garajes	Urbaniz.	Urbaniz.	Z. Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO (€/m²)	REPERCUSIÓN (%)	REPERCUSIÓN (€)
FR30A	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00	11,35		0,60
FR30B	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00	10,54		0,60
FR35	550,00	550,00	550,00	412,50	82,50	220,00		55,00	412,50	10,54		0,60
R30	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	320,00		80,00	600,00		0,40	0,60
R34	600,00	600,00	600,00	450,00	90,00	240,00		60,00	450,00		0,40	0,60
R35	550,00	550,00	550,00	412,50	82,50	220,00		55,00	412,50		0,40	0,60
R35A	550,00	600,00	550,00	412,50	82,50	220,00		55,00	412,50		0,40	0,60
R36	500,00	500,00	500,00	375,00	75,00	200,00		50,00	375,00		0,40	0,60
R37	450,00	450,00	450,00	337,50	67,50	180,00		45,00	337,50		0,40	0,60
R41	343,00	343,00	343,00	257,25	64,31	167,20		34,30	257,25		0,40	0,60
R44	263,00	263,00	263,00	197,25	49,31	125,20		26,30	197,25		0,40	0,60

Actualmente el suelo es no urbanizable por lo que no está incluido en ninguna zona de valor. Determinamos como referencia la zona R35 por su proximidad. Valores de repercusión:

- Uso Turístico: 550 €/m².
- Uso Residencial: 550 €/m².
- Uso Comercial Turístico: 550 €/m².

Valor catastral: Vv x GB x RM.

Vv: Valor de venta = Repercusión (€/m²) x Superf construida (m²):

- Uso Turístico: 550 €/m² x 25.029 m² = 13.765.950,00 €.
- Uso Residencial: 550 €/m² x 17.519 m² = 9.635.450,00 €.
- Uso Comercial Turístico: 550 €/m² x 7.508 m² = 4.129.400,00 €.

TOTAL: 27.530.800,00 €

GB: 1,40

RM: 0,50

Valor catastral suelo: 27.530.800,00 € x 1,40 x 0,50 = 19.271.560 €.

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 650 €/m². Coeficientes uso y tipología:

- Turístico (7.1.2.4): 2,05 → 1.332,50 €/m².
- Residencial (1.1.1.4): 1,05 → 682,50 €/m².
- Comercial Turístico (4.2.1.4): 1,60 → 1.040,00 €/m².

Valor construcciones:

- Uso Turístico: 1.332,50 €/m² x 25.029 m² = 33.351.142,50 €.
- Uso Residencial: 682,50 €/m² x 17.519 m² = 11.956.717,50 €.
- Uso Comercial Turístico: 1.040,00 €/m² x 7.508 m² = 7.808.320,00 €.

TOTAL: 53.116.180,00 €

Valor catastral construcciones: 53.116.180,00 € x 1,40 x 0,50 = 37.181.326,00 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = 19.271.560 € + 37.181.326,00 € = 56.452.886,00 €.

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: 56.452.431,00 € x 0,68% = 383.879,62 €.

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de "ALBACERRADO" tenían la consideración de No Urbanizables según el planeamiento, por lo que el suelo tributaba como suelo rústico con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Consideramos despreciable el IBI anterior a la modificación del PGOU al ser los valores catastrales de las fincas rústicas muy bajos en comparación con los de naturaleza urbana.

### 1.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos los valores de las construcciones obtenido en el cálculo del IBI anterior como de contrato, por lo que para obtener el PEM deducimos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

PEM: 53.116.180,00 €/1,19 = 44.635.966,37 €

Tipo de gravamen: 4%.

Bonificaciones: 0

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Turístico	1.119,75	4,00%	1.121.046,81 €	1.121.046,81 €
Residencial	573,53	4,00%	401.906,47 €	401.906,47 €
Comercial	873,95	4,00%	262.464,54 €	262.464,54 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m <sup>2</sup> /a)	0,00	4,00%	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.785.417,82 €</b>	<b>1.785.417,82 €</b>

### 1.3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Tarifa y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,70%
Hasta 10 años	3,50%
Hasta 15 años	3,20%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,70% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

aprobado

$$BI = VT \times IVa \times Na = (60\% \times 19.271.560 \text{ €}) \times 3,70\%/\text{año} \times 5 \text{ años} = 2.139.143,16 \text{ €}.$$

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
641.742,95 €	30,00%	60% del Valor estimado
VT	19.271.560,00 €	
IVa	3,7% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	60% terrenos	
CT	641.742,95 €	

### 2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimara sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	50.469,22 €
IVTM	46.841,40 €
Tasas y otros ingresos	180.064,14 €
Transferencias Corrientes	364.116,63 €
Ingresos Patrimoniales	128.583,50 €

### G.6 Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizara estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal que por motivos de prudencia, teniendo en cuenta la grave crisis actual del sector inmobiliario, aunque empiecen a apreciarse indicios de cierta estabilización, es el siguiente:

- Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Recesivo			
Producción residencial anual	4	viviendas/1000/año	72 viv/año
Número de habitantes/año	11	hab/1000/año	196 habitantes/año
Número de vehículos	4		71 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	12	años	
Porcentaje de producción anual s/total	8,51%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.279		
Año de recepción de la urbanización	2017		

Esto es, en una situación económica recesiva, el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 72 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 194 nuevos habitantes y 71 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 12 años, de mantenerse el reducido ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del sector SUS TU-1 "ALBACERRADO" y se receptiona por el Ayuntamiento de Tarifa. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calcula el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

TA: PR + TLR + 5% adicional.

- PR: Prima de Riesgo = 12%.
- TLR: Tasa Libre de Riesgo → Rentabilidad de la deuda pública entre 2 – 6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario recesivo, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de Tarifa que, en términos de Valor Actual de 2015, para una tasa de Actualización del 17,828%, representa un importe de 115.598,04 euros.

En consecuencia, resulta aconsejable y recomendable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

aprobado  
27 SET. 2016 (Artículo 128,1  
Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
EXCMO AYUNTAMIENTO DE TARIFA

