

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

de la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de
Albacerrado del Plan General de Ordenación Urbanística de
Tarifa

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/13826 - Fecha Registro: 22/09/2025 11:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. MEMORIA 4

A.1. Memoria de información y diagnóstico 5

A.1.1. Finalidad del documento 6

A.1.2. Delimitación del ámbito de actuación 7

A.1.3. Promotor del Estudio de Ordenación 7

A.1.4. Redactor del Estudio de Ordenación 7

A.1.5. Análisis de la situación actual y la problemática detectada 7

A.1.6. Condicionantes al uso del suelo en el ámbito de actuación 9

A.1.7. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial 12

A.1.8. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial 12

A.1.9. Inmuebles incluidos en el ámbito de actuación 12

A.1.10. Titulares e interesados 13

A.2. Memoria de participación e información pública 14

A.2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información 15

A.2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía 16

A.3. Memoria de ordenación 17

A.3.1. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Ordenación 17

A.3.2. Análisis de las alternativas de ordenación contempladas 18

A.3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado 19

A.3.4. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo 20

A.3.5. Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación del artículo 4 de la LISTA 20

A.3.6. La adecuación de la ordenación planteada a los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA 24

A.3.7. Valoración de la incidencia de las determinaciones del estudio de ordenación en la ordenación territorial 35

A.3.8. Justificación y motivación de los fines que persigue la actuación. Necesidad y conveniencia 35

A.3.9. Justificación de la mejora urbana que supone la ordenación propuesta respecto a la situación actual 35

A.3.10. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos 35

A.4. Memoria de gestión y ejecución 36

A.4.1. Memoria económica 37

A.4.2. Programación de las actuaciones 43

A.4.3. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización 44

A.4.4. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana 44

B. NORMATIVA URBANÍSTICA 54

C. CARTOGRAFÍA 60

D. ANEXO I. VALORES DE REPERCUSIÓN DEL COSTE DE SUELO 64

D.1. Uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general 65

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D.1.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado	65
D.1.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable	65
D.1.3. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)	65
D.2. Uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen especial	66
D.2.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado	66
D.2.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable	66
D.2.3. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)	67
D.3. Uso turístico hotelero	68
D.3.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado	68
D.3.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)	69
D.3.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)	70
D.3.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)	70
D.4. Uso terciario	71
D.4.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado	71
D.4.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)	72
D.4.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)	73
D.4.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)	73
D.5. Uso residencial plurifamiliar de venta libre	74
D.5.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado	74
D.5.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)	77
D.5.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)	78
D.5.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)	78
E. ANEXO II. COMPARABLES: USO TURÍSTICO HOTELERO	79
E.1. Comparable 1	80
E.2. Comparable 2	82
E.3. Comparable 3	84
E.4. Comparable 4	87
F. ANEXO III. COMPARABLES: USO TERCIARIO	89
F.1. Comparable 1	90
F.2. Comparable 2	92
F.3. Comparable 3	94
F.4. Comparable 4	96
F.5. Comparable 5	98
F.6. Comparable 6	99



G. ANEXO III. COMPARABLES: USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VENTA LIBRE	104
G.1. Comparable 1	105
G.2. Comparable 2	107
G.3. Comparable 3	109
G.4. Comparable 4	111
G.5. Comparable 5	113
G.6. Comparable 6	115
G.7. Comparable 7	117
G.8. Comparable 8	119
G.9. Comparable 9	121
G.10. Comparable 10	123
H. RESUMEN EJECUTIVO	125
H.1.1. Delimitación de los ámbitos en los que lo ordenación proyectada altera la vigente	126
H.1.2. Alcance de la alteración propuesta	126
H.1.3. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística	127
I. PLANOS	128

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. MEMORIA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), relativo a las modificaciones de las determinaciones en suelo urbano consolidado de los instrumentos de planeamiento general vigentes, dispone que se realizarán, cuando comporten una actuación de transformación urbanística, mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

Conforme a los artículos 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y 47 del RGLISTA, las actuaciones sobre una parcela que tienen por objeto, entre otros, el aumento de edificabilidad y el cambio de uso, cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, se consideran actuaciones de mejora urbana. La delimitación, establecimiento de la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano, son objeto de los Estudios de Ordenación, según lo dispuesto en los artículos 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA.

El apartado 3 del artículo 92 del RGLISTA, dispone que el Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3 del RGLSITA, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 85 del RGLISTA, complementándose con el contenido que se indica en el citado apartado 3.

El artículo 91.3 del RGLISTA, además de establecer contenidos complementarios, remite a la documentación establecida en su artículo 90.3 que, a su vez, remite al contenido especificado en el artículo 85, con las particularidades que él mismo establece.

De acuerdo con lo indicado, en aplicación del artículo 85.1.a) 1º del RGLISTA el Estudio de Ordenación deberá comprender una *“Memoria de información y diagnóstico, que*

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios”.

De manera particular, en atención a lo establecido en el artículo 90.3 del RGLISTA, *“deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto al análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.*

Además, contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno”.

Finalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 91.3.a) y 92.3.a), *“se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos”.*

A.1.1. Finalidad del documento

La finalidad del presente documento es modificar la calificación urbanística de la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, la cual se encuentra, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, destinada a uso hotelero.

