



DOCUMENTO IV. ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	a1ca033e5d8946d28a850b6e9a11ace3001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



TÍTULO PRIMERO	DISPOSICIONES GENERALES	3
TÍTULO SEGUNDO	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	4
TÍTULO TERCERO	RÉGIMEN DEL SUELO	5
TÍTULO CUARTO	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	5
TÍTULO QUINTO	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	7
TÍTULO SEXTO	NORMAS DE URBANIZACIÓN	15
TÍTULO SÉPTIMO	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUS-TA-02	17



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 2

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación es el establecimiento de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector en suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02, delimitado por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

2. El ámbito territorial es el delimitado en la citada Modificación. Pertenece a un área de mayor superficie denominada Albacerrado, situada al nordeste del núcleo urbano de Tarifa y en continuidad con el suelo urbano consolidado.

Superficie: 146.928 m²

Linderos:

- Al oeste, con la calle Batalla del Salado, principal vía de carácter urbano de la ciudad.
- Al sur, con suelo urbano consolidado residencial.
- Al este, con suelo no urbanizable.
- Al Norte, con suelo urbano consolidado de uso global industrial (Polígono Industrial La Vega).

Artículo 2. Vigencia e innovación

1. El presente Plan Parcial de Ordenación tendrá una vigencia indefinida una vez que sea aprobado definitivamente.

2. La innovación de ordenación establecida para el sector SUS-TA-02 podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación, en los términos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o en la legislación urbanística vigente en el momento en que se pretenda llevar a cabo la innovación.

Artículo 3. Documentos que integran el Plan Parcial de Ordenación e interpretación

1. El presente Plan Parcial de Ordenación está integrado por los siguientes documentos:

Documento I: Memoria
Documento II: Planos de Información
Documento III: Planos de Ordenación
Documento IV: Ordenanzas
Documento V: Plan de Etapas
Documento VI: Memoria de Viabilidad Económica
Documento VII: Estudio Económico Financiero
Documento VIII: Informe de Sostenibilidad Económica
Documento IX: Resumen Ejecutivo

2. Los distintos documentos del Plan Parcial de Ordenación conforman una unidad integrada, cuyas determinaciones, tanto gráficas como escritas, deberán aplicarse de forma coherente para conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos fijados en el mismo.

3. El orden de prelación a seguir en caso de encontrarse imprecisiones o discrepancias entre los distintos documentos es el siguiente: prevalecerán las determinaciones recogidas en los planos de mayor escala sobre los de escala inferior, y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá la primera.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación

1. La aprobación de la Ordenación Pormenorizada completa del presente Plan Parcial de Ordenación determina, para los terrenos incluidos en su ámbito, la aplicación del régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el artículo 54 "Régimen del suelo urbanizable ordenado" de la LOUA, o el que le corresponda de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento considerado, en aplicación de sus disposiciones transitorias.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 3

SECRETARIO
GENERAL-DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. Asimismo y con carácter general, los derechos y los deberes que dimanen de la propiedad del suelo son los recogidos en los artículos 50 y 51 de la LOUA respectivamente, o los que correspondan de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento considerado, en aplicación de sus disposiciones transitorias.

TÍTULO SEGUNDO DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 5. Desarrollo

1. En desarrollo del Plan Parcial de Ordenación podrán formularse Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 1.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, con las limitaciones derivadas del art. 15.2 de la LOUA. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle cuando la aprobación de un expediente de agregación o segregación de parcelas haga necesario el ajuste de alineaciones y rasantes o la redistribución de las superficies edificables.

2. Podrán tramitarse innovaciones (Revisiones y Modificaciones) del Plan Parcial de Ordenación, bien sea por iniciativa particular o de la Administración, siendo, en último caso, la administración local la que decida sobre la conveniencia de dicha innovación.

Artículo 6. Gestión

1. El sistema de actuación previsto para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado", objeto de este Plan Parcial de Ordenación, es el de COMPENSACIÓN.

2. El presente Plan Parcial de Ordenación prevé la delimitación de una unidad de ejecución. El desarrollo de la misma se ajustará a lo establecido en el Documento V "Plan de Etapas".

3. No obstante lo anterior, una vez aprobado el presente Plan Parcial de Ordenación, se podrá delimitar más de una unidad de ejecución por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o, en su caso, en la legislación vigente en el momento considerado.

Artículo 7. Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones marcadas por el presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 1.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, en lo que no se oponga a lo establecido en el artículo 98 de la LOUA o, en su caso, en la legislación urbanística vigente en el momento considerado.

2. Podrá redactarse un proyecto unitario, o proyectos independientes para cada unidad de ejecución en el caso de que se delimitaran a posteriori. Adicionalmente, en el proyecto o proyectos de urbanización podrá contemplarse la ejecución de las obras necesarias en distintas fases sucesivas que puedan ser entregadas al uso público, siempre que pueda demostrarse la viabilidad técnica de la división propuesta.

3. La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA o, en su caso, en la legislación urbanística vigente en el momento considerado. Las distintas fases podrán ser objeto de recepción parcial.

Artículo 8. Conservación de las obras de urbanización.

1. En tanto la urbanización no sea recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento, su seguridad, salubridad, ornato, conservación, mantenimiento, uso y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, corresponderá a la persona o entidad ejecutora de la urbanización y teniendo los costes resultantes la consideración legal de gastos de urbanización.

2. El mantenimiento y conservación de los espacios privados corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 4

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
22/12/2022
SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. Clasificación

1. El sector SUS-TA-02 "Albacerrado", tras la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", queda adscrito al suelo urbanizable sectorizado del término municipal de Tarifa, regulado en la Sección VI "Sobre el régimen de suelo urbanizable" del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa. Su desarrollo se acomete desde el presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Una vez aprobada su Ordenación Pormenorizada completa, contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación, los terrenos pertenecientes al ámbito del SUS-TA-02 pasarán a adscribirse a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 10. Uso global

1. El Uso Global del sector SUS-TA-02 es el TURÍSTICO.

Artículo 11. Sistemas generales

1. Según queda reflejado en la Ficha Urbanística de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", en el citado sector se incluyen sistemas generales de espacios libres, recogidos en el plano de calificación del presente documento.

2. Se incluye también el Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte" a efectos de obtención y ejecución, carga externa del sector, a obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución.

Artículo 12. Aprovechamiento urbanístico

1. El sector SUS-TA-02 le corresponde un aprovechamiento objetivo de 15.868 UA.

2. De ese aprovechamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51.1.C.e) de la LOUA, y de acuerdo con la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 “Albarrado”, le corresponden al Ayuntamiento de Tarifa, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, un total de 1.587 UA, cuya cesión, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la LOUA, se materializará necesariamente en el suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista.

TÍTULO CUARTO CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 13. Clases de usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados contemplados en el presente Plan Parcial de Ordenación son los siguientes:

- Espacios libres (locales y generales)
- Equipamientos
- Red viaria
- Alojamiento Turístico
- Residencial Libre
- Residencial Protegida
- Servicios Turísticos

2. El **uso de espacios libres** comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templos de música, exposiciones al aire libre... en instalaciones de uso y dominio público necesariamente. Podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc IV- 5

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. El **uso de equipamiento** es aquél destinado a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

4. El **uso red viaria** es aquél destinado a resolver la accesibilidad y conexiones del sector tanto para el tráfico rodado como peatonal. Comprende tanto el viario local interior del sector como el sistema general viario adscrito "Enlace Norte". Su finalidad es proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

5. El **uso pormenorizado de alojamiento turístico** es aquél destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en las clases de establecimientos de alojamiento turístico regulados en el artículo 40 de la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, excepto los campamentos de turismo o campings y casas rurales, conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los citados establecimientos.

6. El **uso pormenorizado residencial** es aquél destinado a satisfacer la necesidad de alojamiento permanente de las personas mediante la puesta a disposición de edificaciones habitables destinadas a viviendas permanentes o temporales. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. En el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación sólo se contempla la tipología de edificio residencial plurifamiliar, constituido por viviendas agrupadas en régimen de división horizontal, con elementos, usos, servicios y/o instalaciones de común utilización.

7. El **uso pormenorizado servicios turísticos** es aquél destinado al ejercicio de las actividades relacionadas con el turismo, en las consideraciones recogidas en el artículo 28 de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

8. Los usos pormenorizados en atención a la intensidad, jerarquía y dependencia en la que pueden aparecer de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona, se clasifican en:

- Uso característico o principal
- Uso permitido
- Uso compatible
- Uso prohibido

9. **Uso característico o principal** es aquél que caracteriza la ordenanza particular de zona que el Plan Parcial de Ordenación asigna a una determinada parcela o manzana. Salvo limitación expresa de la ordenanza particular de zona, es el uso al que se puede destinar la totalidad de la parcela a la que se le asigna, incluidas las construcciones, edificaciones, instalaciones y obras que, de acuerdo con las citadas ordenanzas, se puedan erigir en ella, sin perjuicio de la implantación de otros usos permitidos o compatibles.

10. **Uso permitido** es aquél cuya implantación, de acuerdo con lo que establezca la ordenanza particular de zona, puede permitirse de forma alternativa al uso característico o principal. Se presenta como uso compatible con el principal o característico a nivel de zona, por lo que es susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricción alguna.

11. **Uso compatible** es aquél cuya implantación, de acuerdo con lo que establezca la ordenanza particular de zona, puede permitirse de forma conjunta al uso característico o principal o, en su caso al uso permitido. En este sentido el uso compatible puede ser de carácter complementario, si su implantación está subordinada a la del uso principal o permitido, en su caso, al estar vinculado al mismo y hasta un límite, pudiendo incluso ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal, o de carácter limitado si su implantación no precisa vinculación con el principal o permitido, en su caso, pero se encuentra limitado en posición o en una determinado proporción a fin de no desnaturalizar al principal.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 6

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

12. **Uso prohibido** es aquél cuya implantación está expresamente excluida por el Plan Parcial de Ordenación, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de éste.