## G.7 Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

### G.7.1 Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que durante casi todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, existiendo únicamente cuatro años con incidencia negativa que tendrían que ser compensados con la estabilidad presupuestaria de cada uno de esos años, arrojando la nueva ordenación un saldo final positivo.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>INGRESOS</b>									
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	516.092,38 €	267.674,17 €	297.463,34 €	198.903,92 €	228.693,09 €	258.482,26 €	288.271,44 €	318.060,61 €	347.849,78 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	15.319,45 €	30.638,91 €	45.958,36 €	61.277,81 €	76.597,26 €	91.916,72 €	107.236,17 €	122.555,62 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	30.978,23 €	61.956,45 €	92.934,68 €	123.912,90 €	154.891,13 €	185.869,36 €	216.847,58 €	247.825,81 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	10.939,60 €	21.879,19 €	32.818,79 €	43.758,38 €	54.697,98 €	65.637,57 €	76.577,17 €	87.516,77 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>667.989,86 €</b>	<b>476.808,93 €</b>	<b>563.835,37 €</b>	<b>522.513,23 €</b>	<b>609.539,68 €</b>	<b>696.566,12 €</b>	<b>783.592,57 €</b>	<b>870.619,01 €</b>	<b>957.645,46 €</b>
<b>Solares disponibles</b>	<b>100,00%</b>	<b>91,49%</b>	<b>82,98%</b>	<b>74,48%</b>	<b>65,97%</b>	<b>57,46%</b>	<b>48,95%</b>	<b>40,45%</b>	<b>31,94%</b>
<b>Edificación realizada</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,51%</b>	<b>17,02%</b>	<b>25,52%</b>	<b>34,03%</b>	<b>42,54%</b>	<b>51,05%</b>	<b>59,55%</b>	<b>68,06%</b>
<b>Edificación en marcha</b>	<b>8,51%</b>								
IBI solares	131.046,61 €	131.046,61 €	119.897,46 €	108.748,31 €	97.599,15 €	86.450,00 €	75.300,85 €	64.151,70 €	53.002,55 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	32.659,35 €	65.318,71 €	97.978,06 €	130.637,42 €	163.296,77 €	195.956,12 €	228.615,48 €
IVTM	0,00 €	3.985,16 €	7.970,32 €	11.955,48 €	15.940,65 €	19.925,81 €	23.910,97 €	27.896,13 €	31.881,29 €
IIVTNU	385.045,77 €	128.348,59 €	128.348,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €	151.897,48 €
IAE	0,00 €	4.293,81 €	8.587,62 €	12.881,42 €	17.175,23 €	21.469,04 €	25.762,85 €	30.056,66 €	34.350,46 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	15.319,45 €	30.638,91 €	45.958,36 €	61.277,81 €	76.597,26 €	91.916,72 €	107.236,17 €	122.555,62 €
<b>Transferencias Corrientes</b>	<b>0,00 €</b>	<b>30.978,23 €</b>	<b>61.956,45 €</b>	<b>92.934,68 €</b>	<b>123.912,90 €</b>	<b>154.891,13 €</b>	<b>185.869,36 €</b>	<b>216.847,58 €</b>	<b>247.825,81 €</b>
<b>Ingresos Patrimoniales</b>	<b>0,00 €</b>	<b>10.939,60 €</b>	<b>21.879,19 €</b>	<b>32.818,79 €</b>	<b>43.758,38 €</b>	<b>54.697,98 €</b>	<b>65.637,57 €</b>	<b>76.577,17 €</b>	<b>87.516,77 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>667.989,86 €</b>	<b>476.808,93 €</b>	<b>563.835,37 €</b>	<b>522.513,23 €</b>	<b>609.539,68 €</b>	<b>696.566,12 €</b>	<b>783.592,57 €</b>	<b>870.619,01 €</b>	<b>957.645,46 €</b>
<b>GASTOS</b>									
CAPÍTULO 1	278.587,95 €	314.140,41 €	349.692,87 €	385.245,32 €	420.797,78 €	456.350,24 €	491.902,69 €	527.455,15 €	563.007,61 €
CAPÍTULO 2	82.587,95 €	93.127,55 €	103.667,15 €	114.206,74 €	124.746,34 €	135.285,94 €	145.825,54 €	156.365,13 €	166.904,73 €
CAPÍTULO 4	82.353,52 €	92.863,20 €	103.372,88 €	113.882,56 €	124.392,24 €	134.901,92 €	145.411,60 €	155.921,27 €	166.430,95 €
<b>TOTAL</b>	<b>443.529,43 €</b>	<b>500.131,16 €</b>	<b>556.732,89 €</b>	<b>613.334,63 €</b>	<b>669.936,36 €</b>	<b>726.538,09 €</b>	<b>783.139,82 €</b>	<b>839.741,56 €</b>	<b>896.343,29 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>224.460,43 €</b>	<b>-23.322,23 €</b>	<b>7.102,48 €</b>	<b>-90.821,40 €</b>	<b>-60.396,68 €</b>	<b>-29.971,97 €</b>	<b>452,74 €</b>	<b>30.877,46 €</b>	<b>61.302,17 €</b>

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes y por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo el 60% restante con la edificación terminada al ser dependientes del incremento de población.

El capítulo 4 se estima año a año en función de los capítulos 1 y 2.

### G.7.2 Ingresos - Gastos no financieros de capital.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

1. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.
2. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro (3.681.992,46 € en el último presupuesto liquidado), bien por la utilización de bienes patrimoniales. Esta primera opción es la prevista para la cobertura del importe de los costes de las infraestructuras a pagar por el Ayto. si existieran.

3. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los equipamientos (dentro de los equipamientos públicos locales), y por eso se recoge el crédito de 3.003.300 €, en el capítulo seis de gastos de los presupuestos de 2019, 2020 y 2021.

**G.8.3 Ahorro neto.**

Este parámetro también es positivo todos los años estudiados y se aprecia como el nivel de endeudamiento va disminuyendo de forma considerable año tras año.

**G.8 Análisis de los resultados presupuestarios estimados.**

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2024, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

**G.8.1 Equilibrio general del presupuesto.**

La aportación de saldos negativos desde la nueva ordenación, no hace que en ningún ejercicio el presupuesto agregado arroje un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

SITUACION ECONOMICA	Liquidación presupuesto 2013	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2017	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2018	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2019
	2013	2017	2017	2018	2018	2019	2019
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81	733.101,32	21.401.067,31	509.534,85	21.177.500,84	1.597.561,90	22.265.527,89
TOTAL GASTOS	17.782.905,38	443.529,42	18.862.793,86	500.131,16	18.886.024,47	1.556.732,90	19.924.595,07
DIFERENCIA	4.381.480,43	289.571,90	2.538.273,45	9.403,69	2.291.476,37	40.829,00	2.340.932,82

NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2020	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2021	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2022	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2023	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2024
2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024
1.541.047,60	22.209.013,59	1.632.374,64	22.300.340,63	717.101,70	21.385.067,69	805.128,76	21.473.094,75	893.155,81	21.561.121,80
1.613.334,62	20.074.276,77	1.673.236,36	20.225.604,66	726.538,10	19.353.604,16	783.139,83	19.371.715,79	839.741,55	19.389.827,41
-72.287,02	2.134.736,82	-40.861,72	2.074.735,97	-9.436,40	2.031.463,53	21.988,93	2.101.378,96	53.414,26	2.171.294,39

**G.8.2 Estabilidad presupuestaria.**

Tampoco el saldo negativo que incorporan algunos años de la nueva ordenación hace que se incumpla con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

	Liquidación presupuesto 2013	Presupuesto inicial 2017	Presupuesto Agregado 2017	Presupuesto inicial 2018	Presupuesto Agregado 2018	Presupuesto inicial 2019	Presupuesto Agregado 2019
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA							
SUMA I A 7 INGRESOS	20.857.547,31	20.667.965,99	21.401.067,31	20.667.965,99	21.177.500,84	20.667.965,99	21.265.527,89
SUMA I A 7 DE GASTOS	17.177.199,46	16.243.831,89	16.687.361,31	16.210.460,76	16.710.591,92	16.192.429,62	17.749.162,52
DIFERENCIA	3.680.347,85	4.424.134,10	4.713.706,00	4.457.505,23	4.466.908,92	4.475.536,37	3.516.365,37
AJUSTES	-3.061.730,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTABILIDAD	618.617,75	4.424.134,10	4.713.706,00	4.457.505,23	4.466.908,92	4.475.536,37	3.516.365,37

Presupuesto inicial 2020	Presupuesto Agregado 2020	Presupuesto inicial 2021	Presupuesto Agregado 2021	Presupuesto inicial 2022	Presupuesto Agregado 2022	Presupuesto inicial 2023	Presupuesto Agregado 2023	Presupuesto inicial 2024	Presupuesto Agregado 2024
20.667.965,99	21.209.013,59	20.667.965,99	21.297.040,63	20.667.965,99	21.385.067,69	20.667.965,99	21.473.094,75	20.667.965,99	21.561.121,80
16.174.398,49	17.787.733,11	16.154.713,53	17.827.949,89	16.117.933,51	16.844.471,61	16.079.443,41	16.862.583,24	16.040.953,31	16.880.694,86
4.493.567,50	3.421.280,48	4.513.252,46	3.469.090,74	4.550.032,48	4.540.596,08	4.588.522,58	4.610.511,51	4.627.012,68	4.680.426,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.493.567,50	3.421.280,48	4.513.252,46	3.469.090,74	4.550.032,48	4.540.596,08	4.588.522,58	4.610.511,51	4.627.012,68	4.680.426,94

**G.9 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en la Ley 8/2007. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios y turísticos.