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.1.2. Delimitación del ámbito de actuación

El ámbito de la actuación es la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado, del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (Cádiz), con referencia catastral 5392101 TE6859S 0000AI.

Tiene una superficie total de 985 m² y linda al suroeste con la calle Viento de Tramontana y con viario peatonal que la separa de la parcela P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado, al oeste con el citado viario peatonal, al noroeste y al norte con la calle Primero de Mayo, al noreste con la calle Pedro Lobo y la sureste con la calle Alfonso Fernández Coronel.

A.1.3. Promotor del Estudio de Ordenación

Se redacta el presente Estudio de Ordenación por encargo de Rofer Plaza S.L., cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnera la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

A.1.4. Redactor del Estudio de Ordenación

El presente Estudio de Ordenación ha sido redactado por el arquitecto Andrés Campos-Guereta Gómez, colegiado nº 774 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnera la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

A.1.5. Análisis de la situación actual y la problemática detectada

Por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado. Dicha modificación destinaba los terrenos objeto de este Estudio de ordenación a uso hotelero y/o residencial.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Posteriormente, la “Innovación por modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) de la Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado de Albacerrado”, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 23 de junio de 2020, eliminó de la parcela el uso residencial, destinándola, exclusivamente, a uso hotelero.

En esta última modificación se justificaba la supresión del uso residencial de la parcela P4, en la necesidad de garantizar y asegurar en la unidad de ejecución la implantación de un establecimiento hotelero de cierta entidad y categoría que mejore y aumente la escasa capacidad alojativa turística dentro del núcleo urbano principal del término municipal de Tarifa, cercano y ligado al conjunto histórico de Tarifa y su núcleo de población principal, que permita a los turistas alojarse en un área cercana y ligada a es núcleo poblacional, desde la que pueda, sin necesidad de desplazarse en vehículo, pasear por dicho núcleo y su casco histórico, adentrarse en el mismo y hacer vida fuera del establecimiento turístico que lo acoja.

A la aprobación de esta modificación, le sobrevino la aprobación de la “Modificación del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-01 “Albacerrado””, por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 14 de julio de 2020 y, sobre todo, del Plan Parcial de Ordenación del citado Sector, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tarifa, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2022.

En este sector, de uso global turístico, localizado a escasos metros de los terrenos objeto de este Estudio de ordenación, se localizan parcelas de uso turístico de características más adecuadas para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, alejados de la costa, que requieren de unas instalaciones y unos servicios complementarios, que, por su dimensión y forma, no podrían ofrecerse en el hipotético hotel que se construyera en la parcela objeto de este Estudio de ordenación.

Con el desarrollo de este nuevo sector de uso turístico, han desaparecido las circunstancias que motivaron la supresión del uso residencial de la parcela P4 de la unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado, y la conveniencia de destinarla a uso hotelero. Prueba de ello es que, casi años después de que se aprobase su cambio de uso la parcela sigue sin edificarse, por lo que entendemos conveniente volver a dotarla de uso residencial, que es

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



la finalidad de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, objeto de este Estudio de ordenación.

A.1.6. Condicionantes al uso del suelo en el ámbito de actuación

A.1.6.1. Características geográficas

La parcela P4 del sector “Albacerrado” pertenece al municipio de Tarifa, situado en el Estrecho de Gibraltar, y es el punto más meridional de España. Punto de unión del Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico. Su línea de costa dista de la costa de Marruecos unos 17km, lo que la convierte en la ciudad europea más cercana al continente africano.

La referida parcela, de forma irregular, se encuentra ubicado al noroeste del centro urbano de la ciudad de Tarifa.

A.1.6.2. Características topográficas

La parcela cuenta con un desnivel que oscila entre la cota +39,00 y la cota +35.50, descendiendo de sur a norte.

La topografía y la forma irregular de la parcela condiciona la ordenación y será fundamental en el volumen planteado de la edificación.

A.1.6.3. Características geotécnicas

No se cuenta todavía con estudio geotécnico de la parcela, que se realizará para redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

A.1.6.4. Características socioeconómicas

Tarifa, presenta una serie de características socioeconómicas distintivas. Con una población de 18.564 habitantes en 2022 y una densidad de población de 44,30 hab/km², Tarifa es una ciudad con una economía diversificada.

La economía local se basa principalmente en el sector servicios, especialmente en el turismo, gracias a su ubicación estratégica en el Estrecho de Gibraltar y su rica historia. La ciudad también cuenta con una importante actividad pesquera y comercial.

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En cuanto a la educación, Tarifa cuenta con varios centros educativos, incluyendo escuelas primarias y secundarias, así como un instituto de educación secundaria.

La cultura de Tarifa es rica y diversa, con una gran influencia árabe y andaluza. La ciudad celebra varias fiestas y eventos a lo largo del año, como la Feria de Tarifa y el Festival de cine africano de Tarifa.

En resumen, Tarifa es una ciudad con una economía diversificada, una rica cultura y una gran importancia estratégica en el Estrecho de Gibraltar.

A.1.6.5. Análisis de la malla urbana en la que se integra el ámbito de actuación

La estructura urbana de la unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado se ha diseñado como continuidad de los viales existentes que conectan la entrada norte de Tarifa con la calle Batalla del Salado, entrada principal de acceso a la ciudad desde la zona oeste.