Artículo 14. Compatibilidad entre usos

1. Compatibilidad con el uso Espacios libres: Se podrán permitir los usos recogidos en artículo 63 de la presente Normativa, en las condiciones indicadas en el artículo 64 de la misma.
2. Compatibilidad con el uso Red viaria: Se podrán permitir los usos recogidos en artículo 67 de la presente Normativa.
3. Compatibilidad con el uso Equipamientos: Se considerará como uso permitido en las parcelas de uso característico equipamiento el de espacios libres. Las parcelas destinadas a equipamiento, hasta tanto se les dé su destino por parte del municipio, se destinarán a espacios libres.
4. Compatibilidad con el uso alojamiento turístico: Se considerará como compatibles en las parcelas de uso característico alojamiento turístico, el uso servicios turísticos y el uso recreativo y espectáculos públicos. Dichos usos no podrán implantarse en plantas por encima de aquéllas en las que existan unidades de alojamiento, ni colindantes a éstas.
5. Compatibilidad con el uso Residencial: Serán compatibles en las parcelas de uso característico residencial, el uso recreativo y espectáculos públicos, limitado a las plantas bajas de los edificios residenciales, o sus plantas bajo rasante, en su caso, si técnicamente es posible. Igualmente podrán aparecer en edificios independientes de los de uso residencial, aun compartiendo parcela. Por su parte, el uso de alojamiento turístico, dada la vocación turística de la actuación, tendrá la consideración de uso permitido.

TÍTULO QUINTO CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 15. Aplicación

1. Las normas contenidas en este título serán de aplicación en todas las edificaciones que se lleven a cabo en el ámbito del sector SUS-TA-02.
2. Tanto las condiciones generales de la edificación como las particulares, reguladas ambas en las presentes normas, serán de aplicación en los siguientes tipos de obras:
 - (a) En las obras de nueva edificación: de sustitución, de ampliación o de nueva planta.
 - (b) En las obras de reforma.
 - (c) En las obras de conservación y mantenimiento.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 16. Definición y aplicación

1. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir la misma para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.
2. Las condiciones de parcela se aplicarán en las obras de nueva edificación.

Artículo 17. Definiciones referentes a las condiciones de las parcelas

1. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:
 - (a) Manzana: es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
 - (b) Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 7

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- (c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero la linde opuesta a la frontal. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
- (d) Superficie de parcela: es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- (e) Solar: es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 148.4 de la LOUA, o, en su caso, la legislación urbanística vigente en el momento considerado, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 18. Condiciones de las parcelas

1. No se permitirán nuevas divisiones o parcelaciones en las que alguna de las parcelas resultantes no respete las condiciones dimensionales tanto de las parcelas como de sus linderos que se establezcan en las Normas Particulares para cada ámbito de ordenanza.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 19. Definición y aplicación

- 1. Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de cada zona.
- 2. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, de tal forma que la nueva configuración del edificio, resultado de la intervención, siga ajustándose a dichas condiciones.

Artículo 20. Posición de la edificación respecto a la parcela

1. A la hora de regular la posición de la edificación respecto a la parcela que la contiene, se considerarán las siguientes referencias:

- (a) Alineaciones: son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes. Pueden ser:
 - Alineaciones exteriores son las que fijan el límite de la manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
 - Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.
- (b) Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.
- (c) Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.
- (d) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior
- (e) Separación a linderos: es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 8

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 21. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones con respecto a las alineaciones puede ser:
 - (a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
 - (b) Fuera de alineación: cuando la línea de edificación no coincide con la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior o de calle. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

Artículo 22. Separación a linderos y retranqueos

1. Las separaciones mínimas a linderos y retranqueos de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona, y estarán referidas a las fachadas de la edificación.
2. Los retranqueos y separaciones mínimas a linderos se fijan siempre como valor mínimo, no como valor fijo obligatorio.
3. Ambos parámetros estarán referidos siempre a las construcciones sobre rasante, pudiendo, siempre que las ordenanzas particulares no indiquen lo contrario, aquellas situadas por debajo de la rasante natural del terreno ocupar las separaciones a linderos o retranqueos de la parcela.

Artículo 23. Ocupación y superficie ocupable

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo soportales y vuelos, sobre un plano horizontal.
2. La superficie ocupable de cada parcela, referida a la ocupación de las plantas sobre rasante, es aquella susceptible de ser ocupada por la edificación, incluyendo los cuerpos salientes y excluyendo los aleros, y puede venir delimitada por las alineaciones o por las separaciones mínimas a linderos.

Artículo 24. Ocupación bajo rasante

1. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, y no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 25. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable máxima

2. Superficie edificada por planta. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de las fachadas de cada una de las plantas de la edificación. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:
 - a) Los soportales, definidos como retranqueos de la planta baja de acceso público, las plantas bajas porticadas y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de la manzana o parcela.
 - b) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.
 - c) Los núcleos de comunicación abiertos situados al exterior de los edificios.
 - d) Las construcciones o instalaciones situadas en las cubiertas de los edificios destinadas a instalaciones generales de los mismos.
 - e) Las terrazas y galerías abiertas en tres (3) de sus paramentos perimetrales. Las terrazas y galerías abiertas en uno (1) o dos (2) de sus paramentos perimetrales computaran al cincuenta por ciento (50%) de su superficie. A tal efecto, los paramentos perimetrales cerrados con celosías o vidrios tendrán consideración de abiertos.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 9

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- f) Los huecos en forjados de planta de superficie superior a 0,50 m², tales como huecos entre zancas de escaleras, huecos de ascensor, huecos de instalaciones verticales...
- g) En la planta de arranque inferior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad superior de la escalera entre la planta de arranque y la inmediata superior, si el espacio de la planta de arranque bajo dicha mitad carece de aprovechamiento.
- h) En la planta de llegada superior de una escalera, la superficie ocupada por la mitad inferior, o parte de ésta, de la escalera entre la planta de llegada y la inmediata inferior, si el espacio de la planta de llegada sobre dicha mitad, o parte de ella, en su caso, carece de aprovechamiento.

3. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, sin contar las construcciones bajo rasante salvo que así se determine en las condiciones particulares de cada zona.

4. Superficie útil. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la superficie ocupable comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con ochenta (1,80) metros.

5. Superficie edificable. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área. Para las parcelas contenidas en el ámbito del sector SUS-TA-02, la edificabilidad viene definida directamente de forma cuantitativa para cada una de ellas, indicándose el valor absoluto en metros cuadrados edificables en el cuadro recogido en el Plano de Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 26. Altura de la edificación

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la cota de referencia.
2. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia establecida en el presente Plan Parcial de Ordenación para cada una de las parcelas o zonas de parcelas edificables, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
3. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la cota de referencia incluida la planta baja.

Artículo 27. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura

1. La cota de referencia, es la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, ya sea rasante natural o modificada, con una diferencia de más o menos tres (3) metros, en el caso de edificación interior.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la cota de referencia, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la cota de referencia, asimismo, en el caso de edificaciones en esquinas que den a calles de diferente anchura, se regirán por los siguientes condicionantes: La altura correspondiente a la calle de mayor anchura se contará hasta una profundidad máxima de diez (10) metros.

Artículo 28. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 10

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- (a) Áticos, en aquellas zonas en las que la ordenanza correspondiente lo permita.
- (b) Las cajas de escaleras, cuartos de máquinas del ascensor u otras instalaciones, como los paneles de captación de energía solar, con una altura máxima de tres (3) metros sobre el plano superior de la cubierta, y una separación de tres (3) metros con respecto al plano de fachada.
- (c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros. No obstante los elementos de separación entre azoteas, que sean además elementos separadores de propiedades distintas, podrán alcanzar uno con ochenta (1,80) metros.
- (d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terrazas o cubiertas planas y los faldones de cubiertas inclinadas.
- (e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, siempre que tengan una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros.
- (f) La instalación de equipos de redes públicas de comunicaciones electrónicas con una ubicación y altura suficiente para que su funcionamiento sea correcto, en virtud de lo estipulado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 29. Plantas de la edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- (g) Sótano: Se entiende por planta de sótano aquella en que más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. También tendrá la consideración de planta sótano, aunque no cumpla la condición anterior, aquella que teniendo el plano de techo las condiciones para tener la consideración de planta semisótano, tenga el plano de suelo terminado a más de tres (3) metros de profundidad respecto a la rasante de la parcela o zona de parcela, así como aquella planta que quede completamente enterrada una vez terminada la edificación, o que quede bajo una planta semisótano de acuerdo con la siguiente definición.
- (h) Semisótano: Es aquella en que toda la superficie edificada, tiene el plano de suelo terminado a cota inferior de la rasante, a no más de tres (3) metros y no menos de un (1) metro de profundidad respecto a dicha rasante, y el plano de techo terminado por encima de dicha cota a no más de uno con cincuenta (1,50) metros en más del 75% de su superficie construida, por encima de la citada rasante. Caso de incumplir lo referente a la posición del plano de techo terminado, y cumplir la condición de posición de suelo terminado, la edificación tendrá la consideración de planta semisótano, pero computarán a los efectos del número máximo de plantas.
- (i) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo o a menos uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota de la rasante de la parcela o zonas de parcela.
- (j) De piso: Son las plantas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- (k) Ático: Última planta de un edificio, situada por encima de la altura máxima reguladora, cuya superficie edificable es en general inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas al menos tres (3) metros de los planos de fachada del edificio.