El nuevo sector de suelo urbanizable propuesto en la Modificación Puntual del PGOU es de uso global Turístico y tiene una edificabilidad total de 50.056 m² de los cuales propone 25.029 m² para alojamientos turísticos y 7.508 m² para uso comercial turístico, el resto de la edificabilidad del sector es de uso residencial.

El sector por tanto tiene 32.537 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 65% de la edificabilidad total del sector.

Tratándose de un municipio en el que el turismo constituye una de sus principales fuentes de ingreso, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo sector orientado a dicho uso y que entendemos daría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cinco (5) plazas hoteleras y un trabajador por cada 50 m² de comercio, según datos del sector, además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo podría generar en torno a trescientos (300) puestos de trabajo en el municipio.

**G.10 Conclusión.**

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a).3º de la LOUA y el 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal.
2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado "saldo fiscal", que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en los citados artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 119.707,10 €.

b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 115.598,04 €.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.

b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.

c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros, utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que el mismo comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurren.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la financiación de nuevas inversiones, una parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero incluso en un escenario recesivo como el considerado en la hipótesis de cálculo.

Teniendo en cuenta que los principales indicadores del mercado inmobiliario, actualmente apuntan a una cierta estabilización del sector y para el año 2015 se prevé un cierto incremento de las ventas, para el año 2017, previsto como de finalización de las obras de urbanización, entendemos que el escenario será mejor que el planteado, por lo que la incidencia de la nueva ordenación debe ser aún más positiva que la calculada.

Además, existe la posibilidad de, una vez recepcionadas las obras de urbanización, los propietarios de suelo constituyan una Entidad Urbanística de Conservación que se encargue del mantenimiento de toda la urbanización, por lo que los gastos de los capítulos 1 y 2 serían nulos, siendo el impacto de la nueva ordenación más beneficioso para el municipio.

El sector tendría 32.537 m<sup>2</sup> dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 65% de la edificabilidad total del sector.

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a trescientos (300) puestos de trabajo en el municipio.

RESOLUCIÓN: - aprobado  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SEPT. 2016. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RESOLUCIÓN de APROBADA  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **27 SEPT. 2016** (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## ANEXOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA  
PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE  
DEL SECTOR SUS-TU-01 "ALBACERRADO".



**ANEXO 1: CÁLCULO DEL INCREMENTO DE CESIÓN POR EXENCIÓN DE V.P.O.**

Al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA se considera innecesaria, para el tipo de ordenación prevista, la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida produciéndose su compensación mediante un incremento de cesión, en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e de la LOUA.

El incremento de cesión que corresponde al Ayuntamiento de Tarifa, como Administración actuante en el proceso urbanístico, será el incremento de aprovechamiento objetivo del sector derivado de la innecesidad de la introducción de viviendas protegidas.

El cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto se determina en virtud del artículo 60.a) de la LOUA. De acuerdo con ello, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que forma el área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de sistemas generales adscritos.

Se define una única área de reparto coincidente con la delimitación del sector derivado del artículo 58 de la LOUA.

En la determinación del aprovechamiento medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficiente de uso y tipología:

De acuerdo con la información municipal facilitada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Tarifa los coeficientes de uso y tipología de este sector serán los siguientes:

	Coeficiente de uso y tipología m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> t
Residencial con Edificación Abierta	1,09
Hotelero	0,96
Equipamiento Comercial	0,91
VPO	0,70

- Coeficientes de zona

Se establece un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el plan atribuye a cada uso en relación con lo demás.

- Coeficiente de sector

Se establece un coeficiente este sector en relación con los demás, en función de su situación en la estructura del territorio, características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y edificación y el tamaño de los sectores y su inserción en el tejido urbano.

Coeficiente corrector de vivienda protegida incorporado en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa.

Dicho coeficiente vendrá a corregir las diferencias existentes a efectos de valor de mercado entre la calificación de vivienda protegida y la de vivienda libre. En efecto, con este valor se pretende que, de un lado se tenga en cuenta el menor beneficio económico de estos desarrollos y, por otro, suponga al mismo tiempo un incentivo para este tipo de promociones. Dicho coeficiente se establece en 0,7 y se obtiene como ajuste en los coeficientes de uso utilizados en aquellos sectores a los que sea obligatorio incorporar la reserva legal sobre vivienda sometida a algún régimen de especial protección según lo establecido por el Decreto 11/2008, sin que esto suponga alterar el aprovechamiento del área de reparto

En definitiva, los coeficientes de ponderación serán:

Usos lucrativos	Coeficientes de Ponderación			
	Zona	Uso y tipología	Sector	Ponderación
Alojamiento TURÍSTICO	0,7	0,96	0,52	0,35
Comercial TURÍSTICO	0,7	0,91	0,52	0,33
Residencial Libre	0,7	1,09	0,52	0,39
Residencial Protegida	0,7	0,70	0,52	0,25

El incremento de cesión que se produce en este sector a efectos de compensar las plusvalías generadas por la excepción del deber contemplado en el artículo 51.1.C). e) es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo que se deriva de tal excepción y el aprovechamiento objetivo que se generaría si se destinase el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Usos lucrativos	Distribución de aprov. de acuerdo del art. 51.1.C).e) LOUA			Distribución de aprov. en excepción del art. 51.1.C).e) LOUA			Incremento de aprovechamiento (UA)
	Edifc. (m <sup>2</sup> )	Coef. Pond. (UA/m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (UA)	Edifc. (m <sup>2</sup> )	Coef. Pond. (UA/m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (UA)	
Alojamiento TURÍSTICO	23.899	0,35	8.276	23.899	0,35	8.276	
Comercial TURÍSTICO	7.169	0,33	2.353	7.169	0,33	2.353	
Residencial Libre	11.709	0,39	4.604	16.728	0,39	6.577	
Residencial Protegida	5.018	0,25	1.267				
Aprov. Objetivo del Sector			16.500			17.206	706

Por tanto los datos del sector serán:

Aprovechamiento Objetivo del Sector SUS-TU-01 'Albacerrado'	17.206 UAs
Aprovechamiento Subjetivo del Sector SUS-TU-01 'Albacerrado'	14.780 UAs
Cesión Obligatoria	1.721 UAs
Incremento de cesión por exención de VP (UA)	706 UAs
Cesión total	2.427 UAs
	14,10%

De acuerdo con la información aportada por los servicios técnicos municipales el valor de repercusión del suelo del uso y tipología característica en el sector, que es el hotelero y alojamientos turísticos, es de 200,14 €/ m<sup>2</sup>t, siendo este el valor asignado a la UA.