Esta red viaria se complementa con los ejes transversales que dan permeabilidad al sector circundando las parcelas edificables que forman el conjunto.

A.1.6.6. Determinaciones de la ordenación territorial sobre el ámbito de actuación

El municipio de Tarifa está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento, y en el artículo 4 de la Normativa del citado Plan.

Los terrenos objeto de este Estudio de ordenación no están afectados por las determinaciones del POTCG, toda vez que el planeamiento general de Tarifa ya clasificaba los referidos terrenos como suelo urbano, en el momento de aprobación del POTCG,

A.1.6.7. Determinaciones de la ordenación urbanística sobre el ámbito de actuación

Los terrenos objeto de este Estudio de ordenación fueron clasificado como suelo no urbanizable común por el “Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa”, aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Territorio y Urbanismo, de fecha 18 de octubre de 1995, redactado en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1990 que aprobó definitivamente, a excepción de una serie de determinaciones señaladas en el punto tercero de la resolución de aprobación, el “Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana”, redactado, a su vez, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en reunión celebrada el 17 de mayo de 1989, por el que se aprobaba definitivamente la “Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa”, a excepción de determinadas clasificaciones de suelo y de otras modificaciones y deficiencias.

Posteriormente la “Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado”, aprobada por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, delimitó la Unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado, en la que incluyó los terrenos objeto de este Estudio de ordenación, destinándolos a uso hotelero y/o residencial.

En desarrollo de dicha modificación, y en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz que la aprobó, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 27 de noviembre de 2012, aprobó definitivamente el “Texto refundido del Estudio de Detalle del suelo urbano de Albacerrado en Tarifa (Cádiz)” que, de conformidad con la legislación urbanística vigente en aquel momento, mantuvo el uso de los terrenos.

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 23 de junio de 2020, aprobó definitivamente la “Innovación por modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) de la Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado de Albacerrado”. Ésta suprimió el uso residencial de los terrenos objeto de este Estudio de ordenación, distribuyendo las viviendas que tenía asignadas entre las parcelas P1 y P8 de la citada unidad de ejecución y trasvasándole parte de la edificabilidad de la parcela P8, quedando con las siguientes determinaciones:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Superficie de la parcela: 985,00 m²

Techo máximo: 2.382,53 m²

Nº de viviendas: Cero (0)

Nº de plantas sobre rasante: Cuatro (4) + ático

Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación sobre parcela: 100%

Forma de actuación: Directamente a través de licencia.

Condiciones de uso: Uso fundamental hotelero.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de fachada.

La instalación hotelera se adecuará, dentro de la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

A.1.7. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial

No existen afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial.

A.1.8. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial

Como ya indicamos en el apartado A.1.6.6 de esta “Memoria de información y diagnóstico”, no existen afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial.

A.1.9. Inmuebles incluidos en el ámbito de actuación

No existen inmuebles en los terrenos objeto de este Estudio de ordenación.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.1.10. Titulares e interesados

A.1.10.1. Propietarios

El propietario de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de este Estudio de ordenación es TARIFA FOOTBALL HOTELS S.L., cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnerar la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

A.1.10.2. Ocupantes legales

No existen ocupantes legales de los terrenos objeto de este Estudio de ordenación.

A.1.10.3. Titulares de derechos reales

Sobre los terrenos objeto de este Estudio de ordenación, existe una opción de compra a favor de ROFER PLAZA S.L. cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnerar la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

A.1.10.4. Propietarios o titulares de otros derechos reales durante los cinco años anteriores

El artículo 7 ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local (en adelante LRBRL) establece que *“cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”*.

En este sentido, en los cinco años anteriores al inicio del expediente para la aprobación de este Estudio de Ordenación, además del propietario actual del inmueble incluido en el

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ámbito de ordenación, identificado en su apartado A.1.10.1, constan como propietario o titulares de otros derechos reales en dicho período los siguientes, cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnerar la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales:

- SUMINISTROS AUTO INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS S.A.

A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El artículo 85.1.a) 2º del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una *“memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.*

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.*
- b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
- c) Resultado de los procesos participativos.*
- d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley”.

En atención a lo dispuesto en el citado artículo, y al momento del procedimiento en el que nos encontramos, la presente memoria de participación e información pública incluirá los

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



contenidos indicados en sus letras a) y b), completándose con los contenidos indicados en las letras c) y d) en el documento que se redacte para su aprobación definitiva, una vez finalizados los trámites de información pública.

A.2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

A.2.1.1. Espacios físicos adecuados

Se dispondrán espacios accesibles y adecuados para la consulta del instrumento de ordenación urbanística. Estos espacios deben estar equipados con el mobiliario necesario, como sillas, mesas, pizarras o pantallas, para facilitar la participación de todos los individuos, adecuados para su uso por todas las personas, incluidas aquéllas con algún tipo de discapacidad física. En este sentido, además, deben tener próximos a ellos, aseos que puedan ser usados tanto por hombres, como por mujeres, así como por personas con cualquier tipo de discapacidad.

Deben tener, además, una iluminación adecuada para facilitar, en la medida de lo posible, la consulta de los documentos a las personas con algún tipo de discapacidad visual. También deben disponerse de los medios adecuados para facilitar la comunicación con personas con discapacidad auditiva.