Artículo 30. Altura de piso y altura libre

1. Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del revestimiento inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 11

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

- (a) SÓTANO: La altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros.
- (b) SEMISÓTANOS: La altura libre mínima será la indicada para los sótanos, en caso de que se destinen a usos que no impliquen la permanencia de personas, y la indicada para las plantas de piso, si se destinan a usos que impliquen la permanencia de personas.
- (c) PLANTA BAJA: Para cualquier uso distinto del residencial, excepto el de garaje, la altura libre mínima será de tres cincuenta (3,50) metros. Para viviendas la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros.
- (d) PLANTAS PISO: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será la que se regule en las condiciones particulares de la correspondiente zona.
- (e) ÁTICO: Su altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 31. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene serán de aplicación a todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones relativas a calidad e higiene de los edificios que se establecen desde la Normativa Urbanística del planeamiento general vigente en el municipio de Tarifa.

Artículo 32. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo y docencia que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - (a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - (b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
3. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo en la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano o semisótano. Y siempre que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen.

Artículo 33. Condiciones de ventilación e iluminación

1. Las piezas habitables cumplirán las determinaciones, en materia de iluminación y ventilación, que les sean de aplicación de las recogidas en los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y en cualquier otra normativa o reglamentación vigente referida a estos aspectos.
2. Toda pieza habitable, en edificaciones de cualquier uso, salvo las referidas en el apartado 2 del artículo anterior, tendrá iluminación directa a un espacio que cumpla las condiciones de exterior a través de una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la misma.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 12

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. La superficie de ventilación de las piezas referidas en el apartado 2 anterior, podrán reducirse hasta el 50% de la superficie de iluminación, que comunicará directamente a un espacio que cumpla las condiciones de exterior.

Artículo 34. Patios

1. Las dimensiones mínimas de los patios vendrán marcadas por el cumplimiento del apartado 3.2.1 de la Sección HS 3 del Documento Básico DB-HS. Las normas urbanísticas particulares de cada zona podrán fijar condiciones más restrictivas en función de la tipología, número de plantas, etc.

2. Los patios en edificaciones de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde algún espacio de uso común, con el fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento. Previa justificación razonada, podrá autorizarse el incumplimiento de esta condición.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 35. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

2. Las condiciones de seguridad y accesibilidad serán de aplicación a todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones relativas a seguridad y accesibilidad de los edificios que se establecen en la normativa técnica de la edificación vigente.

Artículo 36. Condiciones de seguridad

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Documento Básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación y en la normativa vigente en esta materia, sea de rango estatal, autonómico o local.

2. Los antepechos y barandillas cumplirán las condiciones de seguridad y diseño establecidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 37. Condiciones de accesibilidad

1. En los edificios pertenecientes al ámbito del sector SUS-TA-02 serán de aplicación el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la restante normativa vigente en esta materia, sea de rango estatal, autonómico o local.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Artículo 38. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones u otras actuaciones en el medio urbano a efectos de procurar su adecuación formal mínima al ambiente urbano en que se sitúen.

2. Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación en todos los edificios de nueva planta que se construyan en el ámbito del sector SUS-TA-02, así como en aquellos en los que se produzcan obras de acondicionamiento y/o reforma.

Artículo 39. Armonización de las construcciones con el entorno

1. Las nuevas edificaciones se proyectarán tomando en consideración las características del terreno en que se asientan: topografía, orientación (a efectos de soleamiento y ventilación), posición del terreno con respecto a elementos de valor visual o paisajístico, etc.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 13

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. Las nuevas edificaciones además se adecuarán en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 40. Fachadas y medianeras

1. Las fachadas laterales y posteriores deberán tratarse con materiales y condiciones de composición similares a los de la fachada principal.
2. Los paramentos medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán ser tratados, en relación a su diseño y materiales, con consideración análoga a la de las fachadas.
3. Por razones de composición del espacio urbano, en las áreas residenciales se evitarán las fachadas ciegas, manteniéndose la iluminación natural de las piezas a través de la fachada.

Artículo 41. Instalaciones en fachada

1. Se prohíben las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire o extracción en las fachadas de los edificios, así como en cualquier otro paramento vertical exterior que quede visto, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. Los aparatos de aire acondicionado solo podrán instalarse en fachada en caso de que su ubicación se haya contemplado en el proyecto arquitectónico, integrándose en el diseño de tal forma que no sean visibles desde el exterior del edificio.

Artículo 42. Soportales

1. Donde la ordenanza particular lo permita, podrán proyectarse fachadas porticadas configurando soportales que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - (a) Los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar las alineaciones exteriores.
 - (b) La altura será, como mínimo, la que corresponda a la planta baja del edificio según la zona de ordenanza en que se encuentre.

Artículo 43. Voladizos

1. Son voladizos aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de las fachadas, bien sean exteriores o interiores, y se clasifican en cuerpos volados y elementos volados.
2. Los cuerpos volados son elementos volados cerrados y cubiertos.
3. Los elementos volados son voladizos abiertos, ocupables, cubiertos o no, tales como balcones, terrazas, miradores...
4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, el vuelo máximo sobre viario o espacio libre sobrepasando las alineaciones exteriores de parcela en plantas superiores, en cualquier caso, será con relación a la latitud de la calle, el siguiente:
 - (a) Calles o espacios libres de ancho menor o igual a diez (10) metros: medio (0,50) metro.
 - (b) Calles o espacios libres de más de diez (10) metros: un (1) metro.
5. La proyección horizontal de los voladizos en el acerado, no podrá sobrepasar una línea imaginaria paralela al bordillo del acerado, situada a un (1) metro hacia el interior de éste. Además, la distancia vertical de la cara inferior de los voladizos hasta el acerado deberá ser como mínimo de tres (3) metros en todos sus puntos.

Artículo 44. Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de las alineaciones exteriores o interiores de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas cuyas condiciones se regulan en los artículos siguientes.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 14

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. Los elementos salientes limitarán su vuelo según las siguientes condiciones:
- (a) Se admiten en todo caso zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de cero con diez (0,10) metros con respecto al paramento de fachada.
 - (b) El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cero con cincuenta (0,50) metros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que puedan establecer las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 45. Portadas, escaparates y cierres

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cero con diez (0,10) metros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 46. Toldos y marquesinas

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con veinticinco (2,25) metros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará remetido del bordillo de la acera cero con cincuenta (0,50) metros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de cero con quince (0,15) metros si están situados en planta baja ni más de cero con treinta (0,30) metros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.

Artículo 47. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación

1. Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, quedando su tratamiento especificado en el correspondiente proyecto de edificación de la parcela.

Artículo 48. Protección de la vegetación existente

1. Los promotores de los proyectos que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación procurarán el máximo respeto a los elementos vegetales de interés, siempre que puedan compatibilizarse con la ordenación propuesta.

TÍTULO SEXTO NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 49. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector SUS-TA-02, independientemente de la persona o entidad que las promueva.
2. Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Asimismo, deberá cumplirse cualquier otra normativa vigente en materia de accesibilidad, sea de rango estatal, autonómico o local.

CAPÍTULO 1. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 50. Condiciones y características de las sendas peatonales públicas

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras o itinerarios peatonales será de uno con ochenta (1,80) metros.
2. Las pendientes tanto longitudinales como transversales deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 15

Firma 1 de 1	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
Antonio Aragón Román		

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 51. Dispositivos elevadores en recorridos peatonales

1. Con el fin de garantizar la accesibilidad de la totalidad del ámbito del SUS-TA-02, en aquellos puntos en los que, por la topografía del terreno, no sea posible mantener la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles suficientes para dar registro a toda la urbanización, se instalarán dispositivos elevadores, más en concreto ascensores y rampas mecánicas, que se ajustarán a lo marcado en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 52. Condiciones de diseño del viario

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y la intensidad previsible de tráfico que vayan a soportar.

2. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan Parcial de Ordenación es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, desde el correspondiente Proyecto de Urbanización podrá variarse esta distribución sin que ello represente modificación del Plan, siempre que el nuevo diseño cumpla las condiciones contenidas en la presente normativa.

3. La separación entre las áreas destinadas al tráfico peatonal y rodado se manifestará de forma que queden claramente definidos los límites entre ambas, normalmente mediante resalte o bordillo cuya altura no podrá superar los cero con doce (0,12) metros.

Artículo 53. Carriles bici

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

Artículo 54. Estacionamiento en vía pública

1. Con el fin de que los estacionamientos situados en vías públicas no interfieran en el tránsito, éstas deberán contar con los siguientes anchos mínimos:

- (a) Calles unidireccionales: Aparcamiento en línea: tres (3) metros, aparcamiento en batería o espina: cuatro (4) metros.
- (b) Calles bidireccionales: Aparcamiento en línea: cuatro (4) metros, aparcamiento en batería o espina: cinco (5) metros.

2. En cumplimiento de lo indicado en la Sección Quinta del Capítulo I del Título I del Decreto 293/2009, de 7 de julio, en todas las zonas de estacionamiento en vías o espacios públicos deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta (40) plazas o fracción. Las características técnicas de la plaza son las recogidas en el citado Decreto.

CAPÍTULO 2. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 55. Urbanización de espacios libres

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. El diseño de los espacios libres se adecuará a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras,



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 16

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO 3. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 56. Infraestructuras urbanas

1. A las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación les serán de aplicación las prescripciones y normas contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa, así como cualquier otra normativa técnica de obligado cumplimiento que resultase ser de aplicación.

TÍTULO SÉPTIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUS-TA-02

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57. División del ámbito del SUS-TA-02

- Se define una única Unidad de Ejecución para la totalidad del ámbito del sector.
- Para cada parcela de las determinadas por la presente ordenación pormenorizada se definen: Superficie total de suelo (m²), Uso pormenorizado, Edificabilidad (m²construido), Aprovechamiento (UA) en las parcelas con usos lucrativos. Estos valores quedan reflejados en los cuadros contenidos en los artículos correspondientes a cada una de las zonas descritas.
- Asimismo, para cada parcela se establece, siempre que sea procedente, la altura y/o número de plantas máximo. Estos valores también quedan reflejados en los citados cuadros.