ANEXO: ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Del análisis del Plan General y del Planeamiento de ámbito Territorial se desprende que existe una reserva municipal para 965 viviendas protegidas en Tarifa, por lo que se considera suficiente para atender a la demanda.

RESOLUCIÓN - Aprobada  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016. (Artículo 178.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE				
ÁMBITO	CLASE DE SUELO	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	PROGRAMACIÓN
		Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	
SUS LE 01 (S.L.4 EL LENTISCAL)	URBANIZABLE SECTORIZADO	154 viv	31 viv	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUS LI 01 (S.L.2 TORRE DE LA PEÑA)	URBANIZABLE SECTORIZADO	574 viv	213 viv	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUS CU 01 (S.U.P.1 S.C.2 EL CUARTÓN)	URBANIZABLE SECTORIZADO	221 viv	0 viv	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUO LI 01 (S.U.P. S.L.3 LOS LANCES)	URBANIZABLE ORDENADO	624 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
SUS LI 02 (S.U.P.1 S.L.1 VALDEVAQUEROS)	URBANIZABLE ORDENADO	348 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
SUO AT 01 (S.U.P. S.A.1 CASO DE PLATA)	URBANIZABLE ORDENADO	1.035 viv	0 viv	En ejecución
SUO CU 01 (S.U.P. S.C.1 GUADALMESÍ)	URBANIZABLE ORDENADO	193 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
UNIDAD DE EJECUCIÓN ALBACERRADO	URBANO NO CONSOLIDADO	118 viv	55 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Urbanización
ARI TA 01 (UA 5)	URBANO NO CONSOLIDADO	42 viv	18 viv	Modificación en trámite. Aprobada Inicialmente
ARI TA 02 (UA 6)	URBANO NO CONSOLIDADO	18 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TA 03 (UA 7)	URBANO NO CONSOLIDADO	18 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TA 04 (UA 10)	URBANO NO CONSOLIDADO	50 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TA 05 (UA 11)	URBANO NO CONSOLIDADO	45 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI FA 01 (UA 3)	URBANO NO CONSOLIDADO	22 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TH 02 (UA 2)	URBANO NO CONSOLIDADO	20 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARI TH 03 (UA 3)	URBANO NO CONSOLIDADO	12 viv	0 viv	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
PARCELA 1 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	61 viv	0 viv	
PARCELA 2 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	79 viv	0 viv	
PARCELA 5A ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	23 viv	0 viv	
PARCELA 6A.1 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	0 viv	49 viv	
PARCELA 6A.2 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	0 viv	49 viv	
EL GUIJO - ALBACERRADO (PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO GIBRALTAR)	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	450 viv	550 viv	
SUS TU-01 "ALBACERRADO - CIUDAD DEL SURF"	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	250 viv		
<b>TOTAL</b>		<b>4.557 viv.</b>	<b>965 viv.</b>	

En el sector se prevé una densidad de viviendas de 14.94 viv/Ha, en consecuencia no es de aplicación la reserva de vivienda protegida.

La tipología residencial planteada es de baja densidad en bloques de 3 a 5 plantas máximo.

Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el **27 SET. 2016** (Artículo 128.9 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



----- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 MIBACERRADO-CIUDAD DEL SUR 16.6 Hs



**MODIFICACIÓN FUNDITAL DEL PGOU DE TARIFA**  
 para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 MIBACERRADO

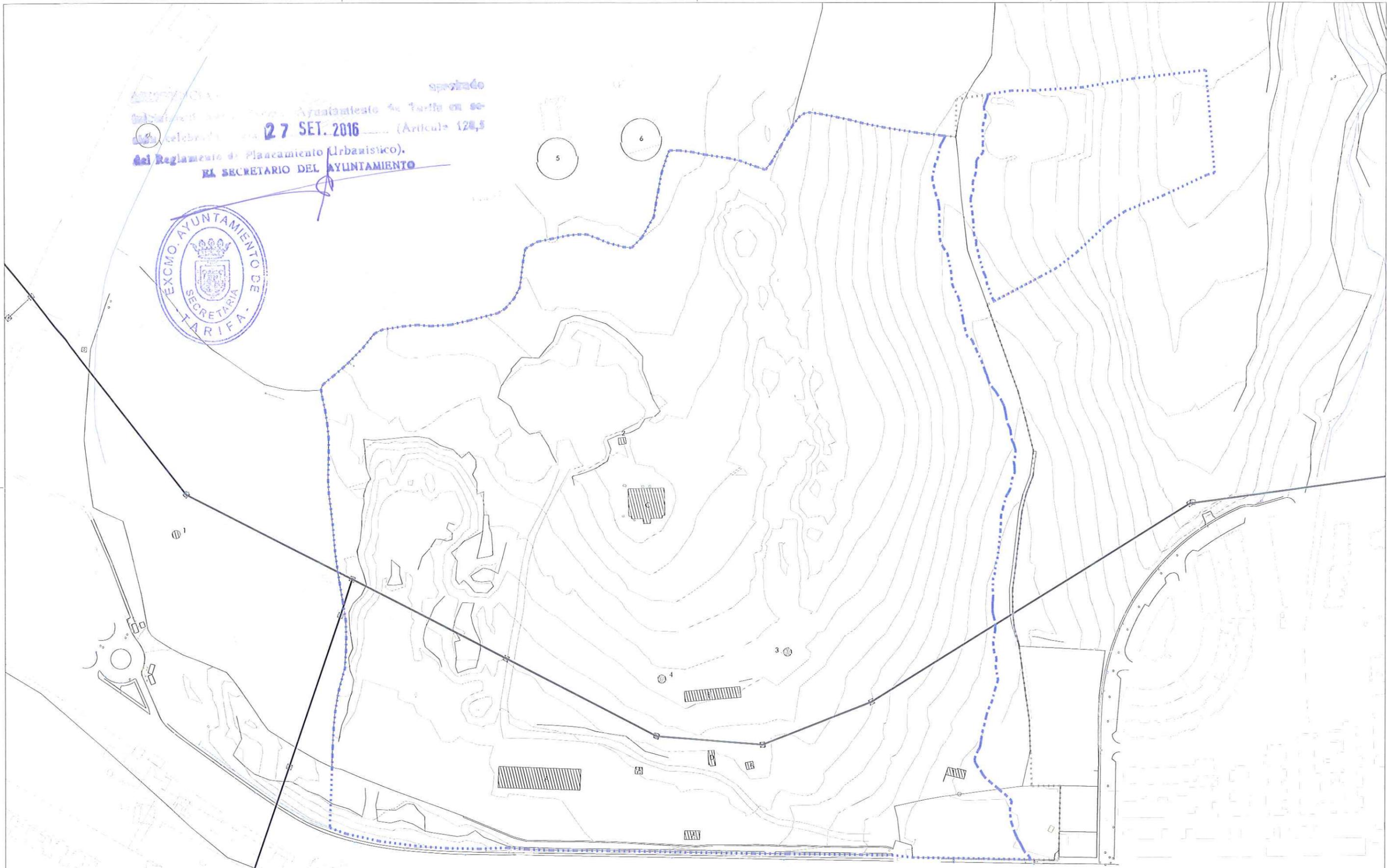
APROBACIÓN FINAL MARZO 2016 **1.02**

**INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA**  
 Escala: A3 1:2.000  
 A1 1:1.000

METROVACESA S.L. PROYECTOS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
 METROVACESA