A.2.1.2. Medios tecnológicos

Deberán usarse herramientas tecnológicas para ampliar la participación ciudadana, incluyendo los documentos objeto de consulta en la web del propio Ayuntamiento y facilitando la presentación de sugerencia o alegaciones a través de medios electrónicos.

Se asegurará que las plataformas en línea y los recursos digitales utilizados sean accesibles para personas con discapacidad visual, auditiva o cognitiva. Se seguirán pautas de accesibilidad web y se proporcionarán alternativas para aquéllos que requieran diferentes formatos o soportes.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Se facilitará la información, al menos la fundamental, en formatos accesibles, como audio o lectura fácil, para garantizar que todas las personas puedan comprender y participar en el proceso de manera efectiva.

A.2.1.3. Materiales informativos

Los documentos objeto de la consulta deben incluir información clara y comprensible para toda la ciudadanía, cualquiera que sea su grado de formación, titulación, profesión, edad o cualquier otra circunstancia personal, que expliquen el contenido del instrumento de ordenación urbanística.

A.2.1.4. Acceso a la información

Se difundirá la información sobre el instrumento de ordenación urbanística de manera amplia y accesible, utilizando diversos canales de comunicación. Estos canales pueden incluir páginas web oficiales, boletines informativos, medios de comunicación locales y redes sociales...

Además, se establecerán horarios adecuados para la consulta de la documentación, que permitan la participación de personas con responsabilidades laborales, familiares o con la tercera edad.

A.2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

Dado el alcance de la actuación objeto de este documento, se considera suficiente, para facilitar la comprensión de la ordenación propuesta, la inclusión en el documento del Resumen Ejecutivo previsto en el 85.1.e) del RGLISTA. No obstante, para facilitar su consulta, dicho Resumen Ejecutivo se dispondrá de forma separada del Estudio de Ordenación, tanto en formato papel en aquellos espacios dispuesto para la consulta presencial del expediente, como en formato digital para su consulta a través de las plataformas digitales de las que se disponga.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

De acuerdo con el artículo 85.1.a) 3º del RGLISTA, la Memoria de ordenación *“incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.*

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80 (sic), así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial”.

Además, de acuerdo con el artículo 91.3.b) del RGLISTA, *“se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas”.*

Finalmente, según lo establecido en el artículo 92.3.b) del RGLISTA, *“se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas”.*

A.3.1. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Ordenación

La problemática generada por la ordenación propuesta en la planificación urbanística vigente para los terrenos objeto de este documento, que ha sido expuesta en el apartado A.1.5 de la Memoria de información y diagnóstico de este documento, ha dificultado el

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



cumplimiento del deber de edificación establecido históricamente en la legislación urbanística y, en concreto, en el momento que nos encontramos, en el artículo 18.2.b) de la LISTA. Por tanto, se plantea la conveniencia, con el objetivo de cumplir con los deberes de la propiedad del suelo, de abordar la solución al problema generado por la ordenación prevista en la planificación urbanística vigente.

La nueva regulación en materia urbanística que ha supuesto la entrada en vigor de la LISTA, y el nuevo sistema de planificación en la materia, nos dan la oportunidad, en el momento actual, de abordar dicha solución, dando respuestas a las dificultades con las que se encontraba esta actuación con el régimen urbanístico anterior, el previsto en la LOUA, especialmente en lo relativo a la necesidad de nuevas cesiones de suelos para equipamientos.

A.3.2. Análisis de las alternativas de ordenación contempladas

Además de la alternativa 0, que consiste en mantener la ordenación urbanística vigente, para alcanzar el objetivo de este documento, planteado en el apartado anterior, se han considerado otras dos alternativa de ordenación: destinar la parcela objeto de este Estudio de Ordenación a uso residencial, conservando el resto de parámetros urbanísticos de la parcela, excepción hecha del número de viviendas (alternativa 1), o bien, destinar la referida parcela a uso residencial, modificando, además del número de viviendas, el techo máximo edificable en la parcela, de tal forma que pueda alcanzarse el techo máximo que resultaría de aplicar las condiciones originales de ocupación y altura máxima de la edificación.

Con la alternativa 0, el cumplimiento del deber de edificación resulta muy dificultoso, tal y como la experiencia nos ha demostrado. Las otras dos alternativas, la 1 y la 2, van a facilitar el cumplimiento de dicho deber. No obstante, la alternativa 2 presenta una ventaja sobre la alternativa 1, ventaja relativa al problema de acceso a la vivienda en el municipio de Tarifa, generado, en parte, por la escasez de suelo urbanizado para uso residencial. Es por este motivo por el que, ante la situación que padece el municipio de Tarifa en relación con el acceso a la vivienda, parece razonable que los terrenos de uso residencial agoten su capacidad de acogida, por lo que, en este sentido, parece más adecuado aprovechar al máximo las posibilidades que te permiten los parámetros volumétricos que la ordenación

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



urbanística vigente ha establecido para los terrenos objeto de este Estudio de Ordenación, al objeto de poder obtener el mayor número de viviendas posibles, conservando la ratio de techo edificable por vivienda de las parcelas de uso residencial plurifamiliar libre de la zona homogénea a la que pertenecen los terrenos objeto de este Estudio de ordenación (Unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado), que asciende a 72,00 m²t/viv, aproximadamente.