Artículo 58. Zonas

1. A efectos de fijación de las condiciones particulares de la edificación se identifican cinco (5) zonas, identificadas como sigue:

- (EL) Sistema de Espacios Libres
- (V) Red viaria
- (EQ) Equipamientos
- (TU) Alojamiento Turístico
- (R) Residencial

2. La correlación entre las manzanas proyectadas y las distintas zonas queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 59. Condiciones generales de uso y edificación

- Sin perjuicio de lo que dispongan las condiciones particulares de cada zona expuestas a continuación, serán de aplicación las Condiciones Generales contenidas en los Títulos Cuarto y Quinto de las presentes Normas Urbanísticas.
- En lo no regulado por estas normas, se estará a lo dispuesto en los correspondientes apartados de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

Artículo 60. Fases en la ejecución de las edificaciones

- Cada una de las parcelas definidas por el presente Plan Parcial de Ordenación, o las resultantes de posteriores Estudios de Detalle o Proyectos de Reparcelación, se considerarán unidades de proyecto.
- No obstante, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases a efectos de la obtención de las preceptivas licencias y de la ejecución de las obras, siempre que pueda garantizarse el carácter



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 17

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



unitario de la intervención completa, por ejemplo mediante la presentación de un Anteproyecto con el suficiente grado de definición arquitectónica.

CAPÍTULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 61. Ámbito

1. El Sistema de Espacios Libres está compuesto por terrenos de dominio, titularidad y uso público. Quedan delimitados en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Ordenación, en los que se identifican con la denominación (SLEL).
2. También quedan incluidos dentro del Sistema de Espacios Libres los terrenos que pasan a incorporarse a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres del municipio de Tarifa, identificados en los planos de ordenación con la denominación (SGEL).
3. Las parcelas destinadas a Espacios Libres en el ámbito del SUS-TA-02 son las siguientes:

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie
SLEL-01	ESPACIO LIBRE LOCAL - área de juego	769 m2
SLEL-02	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines	3.388 m2
SLEL-03	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines	7.044 m2
SLEL-04	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines	2.184 m2
SLEL-05	ESPACIO LIBRE LOCAL - jardines	16.001 m2
Total		29.386 m2
SGEL-01	ESPACIO LIBRE GENERAL - área de juego	7.753 m2
SGEL-02	ESPACIO LIBRE GENERAL - área de juego	5.618 m2
Total		13.371 m2

Artículo 62. Condiciones de diseño

1. En el diseño de los espacios libres deberá primarse el mantenimiento e integración de los elementos vegetales existentes, siempre que ello sea posible.
2. Asimismo, se primará el empleo de especies vegetales autóctonas, adaptadas al clima y las características de la zona, que no requieran excesivo mantenimiento ni un uso desproporcionado de recursos hídricos.
3. En los espacios libres podrán disponerse edificaciones o instalaciones, siempre que estén destinadas a alguno de los usos relacionados en el artículo siguiente, con las siguientes condiciones:
 - a) La ocupación máxima para instalaciones cubiertas será del cinco por ciento (5%) de la superficie total de la parcela.
 - b) La ocupación máxima para instalaciones descubiertas será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.
 - c) En cualquier caso se aplicará lo establecido en el artículo 2.3.14.3 "Forma de actuación" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.
4. El diseño de los Espacios Libres deberá ajustarse a lo determinado en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 18

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 63. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas como Espacios Libres podrán considerarse como usos compatibles los indicados en el artículo 2.3.14.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa: esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales.
2. También podrán implantarse servicios básicos urbanos, y se permitirán instalaciones de carácter provisional, en régimen de concesión, destinadas a ofrecer servicios de hostelería relacionados con las actividades de ocio permitidas.

Artículo 64. Condiciones específicas

En las parcelas de espacios libres en los que existan búnkeres, se establece un perímetro de protección en torno a ellos de seis (6) metros, que deberá quedar libre de cualquier construcción, instalación e incluso mobiliario, sin perjuicio que, con la autorización de la Consejería competente en materia de urbanismo, se puedan destinar a cualquiera de los usos permitidos por estas normas en los espacios libres.

CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RED VIARIA

Artículo 65. Ámbito

1. El sistema viario del SUS-TA-02 está conformado por espacios de dominio, titularidad y uso público, cuya superficie, localización y características dimensionales quedan definidas en los planos de ordenación. La superficie total del viario queda reflejada en la siguiente tabla:

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie
Viario	VIARIO LOCAL	22.567 m2
Total		22.567 m2

2. El Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte" se trata de un espacio de dominio, titularidad y uso público, cuya superficie, localización y características dimensionales quedan definidas en los planos de ordenación. La superficie total del Sistema General Viario adscrito queda reflejada en la siguiente tabla:

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie
Enlace Norte	VIARIO GENERAL	1.204 m2
Total		1.204 m2

Artículo 66. Condiciones de diseño

1. Las condiciones de diseño y urbanización de la Red Viaria serán las previstas en los correspondientes planos de Ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación, en las Normas de Urbanización de la presente Normativa y en los artículos que sean de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.
2. El diseño de la red viaria deberá ajustarse a lo determinado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 67. Usos compatibles

1. En los terrenos pertenecientes a la Red Viaria podrán disponerse, previa autorización municipal, los siguientes usos compatibles:

- (a) Servicios de Infraestructuras.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 19

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- (b) Paradas de transporte público.
- (c) Aparcamientos públicos.

CAPÍTULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 68. Ámbito

- El Sistema de Equipamientos del sector SUS-TA-02 engloba a todos aquellos terrenos, de dominio, titularidad y uso público, que se dedican con carácter exclusivo a la prestación de un uso o servicio público destinado a la comunidad, bien sea directamente por parte de la administración y de forma gratuita o por parte de particulares a través de concesión administrativa. Los distintos usos de dotaciones y equipamientos son los contemplados por la legislación urbanística vigente.
- Las parcelas que se destinan a Equipamiento Comunitario dentro del ámbito del SUS-TA-02 son las recogidas en los correspondientes planos de Ordenación de la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación con las siguientes dimensiones:

Parcela	Uso pormenorizado	Superficie
EQ-01	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.642 m2
EQ-02	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL	4.486 m2
EQ-03	SIPS-EQUIPAMIENTO SOCIAL	7.565 m2
Total		14.693 m2

Artículo 69. Condiciones de uso

- Las parcelas de equipamientos calificadas en el presente Plan Parcial de Ordenación tendrán el uso concreto definido en el plano de ordenación O.01. Calificación.
- Como usos compatibles se establecen todos los usos indicados en la ordenanza de equipamientos comunitarios del PGOU de Tarifa.
- En la parcela EQ-03 se reservará, al menos, doscientas veinte (220) plazas de aparcamiento público.

Artículo 70. Condiciones de la edificación

- Las condiciones de la edificación serán las indicadas en la ordenanza de equipamientos comunitarios del PGOU de Tarifa.

CAPÍTULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 71. Ámbito

- El ámbito de aplicación está formado por las parcelas, de dominio, titularidad y uso privado, destinadas al uso de alojamiento turístico. No obstante, en la tabla del plano de Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación, aparece como uso permitido Servicios Turísticos. En este caso, las edificabilidades asignadas a cada uno de los usos habrán de destinarse a ellos, o a sus compatibles de acuerdo con lo dispuesto en las "Condiciones Generales de los Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación. Los volúmenes construidos siguen una tipología de edificación abierta, que se adaptan a la topografía del terreno en el que se asientan.
- Las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza son las grafiadas en los correspondientes planos de ordenación como Alojamiento Turístico (TU).

Artículo 72. Condiciones de parcela

- Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación siempre que cada una de las parcelas resultantes presente las siguientes características:
 - Superficie mínima de 2.500 m², con una forma tal que pueda inscribirse una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 20

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



b) Acceso directo desde viario de tráfico rodado.

Artículo 73. Posición de la edificación en la parcela

1. En cada parcela podrá construirse una o varias edificaciones hasta agotar la edificabilidad asignada desde este Plan Parcial de Ordenación, bien sean independientes o conectadas entre sí mediante el uso de soportales, pasarelas, etc.
2. La posición de las edificaciones respecto a las parcelas será libre para alineación exterior y cuatro (4,00) metros para alineación interior.
3. Las construcciones bajo rasante podrán disponerse libremente en toda la superficie de la parcela.

Artículo 74. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones podrá situarse tanto en línea como fuera de alineación.

Artículo 75. Separación entre edificios

1. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela se fija en tres (3,00) metros.
2. Se permitirá la conexión entre diferentes edificaciones dentro de una misma parcela de forma puntual mediante pasarelas o cuerpos volados cerrados.
3. Para edificios de un mismo uso y dentro de una misma parcela, la distancia podrá ser reducida, por razones compositivas y/o proyectuales, siempre que en las fachadas separadas por una distancia menor no existan huecos que sean necesarios para la iluminación y/o ventilación de piezas habitables.

Artículo 76. Rasantes y cota de referencia

1. Las rasantes para cada parcela son las que se determinan en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa.

Artículo 77. Ocupación

1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
2. Se establece la ocupación máxima bajo rasante en un ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 78. Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima en cada una de las parcelas es la que queda recogida en el siguiente cuadro:

Parcela	Uso pormenorizado	Altura máxima	Edificabilidad	Superficie
TU-01	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	10.815 m2t	19.544 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		3.300 m2t	
TU-02	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	4.618 m2t	8.320 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		-	
TU-03	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	IV	8.810 m2t	15.992 m2
	SERVICIOS TURÍSTICOS		3.312 m2t	
Total			24.243 m2t	43.856 m2
			6.612 m2t	

Artículo 79. Construcciones auxiliares

1. Se permiten construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela, cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
2. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura, y su superficie será menor de quince (15) metros cuadrados.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 21

SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
22/12/2022
Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Deberán destinarse a usos auxiliares subsidiarios del principal (instalaciones, almacenaje, etc.), sin que en ningún caso impliquen la permanencia continua de personas.