FCB

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 124,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUSTITUI MASCERADO CIUDAD DEL SUR  
 LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA

**EDIFICACIONES CIVILES EN DESUSO**

- A Instalaciones antiguas bombas
- B Almacén de materiales cerámicos
- C Depósito de agua
- D Centro de transformación en desuso

**ANTIGUAS EDIFICACIONES MILITARES**

- 1 FORTIN OBSERVATORIO  
Fuera de observatorio a media altura de la línea, mirando hacia la playa y población La Veja. Constr. de una ventana central con chapado de hierro y alacenas. El estado de conservación es moderado.
- 2 FORTIN 375 A-Cerro Abocerrado  
Se trata de una torreta de unos 6 metros de altura realizada en hormigón, adoquines.
- 3 FORTIN 375 A-Cerro Abocerrado  
Pequeña torreta de ametralladora. Moderado estado de conservación y mirando hacia el pueblo y playa.
- 4 FORTIN 375 A-Cerro Abocerrado  
Pequeña torreta de ametralladora. Su torreta mira hacia la playa. El estado de conservación es malo.
- 5 FORTIN 376  
PRIMERA Gran plataforma donde se situaban cañones de gran tamaño. Bien conservado en general.
- 6 FORTIN 376  
SEGUNDA Gran plataforma donde se situaban cañones de gran tamaño. Bien conservado en general.

MODIFICACIÓN FUNDITAL DEL PGOU DE TARIFA  
 para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable  
 del sector SUSTITUI MASCERADO CIUDAD DEL SUR

AFROBACIÓN FINAL

MARZO 2016

1.03

INFORMACIÓN  
 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

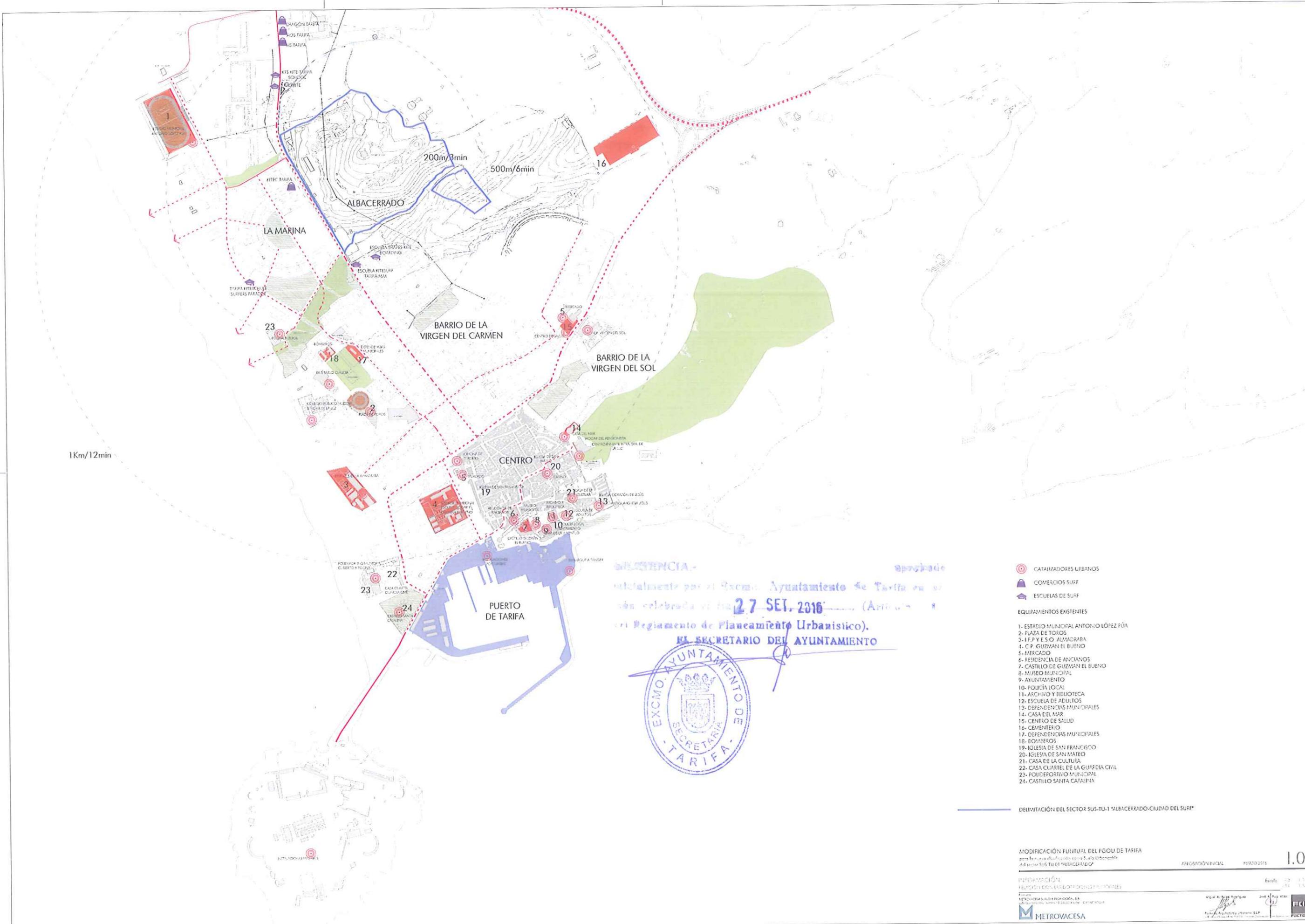


Escala: A3 1:2.000  
 A1 1:1.000









PRESENCIA - aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 8 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



- 📍 CATALIZADORES URBANOS
  - 🛍️ COMERCIOS SURF
  - 🎓 ESCUELAS DE SURF
- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
- 1- ESTADIO MUNICIPAL ANTONIO LÓPEZ PUA
  - 2- FUERZA DE TOROS
  - 3- I.F.P. Y E.S.O. ALMADRABA
  - 4- C.P. GUZMAN EL BUENO
  - 5- MERCADO
  - 6- RESIDENCIA DE ANCIANOS
  - 7- CASTILLO DE GUZMAN EL BUENO
  - 8- MUSEO MUNICIPAL
  - 9- AYUNTAMIENTO
  - 10- POLICIA LOCAL
  - 11- ARCHIVO Y BIBLIOTECA
  - 12- ESCUELA DE ADULTOS
  - 13- DEPENDENCIAS MUNICIPALES
  - 14- CASA DEL BAR
  - 15- CENTRO DE SALUD
  - 16- CEMENTERIO
  - 17- DEPENDENCIAS MUNICIPALES
  - 18- BOMBEROS
  - 19- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
  - 20- IGLESIA DE SAN MATEO
  - 21- CASA DE LA CULTURA
  - 22- CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
  - 23- POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
  - 24- CASTILLO SANTA CATALINA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF'

SUBESTACIÓN

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 "MABACERRADO-CIUDAD DEL SUR"
- RED ELÉCTRICA (ENDESA)
- ACOMERIDA EN SUBESTACIÓN
-  SUBESTACIÓN
-  LÍNEA AÉREA 15KV
-  LÍNEA SUBTERRÁNEA 15KV
-  C.T. INTERIOR C.S.E.