En relación con los aspectos ambientales, las tres alternativas planteadas apenas difieren, de forma no muy sustancial, en la demanda de recursos hídricos. No obstante, teniendo en cuenta que la satisfacción de la demanda de vivienda que garantice el derecho de acceso a la misma, es un deber inexcusable de las Administraciones públicas y, por consiguiente, de la ordenación urbanística, proponer alternativas en las que la demanda, no sólo de recursos hídricos, sino del resto de recursos naturales, ya estuviera comprometida, aunque sea de forma parcial, y fueran sustituidas unas por otras, presenta una indudable ventaja ambiental respecto a las alternativas que propongan la satisfacción de dicha demanda sin sustitución de uso alguno.

A.3.3. Definición del modelo de ordenación adoptado

A la vista de lo expuesto en el apartado anterior, el modelo de ordenación adoptado consiste en destinar los terrenos objeto de este documento al uso residencial, modificando, además del número de viviendas, el techo máximo edificable en la parcela, de tal forma que pueda alcanzarse el techo máximo que resultaría de aplicar las condiciones originales de ocupación y altura máxima de la edificación, resultando las siguientes determinaciones para la parcela P4 de la Unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado:

- Superficie de la parcela: 985,00 m²
- Techo máximo: 4.100,00 m²t
- Nº de viviendas: Cincuenta y ocho (58)
- Nº de plantas sobre rasante: Cuatro (4) + ático
- Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
- Ocupación sobre parcela: 100%
- Forma de actuación: Directamente a través de licencia.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Condiciones de uso: Uso fundamental residencial.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento.

Latitud máxima de cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Latitud máxima de balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de fachada.

A.3.4. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo

El presente estudio de ordenación no afecta a las determinaciones a través de las que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 del RGLISTA, se concreta el modelo general de ordenación ni a aquéllas otras a través de la que, de acuerdo con su artículo 76, se concreta la planificación estratégica de la evolución del modelo general.

No obstante, en relación con la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo, el presente estudio de ordenación contribuye a la estrategia para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, toda vez que va a coadyuvar a completar la ejecución de la ordenación urbanística prevista en el planeamiento vigente.

A.3.5. Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación del artículo 4 de la LISTA

El artículo 4.2 de la LISTA establece que *“las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

La ordenación planteada por el presente documento, por su objeto y finalidad, no tiene incidencia significativa en los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA. No obstante, en la medida del alcance de sus determinaciones, se ajusta a los principios generales de ordenación tal y como se justifica a continuación.

A.3.5.1. Viabilidad social

La actuación propuesta pretende dar respuesta, en la medida que el alcance de la misma lo permite, dar respuesta al problema del acceso a la vivienda en el municipio de Tarifa, contribuyendo a satisfacer, al menos de forma parcial, la demanda residencial dentro del núcleo principal del referido municipio, completando la trama urbana de aquellas zonas del suelo urbano que, la experiencia ha demostrado, no son adecuadas para acoger otro tipo de uso.

A.3.5.2. Viabilidad ambiental y paisajística

La ordenación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ni afecta a la biodiversidad, a la puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, en tanto que aprovecha los terrenos ya transformados para atender las demandas previsibles, ajustándose a los parámetros volumétricos máximos establecidos por la ordenación urbanística vigente.

A.3.5.3. Ocupación sostenible del suelo

La ordenación propuesta promueve la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, en tanto que posibilita la utilización de terrenos no adecuados para el uso que la ordenación urbanística vigente prevé para ellos, que se encuentran urbanizados y que forman parte de núcleos urbanos.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.3.5.4. Utilización racional de los recursos naturales

La ordenación propuesta es compatible con la gestión sostenible e integral de los recursos naturales, pues no perjudica los niveles de eficiencia energética ni de valorización de los residuos que puedan alcanzarse con la ordenación vigente.

En cuanto a los recursos hídricos, la nueva ordenación de respuesta a la demanda de vivienda en el municipio, con su consiguiente demanda de consumo de recursos hídricos. No obstante, en torno al 50% de dicha demanda queda compensada con la del uso hotelero que se suprime, con lo cual, la actuación de mejora urbana objeto de este documento suma 58 unidades a la oferta de viviendas del municipio, incrementando la demanda de recursos hídricos para la población equivalente a 29 viviendas, aproximadamente.

A.3.5.5. Resiliencia

La ordenación propuesta contribuye a contrarrestar la amenaza que supone, para la ciudad existente, el destino inadecuado previsto por la ordenación urbanística para determinados suelos, que lo avocan a permanecer en desuso.

A.3.5.6. Viabilidad económica

Los particulares que van a llevar a cabo la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el presente documento, cuenta con los recursos propios y la capacidad de acceder a financiación, para ejecutar las previsiones de este Estudio de ordenación y asumir los deberes inherentes al derecho de propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, especialmente la entrega a la Administración actuante del diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico, el suelo clasificado para nuevos sistemas generales y locales y la ejecución de la edificación.

A.3.5.7. Gobernanza en la toma de decisiones

El presente documento se someterá a las actuaciones de participación e información previstas legalmente, al objeto de fomentar la cooperación entre las Administraciones

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Públicas implicadas en la planificación urbanística y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, la transparencia y la disponibilidad de datos.

A.3.6. La adecuación de la ordenación planteada a los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA

A.3.6.1. Criterios generales para la ordenación urbanística (artículo 79 del RGLISTA)

El artículo 79 del RGLISTA establece una serie de criterios para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, conforme a los cuales, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones.