Artículo 80. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en cada una de las parcelas, medida según los criterios establecidos en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa, es la que queda recogida en cuadro contenido en el plano O.01 Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Se establece la siguiente equivalencia entre el número de plantas de la edificación y su altura máxima en metros lineales:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,50
5	18,00

3. No se fija una altura mínima para la edificación.

Artículo 81. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

1. Los elementos permitidos por encima de la altura máxima serán los recogidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, con las siguientes precisiones.

2. Se permite la construcción de áticos, computables a efectos de edificabilidad, ocupando una superficie máxima del cuarenta por ciento (40%) y manteniendo una distancia mínima de tres (3,00) metros a los planos de fachada del edificio.

3. Se permiten los soportes o elementos publicitarios, referidos al propio establecimiento sobre el que se instalan, con una altura máxima de dos (2,00) metros.

Artículo 82. Altura libre mínima

1. La altura libre mínima para las plantas piso será de dos setenta (2,70) metros, sin perjuicio de que la adhesión a una categoría hotelera concreta implique la obligatoriedad de incrementar dicha altura.

2. Para el resto de las plantas, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

Artículo 83. Características de los alojamientos

1. Los alojamientos turísticos que se proyecten deberán adaptarse a las condiciones de diseño contenidas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 84. Condiciones de calidad e higiene en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.

2. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen, y siempre que se garantice su correcta ventilación e iluminación, permitiéndose el uso de patios ingleses.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 22

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.
22/12/2022
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 85. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.
2. Tanto los edificios como las zonas urbanizadas exteriores de cada una de las parcelas deberán cumplir cuantas condiciones les sean de aplicación de las contenidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 86. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación contenidas en la presente Normativa.

Artículo 87. Áreas libres de edificación

1. Se cuidará el diseño de las áreas libres de edificación en las parcelas de alojamiento turístico, debiendo destinarse al menos un treinta por ciento (30%) de dichas áreas a superficies ajardinadas.
2. Las áreas libres de edificación podrán, además, destinarse a pistas deportivas al aire libre, piscinas, juegos de niños y todas aquellas instalaciones precisas para el correcto desarrollo de los servicios propios de los establecimientos de alojamientos turísticos.

Artículo 88. Condiciones de uso

1. Se establece el uso de alojamiento turístico como uso principal, de acuerdo con la definición del mismo recogido en las Condiciones Generales de los Usos de las presentes normas.
2. Se determina como uso permitido el de servicios turísticos, en el cuadro del plano de calificación del presente Plan Parcial de Ordenación. En este caso, las edificabilidades asignadas a cada uno de los usos habrán de destinarse a ellos, o a sus compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "Compatibilidad entre Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación.

CAPÍTULO 6. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 89. Ámbito

1. El ámbito de aplicación está formado por las parcelas destinadas al uso residencial, tanto para viviendas libres como para viviendas protegidas.
2. Los volúmenes construidos siguen una tipología de edificación abierta, con edificios aislados no alineados a vial que se adaptan a la topografía del terreno en el que se asientan.
3. Las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza son las grafiadas en los correspondientes planos de ordenación como Residencial (R), cuyas características se recogen en el plano de calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 90. Condiciones de parcela

1. Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación siempre que cada una de las parcelas resultantes presente las siguientes características:
 - a) Superficie mínima de 2.000 m², con una forma tal que pueda inscribirse una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro.
 - b) Acceso directo desde viario de tráfico rodado.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 23

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 91. Posición de la edificación en la parcela

1. En cada parcela de las delimitadas podrá construirse una o varias edificaciones hasta agotar la edificabilidad asignada desde este Plan Parcial de Ordenación, bien sean independientes o conectadas entre sí mediante el uso de soportales, pasarelas, etc.
2. La posición de las edificaciones respecto a las parcelas será de tres (3,00) metros para alineación exterior y cuatro (4,00) metros para alineación interior.
3. Las construcciones bajo rasante podrán disponerse libremente en toda la superficie de la parcela.

Artículo 92. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. La posición de las edificaciones se situará fuera de alineación.

Artículo 93. Separación entre edificios

1. La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela se fija en tres (3,00) metros.
2. Se permitirá la conexión entre diferentes edificaciones dentro de una misma parcela de forma puntual mediante pasarelas o cuerpos volados cerrados.
3. Para edificios de un mismo uso y dentro de una misma parcela, la distancia podrá ser reducida, por razones compositivas y/o proyectuales, siempre que en las fachadas separadas por una distancia menor no existan huecos que sean necesarios para la iluminación y/o ventilación de piezas habitables.

Artículo 94. Rasantes y cota de referencia

1. Las rasantes para cada parcela son las que se determinan en las Condiciones Generales de la edificación de la presente Normativa.

Artículo 95. Ocupación sobre rasante

1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. Se establece la ocupación máxima bajo rasante en un ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 96. Edificabilidad y número máximo de viviendas

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas en cada una de las parcelas son los que quedan recogidos en el siguiente cuadro:

Parcela	Uso pormenorizado	Altura máxima	Nº viviendas	Edificabilidad	Superficie
R-01.1	RESIDENCIAL LIBRE	IV	68	3.747 m2t	7.001 m2
R-01.2	RESIDENCIAL LIBRE	IV	36	1.984 m2t	4.427 m2
R-02	RESIDENCIAL LIBRE	IV	40	2.205 m2t	6.407 m2
R-03.1	RESIDENCIAL PROTEGIDA	IV	52	3.967 m2t	3.110 m2
R-03.2	RESIDENCIAL LIBRE	IV	24	1.320 m2t	2.110 m2
Total	RESIDENCIAL		220	13.223 m2t	23.055 m2

Artículo 97. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en cada una de las parcelas, medida según los criterios establecidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, es la que queda recogida en el cuadro contenido en el plano O.01 Calificación del presente Plan Parcial de Ordenación.
2. Se establece la siguiente equivalencia entre el número de plantas de la edificación y su altura máxima en metros lineales:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 24

SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3443da8378454b51af2081d36a5e8884001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,50
5	18,00

3. No se fija una altura mínima para la edificación.

Artículo 98. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos recogidos en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa, con las siguientes precisiones.

2. Se permite la construcción de áticos, computables a efectos de edificabilidad, ocupando una superficie máxima del cuarenta por ciento (40%) y manteniendo una distancia mínima de tres (3) metros a los planos de fachada del edificio.

Artículo 99. Altura libre mínima

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

2. En cocinas, baños, zonas de paso y otras piezas análogas la altura libre mínima podrá reducirse hasta dos cuarenta (2,40) metros.

Artículo 100. Características de las viviendas

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ocupar fachada a la que exista al menos un hueco de pieza habitable (siendo aquellas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas) recayendo a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado abierto a vía pública o espacio libre público, siempre que la abertura sea como mínimo seis (6) metros, y nunca menor que la mitad de la altura de la edificación.
- Deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de protección contra incendios determine la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 101. Programa de necesidades de las viviendas

1. Todas las viviendas contarán como mínimo con cocina, estancia-comedor, baño y dormitorio principal.

2. Podrán disponerse apartamentos compuestos por estancia-comedor-cocina, que también podrá utilizarse como dormitorio, y baño completo. Su superficie útil no será inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

3. Las viviendas protegidas deberán cumplir, en todo caso, lo relativo a las condiciones de superficies útiles y construidas establecidas en la "Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas" establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

4. Las viviendas libres deberán cumplir lo relativo a las condiciones de superficies útiles y construidas establecidas en la "Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas" establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con la excepción de que en las viviendas de dos dormitorios que ninguno de ellos podrán tener menos de 10,00 m² y que en las viviendas de cuatro o más dormitorios, donde tres de ellos cumplirán las condiciones establecidas en



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 25

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
22/12/2022	
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

la citada Normativa Técnica, pudiendo ser el resto de dormitorios individuales con una superficie no inferior a 6,00 m².

Artículo 102. Condiciones de calidad e higiene en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.
2. No podrán instalarse piezas habitables en las plantas sótanos, salvo que alcancen requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y salubridad de acuerdo con la normativa técnica que les sea de aplicación en razón del uso al que se destinen, y siempre que se garantice su correcta ventilación e iluminación, permitiéndose el uso de patios ingleses.

Artículo 103. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.
2. Tanto los edificios como las zonas urbanizadas exteriores de cada una de las parcelas deberán cumplir cuantas condiciones les sean de aplicación de las contenidas en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados..

Artículo 104. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de la presente Normativa.

Artículo 105. Áreas libres de edificación

1. Se cuidará el diseño de las áreas libres de edificación en las parcelas de uso residencial, debiendo destinarse al menos un veinte por ciento (20%) de dichas áreas a superficies ajardinadas.
2. Las áreas libres de edificación podrán, además, destinarse a pistas deportivas al aire libre, piscinas, juegos de niños y similares.