aprobado  
 indistintamente con el Plan de Ordenamiento de Territorio en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 126,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MODIFICACIÓN FUNDITAL DEL PGOU DE TARIFA  
 para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable  
 del sector SUS TU 01 "MABACERRADO"

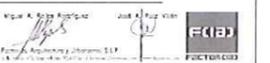
AFRODISIÓN FINAL

MARZO 2015

1.06.1

INFORMACIÓN  
 INFRAESTRUCTURAS. ELECTRICIDAD

Escala: A3 1:7.000  
 A1 1:3.500

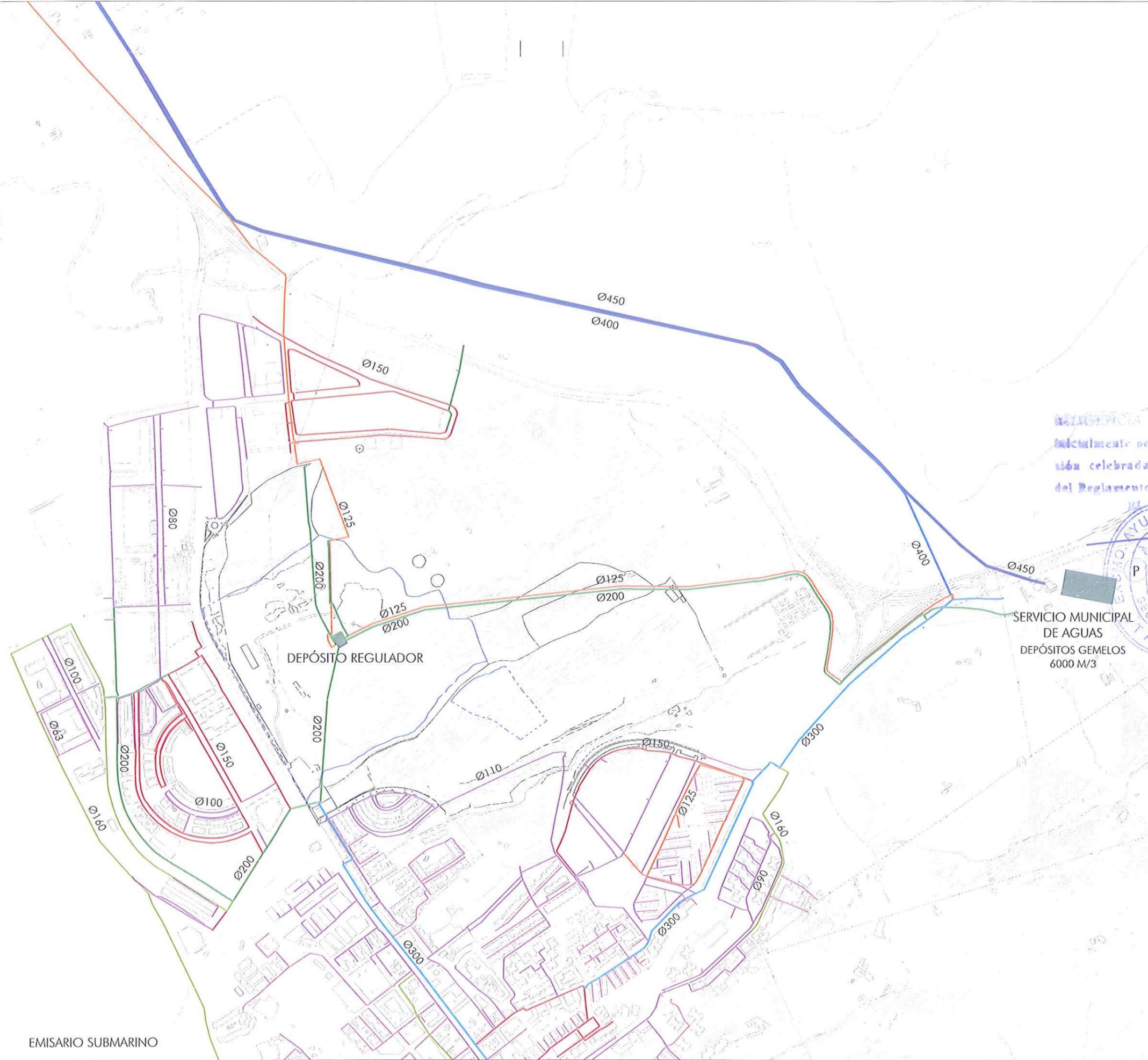


FED DE ABASTECIMIENTO

CONEXIÓN EN GEMELA (DEPÓSITOS)  
FOTABILIDAD EN GEMELOS Y DEPÓSITO REGULADOR  
(EMPRESA CONCENTRADA AIGUALA)

-  DEPÓSITO REGULADOR
-  SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS - DEPÓSITOS GEMELOS
-  FOTABILIZADORA

-  TUBERÍA Ø450
-  TUBERÍA Ø400
-  TUBERÍA Ø300
-  TUBERÍA Ø200 (En el Sector)
-  TUBERÍA Ø160
-  TUBERÍA Ø150
-  TUBERÍA Ø125 (En el Sector)
-  TUBERÍA Ø110 - Ø75
-  TUBERÍA Ø75 - Ø40



aprobado  
inicialmente por el Consejo de Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SERVICIO MUNICIPAL  
DE AGUAS  
DEPÓSITOS GEMELOS  
6000 M<sup>3</sup>

EMISARIO SUBMARINO

MODIFICACIÓN FUNDITAL DEL FGOU DE TARIFA  
para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable  
del sector SUS-TU-01 "ALBACERAZO"

AFRODISIACIÓN INICIAL MARZO 2015 **1.06.2**

INFORMACIÓN  
INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO  
METROVACESA

Brno: A3 1:7.000  
A1 1:3.500  
FICHA  
FOTABILIZADORA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'MABACERRADO-CIUDAD DEL SUR'

DEPURACIÓN Y VERTIDO

- PRETRATAMIENTO
- ⓑ PUNTO DE BOMBEO
- EMBAUDO EXISTENTE

- RED DE FECALES
- RED DE FLUJUALES
- RED SIN DEFINIR
- RED UNITARIA

RESOLUCIÓN de la Junta de Gobierno Local, aprobada en sesión celebrada el día **27 SEI. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





aprobado  
 íntegramente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27-SEI-2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO



- ..... DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'MIRACERRADO-CIUDAD DEL SUR' T.6.6 H2
- ..... VÍA REGATORIA COUADA DEL FUENTE DE LA VEGA A MOJIGAS
- ..... DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO TEÓRICO
- ..... SERVIDUMBRE AFROJO
- ..... ZONA INUNDABLE 500 AÑOS CON MEDIOS COLECTORES
- ..... ZONA DE FONICIA DE AFROJO