En este sentido, los apartados 2 y 3 de citado artículo establecen una serie de directrices para promover la ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, y para fomentar la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que deben ser observadas por los instrumentos de ordenación urbanística general y por los Planes de Ordenación Urbana y que, por consiguiente, no tienen incidencia directa sobre este documento.

A.3.6.1.1 Eficiencia energética, aprovechamiento de los recursos renovables y reducción de la emisión de gases de efecto invernadero

El apartado 4 del artículo 79 del RGLISTA establece que “ con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

- a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada”.

A este respecto, y en la medida del alcance de las alteraciones propuestas en este documento, la ordenación propuesta va a contribuir a la mejora de la envolvente de las edificaciones, pues al calificar la parcela objeto de su ámbito con el uso residencial, va a provocar que las nuevas edificaciones deban alcanzar las prestaciones relativas a la exigencia básica “ahorro de energía” establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

A.3.6.1.2 Integración de los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal

También el artículo 79 del RGLISTA, en su apartado 5, establece que los instrumentos de ordenación urbanística *“integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:*

- a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.*
- b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande”.*

Las determinaciones de este Estudio de Ordenación no alcanzan al espacio público urbano ni a las dotaciones, por lo que no se ve afectado por estas exigencias.

A.3.6.2. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano (artículo 80 del RGLISTA)

El artículo 80 del RGLISTA establece unas directrices para el establecimiento de la ordenación del espacio público urbano en los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, así como una serie de aspectos que deben garantizar en sus

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuya a la sostenibilidad urbana.

Como ya hemos reiterado, el alcance del presente Estudio de Ordenación no incluye espacio urbano alguno, por lo que no procede la justificación de la adecuación de la ordenación propuestas a los criterios establecidos en al artículo 80 del RGLISTA.

A.3.6.3. Criterios de ordenación de las dotaciones (artículo 81 del RGLISTA)

El artículo 81 del RGLISTA establece unas directrices que deben atender los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, en la implantación de dotaciones.

De igual modo que en relación con el espacio urbano, el presente Estudio de Ordenación no alcanza a dotación alguna, por lo que tampoco procede la justificación de la adecuación de la ordenación propuesta a los criterios establecidos en el artículo 81 del RGLISTA.

A.3.6.4. Reservas y estándares dotacionales (artículo 82 del RGLISTA)

El apartado 1 de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, relativa a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes en suelo urbano consolidado (el caso que nos ocupa), establece que, cuando comporte una actuación de transformación urbanística, dicha modificación se realizará mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación, que se ajustará a las disposiciones de la LISTA y del RGLISTA.

En particular, y en relación con la reserva y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulte de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:

“Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82”, es decir, que “se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento”.

De acuerdo con las previsiones de la disposición transitoria tercer del RGLISTA, en el caso que nos ocupa, las reservas de dotaciones deben establecerse en proporción al incremento de población que derive de la actuación objeto de este Estudio de Ordenación, teniendo en cuenta, además, que, si no hay un incremento de población superior al veinte por ciento en su ámbito, no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales.

La actuación propuesta, como ya hemos indicado, consiste en cambiar la calificación de una parcela que estaba destinada a uso hotelero a uso residencial, por lo que supone un incremento de población en su ámbito superior al veinte por ciento, por lo que no puede presuponerse que la actuación no precisa nuevas dotaciones públicas.

Para determinar las reservas dotacionales, además de tener en cuenta lo expuesto, hay que considerar que la disposición transitoria segunda de la LISTA, en su apartado 2, establece que *“las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley”*. En este sentido, el párrafo segundo del apartado 1 de su artículo 86 establece que las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, *“en relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente”*. Entre dichos criterios,

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

recogidos en el artículo 119 del RGLISTA, se establece que *“las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes”*.

En base a todo lo expuesto, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes se calcularán en base al incremento de población (en cumplimiento de la disposición transitoria segunda y el artículo 86 de la LISTA y el 119 del RGLISTA), teniendo en cuenta el nivel dotacional existente (en cumplimiento de la letra b) del apartado 1 de la disposición transitoria tercera del RGLISTA).

El nivel dotacional existente se define, en el apartado 21 del Anexo del RGLISTA, como aquél que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos que formen parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado, y se calcula dividiendo la superficie total de éstos por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignado por el instrumento de ordenación urbanística a la zona de suelo urbano correspondiente, expresada en metros cuadrados.

Por su parte, en cumplimiento de la letra b) del apartado 1 de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, la reserva de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

El estándar existente se define, en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

Para todo ello, además de calcular el nivel dotacional existente, tanto de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos comunitarios básicos, y el estándar existente de

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Sistema General de Espacios Libres, habrá que determinar el incremento de población propuesto por la nueva ordenación.