Artículo 106. Condiciones de uso

1. Se establece el uso residencial como uso principal, exclusivamente en su variante de vivienda colectiva en edificio plurifamiliar.
2. Se admiten usos compatibles de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "Compatibilidad entre Usos" de estas normas, incluidas las condiciones de ubicación.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc IV- 26

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3443da8378454b51af2081d36a5e8884001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



DOCUMENTO V. PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	1da8d21871a74235a433977ded319242001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fab056f1d7a34403981f955e11790732001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



DOCUMENTO V. PLAN DE ETAPAS

5.1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.	3
5.2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	3
5.3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.	4
5.4. PLAZOS DE URBANIZACIÓN	8
5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD ENTRE LAS FASES DE URBANIZACIÓN	8

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 2

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fab056f1d7a34403981f955e11790732001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5. PLAN DE ETAPAS

5.1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

Se establecen para el Sector **tres etapas** en ámbitos diferenciados para la ejecución de las Obras de Urbanización dentro de una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado". No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá ajustar estas etapas o establecer una única etapa de urbanización.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las fases de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento, especialmente en lo que se refiere a las zonas verdes y espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

La Unidad de Ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

5.2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El orden de la realización de las obras se establece en tres fases; el orden se establece en el plano Plan de Etapas.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fab056f1d7a34403981f955e11790732001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5.3.PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

CAPÍTULO 1. PROGRAMACIÓN

FASE 1. URBANIZACIÓN GENERAL

- CONEXIÓN CON CALLE BATALLA DEL SALADO
- VIARIO PRINCIPAL + VIARIO SECUNDARIO
- SGV "ENLACE NORTE"
- SGEL-02 BATALLA DEL SALADO
- SLEL-01
- EQUIPAMIENTOS 01-02-03
- DESMONTE DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN (L.M.T.)
- PARCELAS LUCRATIVAS NETAS



La **fase1** de urbanización general comprende:

- Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para la integración en las redes ya existentes de la ciudad para posibilitar el desarrollo de la totalidad de la edificación.
- Demolición de las edificaciones no compatibles con el Plan Parcial de Ordenación.
- La ejecución del viario de borde conectándolos con la trama viaria de la ciudad, a través de la intersección con la calle Batalla del Salado.
- El Sistema General de Espacios Libres anexo a la calle Batalla del Salado.
- Ejecución del Sistema General viario adscrito "Enlace Norte"
- Cesión de las parcelas dotacionales anexas al vial A.
- Estas obras deberán iniciarse en un plazo no superior a 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- La ejecución de la edificación, podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, siempre que se cumplan las determinaciones que a tal efecto imponen la L.O.U.A y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
----------------------	------------	--

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 4

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	fab056f1d7a34403981f955e11790732001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original



FASE 2. COLMATACIÓN PRIMER ANILLO

- FASE 2 DE LA EDIFICACIÓN
- PROYECTO DE ACCESIBILIDAD
- TRASLADO DEPÓSITOS
- SLEL-02-03-04



La **fase 2** de ejecución posterior contempla:

- Ejecución de los espacios libres locales EELL-02-03 y 04
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 5

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **fab056f1d7a34403981f955e11790732001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 3. COLMATACIÓN SEGUNDO ANILLO

- FASE 3 DE LA EDIFICACIÓN
- SGEL-01 FORTINES
- SLEL-05 VAGUADA



La **fase 3** de ejecución posterior contempla:

- Ejecución del Sistema General de Espacios Libres que incluye los dos fortines dentro del sector.
- Ejecución del espacio libre anexos al arroyo EELL-05.
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 36 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

SECRETARIO
GENERAL DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 6

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **fab056f1d7a34403981f955e11790732001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

La construcción de los equipamientos previstos por el Plan Parcial de Ordenación se ejecutará mediante acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. Sobre estas obras existe duda sobre el momento real en el que se pondrán en marcha, ya que dependen de programas e inversiones sobre los que la administración local no tiene carácter decisorio totalmente. No obstante esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan Parcial al objeto de desarrollar satisfactoriamente la ordenación prevista.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL RESTO DE LA EDIFICACIÓN

Conforme al artículo 54 de la LOUA no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes, establecidos en el punto 1 del artículo 55:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

CAPÍTULO 4. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Conforme a lo establecido en el artículo 18.3.c de la LOUA, este Plan Parcial de Ordenación debe especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

Independientemente de los plazos establecidos en el presente plan, y dada la demanda de viviendas



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc V- 7

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

FACTOR(IA)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fab056f1d7a34403981f955e11790732001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

protegidas estimada en el PMVS, se permite que dichas viviendas puedan simultanearse con la construcción de viviendas libres previstas en la Fase 2.

5.4. PLAZOS DE URBANIZACIÓN

Se reajustan los plazos máximos de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Parcial que desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización fase 1: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 1: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 2: 3 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 2: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 3: 5 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 3: 2 años desde el inicio.
- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la urbanización.
- Así mismo, tendrán un plazo de tres años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD ENTRE LAS FASES DE URBANIZACIÓN

Se justifica la proporcionalidad entre las fases de urbanización teniendo en cuenta la variación entre los costes de desarrollo de cada una de las fases en relación al aprovechamiento subjetivo de las mismas es prácticamente despreciable.

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez Jose A. Ruiz Villén



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ºA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 8

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **fab056f1d7a34403981f955e11790732001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





DOCUMENTO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022. 22/12/2022 Antonio Aragón Román
--------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: <tr> <td>Código Seguro de Validación</td><td>bcbd819d4683455799fb031607835b7b001</td></tr> <tr> <td>Url de validación</td><td>https://sede.aytotarifa.com/validador</td></tr> <tr> <td>Metadatos</td><td>Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00</td></tr>	Código Seguro de Validación	bcbd819d4683455799fb031607835b7b001	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00
Código Seguro de Validación	bcbd819d4683455799fb031607835b7b001						
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador						
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00						



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: <tr> <td>Código Seguro de Validación</td><td>a8a7579787e14100becb6fb361d3c77f001</td></tr> <tr> <td>Url de validación</td><td>https://sede.aytotarifa.com/validador</td></tr> <tr> <td>Metadatos</td><td>Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original</td></tr>	Código Seguro de Validación	a8a7579787e14100becb6fb361d3c77f001	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original
Código Seguro de Validación	a8a7579787e14100becb6fb361d3c77f001						
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador						
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original						



DOCUMENTO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
6.0.	INTRODUCCIÓN	3
6.1.	EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS	3

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 2

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	a8a7579787e14100becb6fb361d3c77f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.0. INTRODUCCIÓN

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica del sector de suelo urbanizable SUS-TA-02 "Albacerrado" de conformidad con el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para asegurar la viabilidad económica del desarrollo del sector, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

6.1. EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS

Los ingresos y gastos del desarrollo se justifican en el Documento VII del presente Plan Parcial.

Según se observa en el cuadro, resulta que el balance de la operación arroja un saldo positivo por lo que se ratifica la viabilidad económica del Instrumento de Planeamiento.

	Gastos	Ingresos	Beneficios	
Honorarios técnicos Planes y Proyectos	230.531,79 €			
Urbanización completa del sector	6.385.961,00 €			
Obras de infraestructuras y servicios exteriores	2.827.645,65 €			
	PEM 9.213.606,65 €			
	PEC 10.964.191,91 €			
Costes de gestión (5,5% PEM)	506.748,37 €			
Costes de financiación (3,5% total)	383.746,72 €			
Imprevistos (7%)	794.355,70 €			
Convenio 2014	1.403.405,00 €			
Vivienda Libre		3.607.165,21 €		
Vivienda Protegida		-		
Servicios Turísticos		2.508.935,95 €		
Alojamiento Turístico		9.704.895,11 €		
	14.282.979,48 €	15.820.996,26 €	1.538.016,78 €	10,77%

Tarifa, noviembre de 2.022

Miguel A. Rojas Rodríguez

José A. Ruiz Villén.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación a8a7579787e14100becb6fb361d3c77f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





DOCUMENTO VII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
22/12/2022	
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	e41d43a71d044e9a8a0bc68923b474ff001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	67f5fa5fd0064be684240794ee426220001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DOCUMENTO VII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	3
7.0.	INTRODUCCIÓN	3
7.1.	ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO	3
7.1.1.	ESTUDIO ECONÓMICO	4
7.1.2.	ESTUDIO FINANCIERO	5

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VII- 2

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	67f5fa5fd0064be684240794ee426220001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.0. INTRODUCCIÓN

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

7.1. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Este análisis económico financiero del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 "Albacerrado" se realiza con la finalidad de informar a la propiedad sobre la idoneidad del desarrollo de la urbanización.

El proceso urbanizador empieza en el momento que se transforma un suelo con unas características iniciales y se redistribuyen los aprovechamientos urbanísticos obteniendo parcelas finalistas, de una naturaleza distinta y con una edificabilidad asignada.

Es en el proyecto de reparcelación donde se agrupan u ordenan parcelas, o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para la posterior adjudicación de parcelas resultantes. Estas parcelas resultantes se repartirán en proporción a los derechos de cada propietario. Por todo ello, se realizan las obras de urbanización, necesarias para obtener parcelas urbanísticas que tengan garantizada la accesibilidad de los futuros usuarios, y las infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo de las edificaciones.

Una vez esté el suelo dividido en parcelas urbanísticas aptas para edificar comenzaría la fase edificatoria y de promoción inmobiliaria, que tendría a su vez un estudio económico con los precios de venta de metro edificado y que no es objeto del presente documento.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VII- 3

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 67f5fa5fd0064be684240794ee426220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO

En el cálculo de los costes que se reflejan a continuación, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

Planes y Proyectos

Para el desarrollo del sector es necesaria la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que materializa dichas parcelas además del Estudio de Seguridad y Salud y su Coordinación durante la ejecución de las obras.

Existen otros proyectos y estudios complementarios que forman parte del paquete determinado "otros proyectos" y que son previos al desarrollo del proyecto de urbanización, levantamiento topográfico, estudio geotécnico, proyectos complementarios...