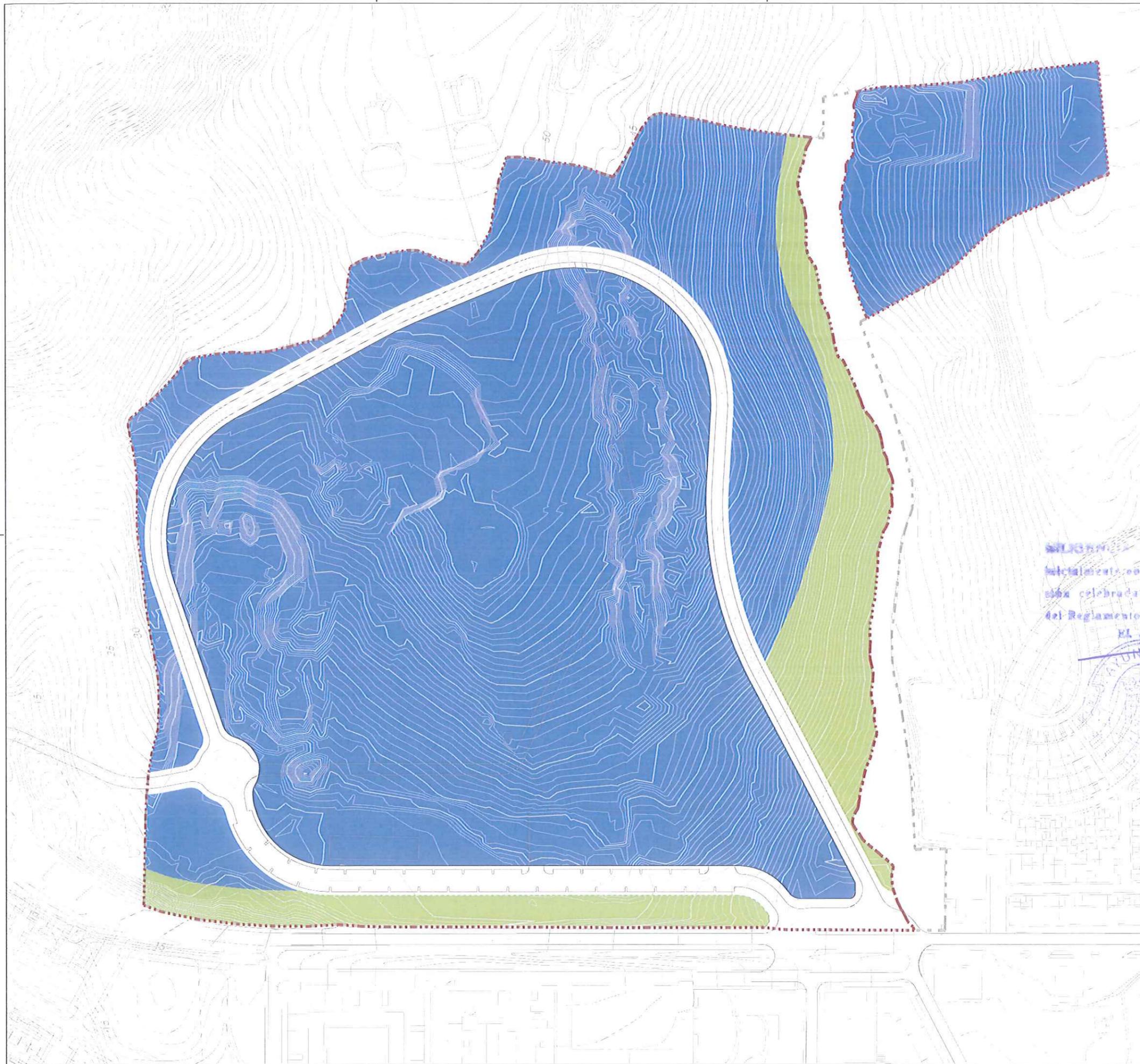
MODIFICACIÓN FUNTAL DEL FGOU DE TARIFA  
 para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable  
 del sector SUS-TU-01 'MIRACERRADO'

AFIGURACIÓN FINAL MARZO 2016

1.07

INFORMACIÓN  
 AFECIONES Y SERVIDUMBRES  
 METROVACESA

Escala: A3 1:2.000  
 A1 1:1.000  
 METROVACESA  
 FCB

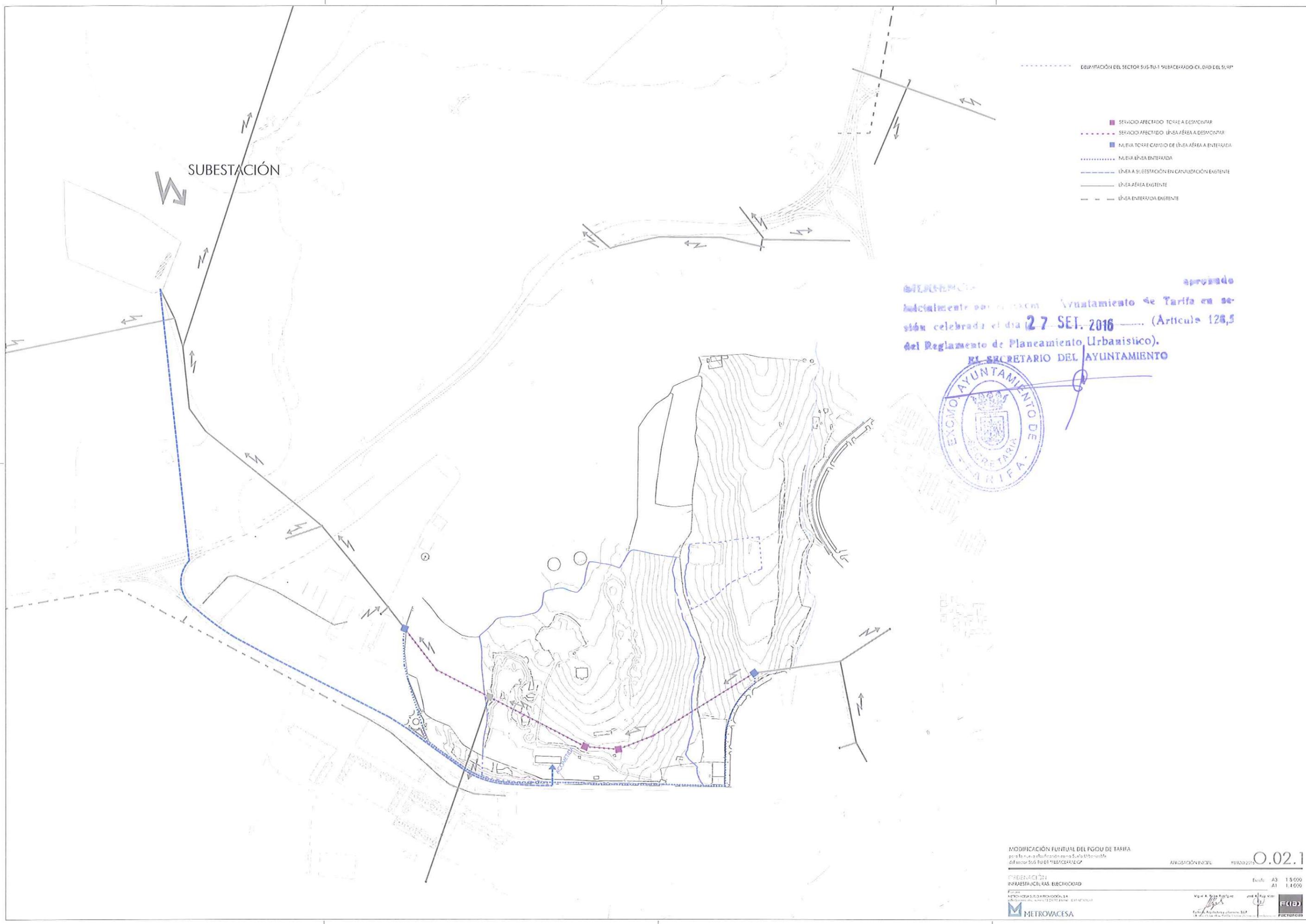


CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.707 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	159.319 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL	TURÍSTICO
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m <sup>2</sup> t
Alojamiento turístico	23.899 m <sup>2</sup> t
Comercial turístico	7.169 m <sup>2</sup> t
Residencial	16.728 m <sup>2</sup> t
DENSIDAD	14,94 viv/Ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238viviendas
DOTACIONES LOCALES	
ESPACIOS LIBRES LOCALES	32.660 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	15.932 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.313 m <sup>2</sup>