A.3.6.4.1 Cuantificación de la reserva de suelo para nuevos equipamientos básicos

a. Incremento del número de habitantes propuesto por la nueva ordenación

La nueva ordenación propone un total de 58 viviendas. Teniendo en consideración que, en la ordenación vigente, el ámbito de actuación (la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado) se destinaba a uso hotelero y terciario, el incremento de población propuesto será el resultado de aplicar a las 58 nuevas viviendas, el coeficiente para el cálculo de los habitantes por vivienda, establecido en la disposición adicional primera del RGLISTA, en 2,4 habitantes por vivienda. Con todo ello el incremento del número de habitantes propuesto por la nueva ordenación asciende a:

$$58 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = 139 \text{ habitantes}$$

b. Nivel dotacional existente de equipamientos comunitarios básicos

b.1. Método de cálculo

Para determinar el nivel dotacional existente de equipamientos comunitarios básicos en la zona de suelo urbano a la que pertenece el ámbito de la actuación, tendremos que calcular la población existente en la citada zona, así como la superficie de equipamientos comunitarios básicos que formen parte del dominio público y de aquéllos otros que sean privados que se encuentren ejecutados y en uso.

b.2. Número de habitantes de la zona de suelo urbano

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con la ordenación vigente, en la zona de suelo urbano en la que se encuentran incluidos los terrenos del ámbito de la actuación (Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado), estaban previstas un total de 173 viviendas, aplicando a ésta el coeficiente para el cálculo

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

de los habitantes por vivienda, establecido en la disposición adicional primera del RGLISTA, en 2,4 habitantes por vivienda, resulta que la población de la citada zona asciende a:

$$173 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = 415 \text{ habitantes}$$

b.3. Superficie de equipamientos básicos computables a los efectos de determinar el nivel dotacional existente

En la zona de suelo urbano no existe ninguna parcela destinada a equipamiento comunitario básico, ni pública ni privada. Tan sólo existe una reserva de 400,00 m²t en un local en planta baja de un edificio residencial, para equipamiento comunitario.

Teniendo en cuante que la ordenanza de aplicación en el planeamiento general vigente en Tarifa a ese tipo de dotaciones (Ordenanza de la zona de equipamientos comunitarios), establece en su norma urbanística 2.3.11.5, que la edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a ese uso es de 2,40 m²t/m²s, los 400,00 m²t equivaldrían a una parcela de:

$$\frac{400,00 \text{ m}^2\text{t}}{2,40 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}} = 166,67 \text{ m}^2\text{s}$$

b.4. Nivel dotacional existente de equipamientos comunitarios básicos

De acuerdo con tolo lo expuesto, el nivel dotacional existente de equipamientos comunitarios básicos asciende a:

$$\frac{166,67 \text{ m}^2\text{s}}{415 \text{ Habitantes}} = 0,40 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}}$$

c. Determinación de la superficie de equipamientos básicos a reservar

La superficie total de equipamientos básicos objeto de cesión a la Administración es el resultado de aplicar el nivel dotacional existente de equipamientos básicos al incremento de población propuesto por la nueva ordenación. De acuerdo con ello la superficie a ceder asciende a:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



$$139 \text{ Habitantes} \times 0,40 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}} = 55,60 \text{ m}^2\text{s}$$

A.3.6.4.2 Cuantificación de la reserva de suelo para nuevas dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes

a. Nivel dotacional existente de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes

a.1. Método de cálculo

Para determinar el nivel dotacional existente de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes en la zona de suelo urbano a la que pertenece el ámbito de la actuación, tendremos que calcular, una vez que ya hemos determinado la población existe en la zona de suelo urbano (415 Habitantes), la superficie de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes que formen parte del dominio público y de aquéllos otros que sean privados que se encuentren ejecutados y en uso.

a.2. Superficie de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes computables a los efectos de determinar el nivel dotacional existente

En la zona de suelo urbano existe tres parcelas destinadas a dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes que forman parte del dominio público, no existiendo ninguna de carácter privado. La superficie de las citadas parcelas asciende a 2.473,00 m²s en total.

a.3. Nivel dotacional existente de espacios libres y zonas verdes

De acuerdo con tolo lo expuesto, el nivel dotacional existente de espacios libres y zonas verdes asciende a:

$$\frac{2.473,00 \text{ m}^2\text{s}}{415 \text{ Habitantes}} = 5,96 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}}$$

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

b. Determinación de la superficie de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes a reservar

La superficie total de dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes objeto de cesión a la Administración es el resultado de aplicar el nivel dotacional existente de equipamientos básicos al incremento de población propuesto por la nueva ordenación. De acuerdo con ello la superficie a ceder asciende a:

$$139 \text{ Habitantes} \times 5,96 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}} = 828,44 \text{ m}^2\text{s}$$

A.3.6.4.3 Cuantificación de la reserva de suelo para sistema general de espacios libres

a. Estándar existente de sistema general de espacios libres

a.1. Método de cálculo

Para determinar el estándar existente de sistema general de espacios libres del municipio, tendremos que calcular, una vez que la población existente en el municipio (18.621 Hab) la hemos obtenido de los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, la superficie de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo.

a.2. Superficie de sistemas generales de espacios libres computables

En el apartado 5.1 de la memoria de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se recoge la relación de Sistemas Generales de Espacios Libres del municipio.