Los honorarios correspondientes a la redacción de los planes y proyectos son los siguientes:

Modificación Puntual	22.200,00 €
Plan Parcial de Ordenación	14.800,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.724,30 €
Proyecto de Urbanización	129.365,24 €
Dirección Obra Urbanización	55.442,25 €
Total	230.531,79 €

Coste de la urbanización completa del sector

Para definir esa cantidad se recurre a usar los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima en:

PEM de urbanización interior	6.385.961,00 €
------------------------------	-----------------------

Obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector

Drenaje y saneamiento	969.721,57 €
Electricidad	735.680,00 €
Demoliciones, servidumbres y ocupaciones temporales	200.000,00 €
Accesibilidad	797.606,00 €
Sistema General Viario adscrito "Enlace Norte"	124.638,08 €
Total	2.827.645,65 €

Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5% del PEM:

Gastos de gestión	506.748,37 €
-------------------	---------------------

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VII- 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	--	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 67f5fa5fd0064be684240794ee426220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El total de gastos de urbanización del sector de suelo urbanizable sectorizado asciende a:

PEM urbanización interior + conexiones exteriores	9.213.606,65 €
---	----------------

Dado que el sector tiene una superficie de 146.928m², se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión en superficie de suelo	62,71 €/m2s
Repercusión en superficie construida	209,03 €/m2t

7.1.2. ESTUDIO FINANCIERO

Análisis de los ingresos

Para poder comprobar la rentabilidad de la operación así como su viabilidad, establecemos un precio de venta del suelo en función de su uso:

1. Suelo para Vivienda libre	
Precio de venta de suelo para vivienda de promoción privada	454,53 €/m2t
2. Suelo para Vivienda protegida	
Precio de venta de suelo para vivienda de promoción pública	145,54 €/m2t
3. Suelo para Servicios Turísticos	
Precio medio de venta por m2 de techo	379,47 €/m2t
4. Suelo para Alojamiento Turístico	
Precio medio de venta por m2 de techo	400,32 €/m2t

Justificación de la viabilidad económica del plan

En base a los estudios que se han realizado en los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan como se observa en el cuadro siguiente:

	Gastos	Ingresos	Beneficios	
Honorarios técnicos Planes y Proyectos	230.531,79 €			
Urbanización completa del sector	6.385.961,00 €			
Obras de infraestructuras y servicios exteriores	2.827.645,65 €			
	PEM 9.213.606,65 €			
	PEC 10.964.191,91 €			
Costes de gestión (5,5% PEM)	506.748,37 €			
Costes de financiación (3,5% total)	383.746,72 €			
Imprevistos (7%)	794.355,70 €			
Convenio 2014	1.403.405,00 €			
Vivienda Libre		3.607.165,21 €		
Vivienda Protegida		-		
Servicios Turísticos		2.508.935,95 €		
Alojamiento Turístico		9.704.895,11 €		
	14.282.979,48 €	15.820.996,26 €	1.538.016,78 €	10,77%

Según se observa en el cuadro, resulta que el balance de la operación arroja un saldo positivo sobre los costes totales, por lo que se ratifica la viabilidad económica del Plan Parcial de Ordenación.

PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

La participación en la propiedad del suelo del sector queda recogida en el plano I.05. Propiedades

Por tanto, la participación en el total de los costes de urbanización del sector será la siguiente:

PROPIEDAD	SUPERFICIE EN EL ÁMBITO	%	PARTICIPACIÓN EN COSTES
METROVACESA S.A.	144.416	98,29%	14.038.832,93 €
METROVACESA S.A.	2.512	1,71%	244.194,19 €



FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VII- 5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 67f5fa5fd0064be684240794ee426220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Nota: todas las cantidades económicas indicadas en este Estudio están expresadas sin considerar su correspondiente impuesto sobre el valor añadido (IVA) imputable en el momento de su liquidación.

Tarifa, noviembre de 2.022



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VII- 6

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022. 22/12/2022 Antonio Aragón Román
--------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 67f5fa5fd0064be684240794ee426220001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
--	---	---



DOCUMENTO VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
NOVIEMBRE 2022

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5578e038260c49bdad48f273b9abe6bc001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2022/15258 - Fecha Registro: 23/11/2022 16:45:00	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



DOCUMENTO VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	3
8.0.	Objeto del documento.	3
8.1.	Cuantificación de la inversión pública Municipal	3
8.1.1.	Evaluación del aumento patrimonial	4
8.1.2.	Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.	4
8.1.3.	Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.	7
	Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.	7
	Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.	8
8.1.4.	Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.	11
8.1.5.	Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.	12
	Ingresos - Gastos no financieros de capital.	13
8.1.6.	Análisis de los resultados presupuestarios estimados.	13
8.1.7.	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	15
8.1.8.	Conclusión.	16

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 2

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.0. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3ª del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

El artículo 19.1.a).3ª de la LOUA establece:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá 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, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

En este documento se analiza el impacto del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico SUS-TA-02 "ALBACERRADO", sobre la Hacienda Municipal de Tarifa, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

8.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. El Ayto. no es propietario de suelo en este ámbito.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

Sistema General de Espacios libres: 7.753 m²+ parte de la vía pecuaria incluida en el sistema general.

Sistema General Viario "Enlace Norte": 1.204 m²

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario, ya que los mismos se ceden y se urbanizan en el seno de la actuación.

3. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad global del sector (0,3 m²/m²s) y unos costes de construcción de 600 €/m².

Equipamientos: 14.693 m²s x 0,3 m²/m²s x 600 €/m² = 2.644.740 €.

Los equipamientos se construirían a los 3 años de recepcionarse la urbanización y las obras durarían tres años.

8.1.1. Evaluación del aumento patrimonial

1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. Equipamientos: 14.693 m²s.

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializara el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Cesión obligatoria: Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Cesión: 10% x AM = 0,1 x 15.868 UAs = 1.587 UAs.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: 22.567 m²s

Superficie Espacios libres (Sist. General + Sist. Local): 13.371 m²s + 29.386 m²s = 42.757 m²s.

Obra de urbanización: **6.385.961€**

8.1.2. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos liquidados del año 2013.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	17.782.905,38 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	9.845.060,97 €	55,36%	544,38 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.918.587,98 €	16,41%	161,38 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	483.679,24 €	2,72%	26,74 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.910.303,28 €	16,37%	160,92 € /habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	16.157.631,47 €	90,86%	893,43 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	968.323,99 €	5,45%	53,54 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	51.244,00 €	0,29%	2,83 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	55.530,00 €	0,31%	3,07 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	550.175,92 €	3,09%	30,42 € /habitante
Total Operaciones de Capital	1.625.273,91 €	9,14%	89,87 € /habitante

INGRESOS	22.164.385,81 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	10.909.800,54 €	49,22%	603,25 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	336.612,67 €	1,52%	18,61 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	2.545.325,28 €	11,48%	140,74 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	5.147.028,68 €	23,22%	284,60 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	1.817.612,56 €	8,20%	100,50 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	20.756.379,73 €	93,65%	1.147,71 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	12.346,50 €	0,06%	0,68 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	88.821,08 €	0,40%	4,91 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	103.988,34 €	0,47%	5,75 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.202.850,16 €	5,43%	66,51 € /habitante
Total Operaciones de Capital	1.408.006,08 €	6,35%	77,85 € /habitante

SECRETARIO
GENERAL-DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
20.12.2022.

22/12/2022

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 5

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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
Camino 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
TOTAL	15.952.679,09	882,09

3. 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

(IA)

FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 6

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.	22/12/2022	Antonio Aragón Román
--------------	--	------------	----------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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 €
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
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 €
AHORRO	
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 €
AHORRO	3.681.992,46 €
% de ahorro	17,74%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	88,33%

8.1.3. 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.

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 220 nuevas viviendas más 528 plazas de alojamientos turísticos. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$$(220 \text{ viv} \times 2,715 \text{ hab/viv}) + 528 = 1.174 \text{ habitantes}$$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.174) de la nueva ordenación urbanística:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 7

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	1.017.530,00 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	639.126,93 €	62,81%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	189.470,45 €	18,62%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	188.932,62 €	18,57%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	1.017.530,00 €	100,00%	866,68 €/habitante

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.

Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

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.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN RU
PR30A	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00	11.35		0.60
PR30B	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00	10.54		0.60
PR35	550.00	550.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50	10.54		0.60
R30	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00		0.40	0.60
R34	600.00	600.00	600.00	450.00	600.00	90.00	240.00		60.00	450.00		0.40	0.60
R35	550.00	550.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50		0.40	0.60
R35A	550.00	600.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50		0.40	0.60
R36	500.00	500.00	500.00	375.00	500.00	75.00	200.00		50.00	375.00		0.40	0.60
R37	450.00	450.00	450.00	337.50	450.00	67.50	180.00		45.00	337.50		0.40	0.60
R41	343.00	343.00	343.00	257.25	343.00	51.45	137.20		34.30	257.25		0.40	0.60
R44	263.00	263.00	263.00	197.25	263.00	40.00	105.20		26.30	197.25		0.40	0.60

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 8

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 €/m²t.
- Uso Residencial Libre: 550 €/m²t.
- Uso Residencial Protegido: 550 €/m²t.
- Uso Servicios Turísticos: 550 €/m²t.

Valor catastral: $V_v \times GB \times RM$.

V_v : Valor de venta = Repercusión (€/m²t) x Superf construida (m²t):

- Uso Turístico: $550 \text{ €/m}^2\text{t} \times 24.243 \text{ m}^2\text{t} = 13.333.650 \text{ €}$.
- Uso Residencial Libre: $550 \text{ €/m}^2\text{t} \times 9.256 \text{ m}^2\text{t} = 5.090.800 \text{ €}$.
- Uso Residencial Protegido: $550 \text{ €/m}^2\text{t} \times 3.967 \text{ m}^2\text{t} = 2.181.850 \text{ €}$.
- Uso Servicios Turísticos: $550 \text{ €/m}^2\text{t} \times 6.612 \text{ m}^2\text{t} = 3.636.600 \text{ €}$.

TOTAL: 24.242.900 €

GB: 1,40

RM: 0,50

Valor catastral suelo: $24.242.900 \text{ €} \times 1,40 \times 0,50 = 16.970.030 \text{ €}$

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 650 €/m²t. Coeficientes uso y tipología:

- Turístico (7.1.2.4): 2,05 → 1.332,50 €/m²t.
- Residencial libre (1.1.1.4): 1,05 → 682,50 €/m²t.
- Residencial protegido (1.1.1.5): 0,95 → 617,50 €/m²t.
- Servicios Turísticos (4.2.1.4): 1,60 → 1.040,00 €/m²t.