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- USO GLOBAL: TURÍSTICO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- ..... SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL LEGISLACIÓN . SNUEL

aprobado  
 inicialmente por el Excm. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





SUBESTACIÓN

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 "MELCERRADO CIUDAD DEL SUR"
- SERVICIO AFECTADO TORRE A DESMONTAR
- SERVICIO AFECTADO LÍNEA AÉREA A DESMONTAR
- NUEVA TORRE CAMBIO DE LÍNEA AÉREA A ENTERRADA
- ..... NUEVA LÍNEA ENTERRADA
- LÍNEA A SUBESTACIÓN EN CANALIZACIÓN EXISTENTE
- LÍNEA AÉREA EXISTENTE
- LÍNEA ENTERRADA EXISTENTE

RESOLUCIÓN aprobada  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
 sión celebrada el día **27 SEI. 2016** (Artículo 126,5  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



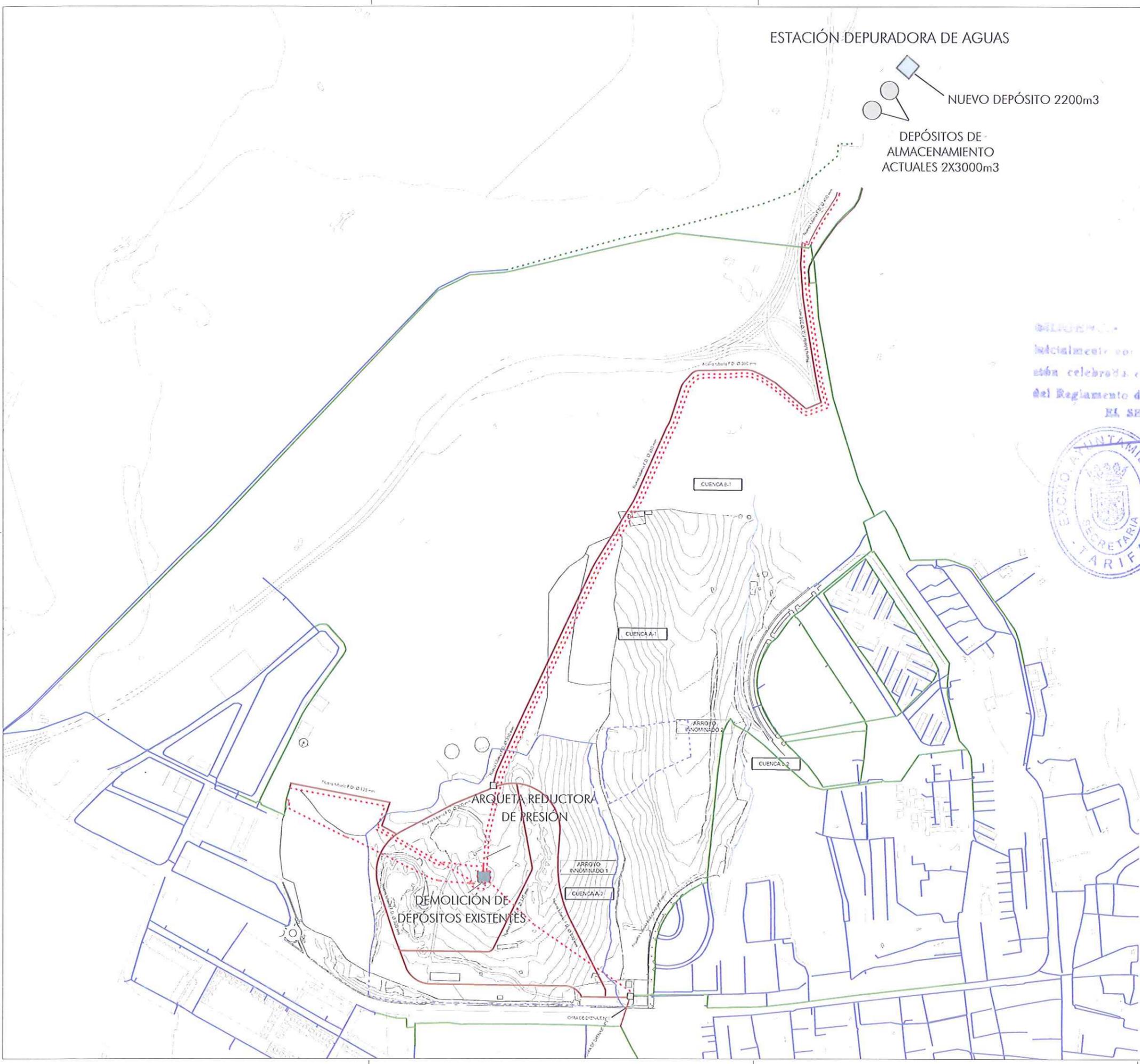
ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS

NUEVO DEPÓSITO 2200m<sup>3</sup>

DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO ACTUALES 2X3000m<sup>3</sup>

- DEMARCACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 "ALBACEARADO-CIUDAD DEL SUR"
- FED DE ABASTECIMIENTO A DESMONTAR
- FED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- FED DE DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- FED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- FED DE SUMINISTRO DE AGUA DULCE SIN TRATAR
- ARQUETA VÁLVULA REDUCTORA DE PRESIÓN

aprobada  
 inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



E.D.A.R. PROYECTADA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS TU 01 'MBA' CERRADO-CL. DIO DEL SUR'

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

- RED UNITARIA
- RED FECALES
- RED FLUVIALES
- RED SIN DEFINIR

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA

- NUEVO COLECTOR FECALES
- NUEVO COLECTOR FLUVIALES
- NUEVA RED DE IMPULSIÓN

aprobado  
 el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,3  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ACOMETIDA NORTE DE PLUVIALES DEL SECTOR  
 ACOMETIDA NORTE DE FECALES DEL SECTOR  
 ACOMETIDA SUR DE FECALES DEL SECTOR  
 TUBERÍAS DE IMPULSIÓN, DESDE ESTACIÓN DE BOMBO EN LA BLAYA HASTA NUEVA EDAR

NUEVO COLECTOR P.V.C. Ø 600 MM

PUNTO DE VERTIDO DE NUEVO COLECTOR DE PLUVIALES

NUEVO COLECTOR FECALES Ø 400 MM

ARQUETA EXISTENTE, AGUAS FECALES DESTINO NUEVA ESTACIÓN DE BOMBO

NUEVA ESTACIÓN DE BOMBO

MODIFICACIÓN FUNDITAL DEL EGOU DE TARIFA  
 para la nueva clasificación en la Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 'MBA' CERRADO

AFILIACIÓN LOCAL

10/2020

O.02.3

COORDINACIÓN  
 INFRAESTRUCTURAS, DEPURACIÓN Y VERTIDO

Escala: A3 1:8.000 A1 1:4.000