Valor construcciones:

- Uso Turístico: $1.332,50 \text{ €/m}^2\text{t} \times 24.243 \text{ m}^2\text{t} = 32.303.797,50 \text{ €}$.
- Uso Residencial libre: $682,50 \text{ €/m}^2\text{t} \times 9.256 \text{ m}^2\text{t} = 6.317.220 \text{ €}$.
- Residencial protegido: $617,50 \text{ €/m}^2\text{t} \times 3.967 \text{ m}^2\text{t} = 2.449.622,50 \text{ €}$.
- Uso Servicios Turísticos: $1.040,00 \text{ €/m}^2\text{t} \times 6.612 \text{ m}^2\text{t} = 6.876.480 \text{ €}$.

TOTAL: 47.947.120 €

Valor catastral construcciones: $47.947.120 \text{ €} \times 1,40 \times 0,50 = 33.562.984 \text{ €}$.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = $16.970.030 \text{ €} + 33.562.984 \text{ €} = 50.533.014 \text{ €}$.

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: $50.533.014 \text{ €} \times 0,68\% = 343.624,50 \text{ €}$.

Reducción VPO: 50%.

CUOTA: 332.601,59 €.

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.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 9

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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.

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 contrata, por lo que para obtener el PEM deducimos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

PEM: 47.947.120 €/1,19 = 40.291.697,48 €

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%	1.085.841,93 €	1.085.841,93 €
Residencial libre	573,53	4,00%	212.343,53 €	212.343,53 €
Residencial Protegida	518,91	4,00%	82.340,25 €	82.340,25 €
Comercial	873,95	4,00%	231.142,18 €	231.142,18 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m ² ti)	0,00	4,00%	0,00 €	0,00 €
TOTAL			1.611.667,90 €	1.611.667,90 €

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:

BI = VT x IVa x Na = (60% x 16.970.030 €) x 3,70%/año x 5 años = 565.102€

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 10

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
565.102,00 €	30,00%	60% del Valor estimado
VT	16.970.030,00 €	
IVa	3,7% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total		60% terrenos
CT	565.102,00 €	

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	46.313,90 €
IVTM	42.984,78 €
Tasas y otros ingresos	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	117.996,74 €

8.1.4. 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:

- Escenario estable: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 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:



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 11

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Hipótesis de Escenario Estable				
Producción residencial anual	6	viviendas/1000/año	109	viv/año
Número de habitantes/año	16	hab/1000/año	295	habitantes/año
Número de vehículos	6		107	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	7	años		
Porcentaje de producción anual s/total	14,17%			
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.174			
Año de recepción de la urbanización	2024			

Esto es, en una situación económica estable, el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 109 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 295 nuevos habitantes y 107 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 7 años, de mantenerse el 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-TA-02 "ALBACERRADO" y se recepciona 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 calculara 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 planteado, 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 2024, para una tasa de Actualización del 17,828%, representa un importe de **494.343,02 euros**.

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

8.1.5. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que durante casi todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, existiendo únicamente dos 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.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 12

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
INGRESOS									
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	449.264,60 €	235.873,67 €	280.028,01 €	211.161,96 €	255.316,30 €	299.470,64 €	343.624,98 €	387.779,33 €	420.033,40 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,18 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
Total Operaciones Corrientes	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

Solares disponibles	100,00%	85,83%	71,67%	57,50%	43,34%	29,17%	15,01%	0,84%	0,00%
Edificación realizada	0,00%	14,17%	28,33%	42,50%	56,66%	70,83%	84,99%	99,16%	100,00%
Edificación en marcha	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	0,84%	0,00%
IBI solares	110.203,40 €	110.203,40 €	94.592,21 €	78.981,02 €	63.369,83 €	47.758,64 €	32.147,45 €	16.536,26 €	925,08 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	47.115,66 €	94.231,33 €	141.346,99 €	188.462,66 €	235.578,32 €	282.693,98 €	329.809,65 €
IVTM	0,00 €	6.089,14 €	12.178,27 €	18.267,41 €	24.356,54 €	30.445,68 €	36.534,81 €	42.623,95 €	42.984,78 €
IIVTNU	339.061,20 €	113.020,40 €	113020,3998	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
IAE	0,00 €	6.560,73 €	13.121,47 €	19.682,20 €	26.242,93 €	32.803,66 €	39.364,40 €	45.925,13 €	46.313,90 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,18 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
TOTAL	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

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 los 60% restantes 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.

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 equipamiento públicos locales), y por eso se recoge el crédito de 2.644.740 €, en el capítulo seis de gastos de los presupuestos de 2019, 2020 y 2021.

8.1.6. 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

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 13

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8dccc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ejercicio de 2031, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

Equilibrio general del presupuesto.

En ningún ejercicio el presupuesto agregado arroje un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

	Liquidación presupuesto 2013	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2024	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2025	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2026
SITUACION ECONOMICA	2013	2024	2024	2025	2025	2026	2026
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81	677.570,19	21.626.759,34	551.401,39	21.500.590,54	1.564.825,23	22.514.014,38
TOTAL GASTOS	17.782.905,38	407.012,00	19.815.174,01	493.496,74	19.901.658,75	1.461.561,47	20.869.723,48
DIFERENCIAS	4.381.480,43	270.558,19	1.811.585,33	57.904,65	1.598.931,79	103.263,76	1.644.290,90

NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2027	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2028	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2029	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2030	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2031
2027	2027	2028	2028	2029	2029	30	2030	2031	2031
1.583.414,99	22.532.604,14	1.715.025,14	22.664.214,29	965.055,30	21.914.244,45	1.096.665,45	22.045.854,60	1.013.498,78	21.962.687,93
1.548.046,21	21.054.161,55	1.634.530,94	21.238.599,62	839.435,70	20.541.457,71	925.920,43	20.627.942,44	1.012.405,15	20.714.427,16
35.368,78	1.478.442,59	80.494,20	1.425.614,67	125.619,60	1.372.786,74	170.745,02	1.417.912,16	1.093,63	1.248.260,77

Estabilidad presupuestaria.

Tampoco se incumple con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

		Liquidación presupuesto 2013	Presupuesto inicial 2024	Presupuesto Agregado 2024	Presupuesto inicial 2025	Presupuesto Agregado 2025	Presupuesto inicial 2026	Presupuesto Agregado 2026
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA								
SUMA 1 A 7 INGRESOS		20.857.547,31	20.857.547,31	21.535.117,50	20.857.547,31	21.408.948,70	20.857.547,31	21.540.792,54
SUMA 1 A 7 DE GASTOS		17.177.199,46	17.177.199,46	17.584.211,46	17.177.199,46	17.670.696,20	17.177.199,46	18.638.760,93
DIFERENCIA		3.680.347,85	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61
AJUSTES		-3.061.730,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTABILIDAD		618.617,75	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61

Presupuesto inicial 2027	Presupuesto Agregado 2027	Presupuesto inicial 2028	Presupuesto Agregado 2028	Presupuesto inicial 2029	Presupuesto Agregado 2029	Presupuesto inicial 2030	Presupuesto Agregado 2030	Presupuesto inicial 2031	Presupuesto Agregado 2031
20.857.547,31	21.559.382,30	20.857.547,31	21.690.992,45	20.857.547,31	21.822.602,61	20.857.547,31	21.954.212,76	20.857.547,31	21.871.046,09
17.177.199,46	18.725.245,67	17.177.199,46	18.811.730,40	17.177.199,46	18.016.635,16	17.177.199,46	18.103.119,89	17.177.199,46	18.189.604,61
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48

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.

SITUACION ECONOMICA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	20.756.379,73	21.433.949,92	21.307.781,12	21.439.624,96	21.458.214,72	21.589.824,87	21.721.435,03	21.853.045,18
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	15.673.952,23	16.080.964,23	16.167.448,97	16.253.933,70	16.340.418,44	16.426.903,17	16.513.387,93	16.599.872,66
DIFERENCIA	5.082.427,50	5.352.985,69	5.140.332,15	5.185.691,26	5.117.796,28	5.162.921,70	5.208.047,10	5.253.172,52
AJUSTES	2.488.369,47	2.488.369,47	2.593.928,31	2.699.487,15	2.805.045,99	2.661.018,83	316.676,53	316.676,53
AHORRO (Sobre liquidación ejer.an)	2.594.058,03	2.864.616,22	2.546.403,84	2.486.204,11	2.312.750,29	2.501.902,87	4.891.370,57	4.936.495,99
% de Ahorro	12,50%	13,36%	11,95%	11,60%	10,78%	11,59%	22,52%	22,59%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	79.16%	66.51%	60.83%	53.96%	46.98%	35.25%	23.67%	12.23%

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 14

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	22/12/2022	SECRETARIO GENERAL.DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
--------------	----------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original



8.1.7. 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 el Real Decreto legislativo 7/2015. 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 44.078 m²t de los cuales propone 24.243 m²t para alojamientos turísticos y 6.612 m²t para uso de servicios turísticos, el resto de la edificabilidad del sector es de uso residencial.

El sector por tanto tiene 30.855 m²t dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% 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 (238) puestos de trabajo en el municipio.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 15

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

8.1.8.Conclusión.

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA y el 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015, 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 865.158,03 €.
- 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 494.343,02 €.

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 la misma 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

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 16

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL-DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.
	22/12/2022
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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.

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 30.855 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% de la edificabilidad total del sector.

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a trescientos (238) puestos de trabajo en el municipio.

Tarifa, noviembre de 2.022

Miguel A. Rojas Rodríguez

José A. Ruiz Villén.

(IA)
FACTOR(IA)

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Doc VIII- 17

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
	SECRETARIO GENERAL DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 20.12.2022.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8dcc00a20acc4c1fa0d72b68a43c0a8b001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	