De ellos, sólo se encuentran ejecutados y en uso efectivos, como tales Sistemas Generales de Espacios Libres, los que se relacionan en el siguiente cuadro, junto a la superficie respectiva:

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE
Parte de la Zona verde ZV1 La Marina	8.246 m²s
Parte de la Zona verde ZV6 SA2 Quebrantamichos	2.633 m²s
SUPERFICIE TOTAL	10.879 m²s

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A estos sistemas generales de espacios libres, hay que añadirles los del ámbito de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, y los existentes en las manzanas 3 y 6 del sector La Marina II, que provienen de una modificación de la ordenación de dichas manzanas. Estos sistemas generales se recogen en el siguiente cuadro:

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE
Parcela V4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado	1.892 m²s
P.E.P de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado	184 m²s
Manzana 6 de La Marina II	3.287 m²s
Manzana 3 de La Marina II	1.657 m²s
SUPERFICIE TOTAL	7.020 m²s

La superficie total de sistemas generales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, asciende a:

10.879 m²s + 7.020 m²s = 17.899 m²s

a.3. Estándar existente de sistema general de espacios libres

De acuerdo con tolo lo expuesto, el estándar existente de sistema general de espacios libres asciende a:

$$\frac{17.899,00 \text{ m}^2\text{s}}{18.621 \text{ Habitantes}} = 0,96 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}}$$

b. Determinación de la superficie de dotaciones generales de espacios libres a reservar

A pesar de lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, hay que tener en consideración que el su artículo 82, al que se refiere también la citada disposición transitoria, en su apartado 3 establece que *“en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*

a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
- c) 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.”

Por tanto, al no alcanzar el estándar dotacional existente en el municipio de Tarifa, el mínimo establecido en el RGLISTA en 7 m²/habitante, para municipios con una población total entre 10.000 y 100.000 habitantes, a la hora de cuantificar el deber de entregar suelo para sistema general de espacios libres, habrá que considerar el mínimo establecido en el RGLISTA.

La superficie total de sistema general de espacios libres objeto de cesión a la Administración es el resultado de aplicar el estándar mínimo de sistema general de espacios libres establecido en el artículo 82.3.b) del RGLISTA, al incremento de población propuesto por la nueva ordenación. De acuerdo con ello la superficie a ceder asciende a:

$$139 \text{ Habitantes} \times 7,00 \frac{\text{m}^2\text{s}}{\text{Habitante}} = 973,00 \text{ m}^2\text{s}$$

A.3.6.4.4 Resumen de las reservas de suelo para dotaciones.

En el siguiente cuadro recogemos, de forma resumida, la cuantificación de las reservas de suelo para dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes, así como para dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes:

DOTACIÓN	SUPERFICIE
Equipamientos comunitarios básicos	55,60 m²
Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes	828,44 m²
Sistema general de espacios libres	973,00 m²

A.3.6.5. Reserva de viviendas protegidas (artículo 83 del RGLISTA)

La reserva de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 83 del RGLISTA, debe establecerse en las actuaciones de nueva urbanización y en las de reforma interior. La actuación objeto de este documento es de mejora urbana, por lo que no es preceptiva la citada reserva.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.3.7. Valoración de la incidencia de las determinaciones del estudio de ordenación en la ordenación territorial

La actuación objeto de este Estudio de ordenación, por su alcance y situación, no tiene incidencia la ordenación del territorio.

A.3.8. Justificación y motivación de los fines que persigue la actuación. Necesidad y conveniencia

La finalidad de la actuación, como ya se indicó en el apartado A.1.1 de la “Memoria de información y diagnóstico”, es la modificación de la calificación urbanística de la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado, para solventar los problemas que han impedido, hasta la fecha, la edificación de una parcela enclavada en pleno núcleo urbano, con el consiguiente perjuicio para la imagen urbana.

Como también hemos comentado en el apartado A.3.1 de este documento, la edificación de las parcelas aptas para ello es un deber de la propiedad del suelo, por lo que resulta, no sólo conveniente y necesario sino, también, obligado, remover los obstáculos que impiden cumplir con dicho deber.

A.3.9. Justificación de la mejora urbana que supone la ordenación propuesta respecto a la situación actual

La nueva ordenación propuesta, como ya se apuntaba en el apartado anterior, al permitir la edificación de unos terrenos destinados a ello por la ordenación urbanística vigente, va a suponer, en la medida del alcance de sus determinaciones, una mejora de la imagen urbana y un uso racional del suelo como recurso natural no renovable.

A.3.10. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

En el siguiente cuadro se recoge un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos vigentes y propuestos en términos de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PARÁMETRO	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL	-	4.100,00 m²
TECHO MÁXIMO EDIFIABLE HOTELERO	2.382,53 m²t	-
NÚMERO DE VIVIENDAS	0 viviendas	58 viviendas
USO FUNDAMENTAL	Hotelero	Residencial
USOS COMPATIBLES	Comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento	Comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Edificación cerrada en bloque, sin patio interior	Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
DOTACIONES URBANÍSTICAS	No se modifican	

A.4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El artículo 85.1.a) 4º del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una *“memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este Artículo”*, en relación con el contenido de la memoria de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica.

De acuerdo con el artículo 90.3.b) del RGLISTA, por remisión de su artículo 91.3 por remisión, a su vez, de su artículo 92.3, en el Estudio de Ordenación *“la Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización”*.

Según el citado artículo 92.3.c), *“formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:*

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

1º. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución”.

A.4.1. Memoria económica

A.4.1.1. Criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística

La evaluación y seguimiento del presente Estudio de Ordenación, en atención a su alcance, se llevará a cabo evaluando los siguientes aspectos:

- 1. Cumplimiento de los plazos legalmente establecidos para su tramitación y aprobación.
- 2. Cumplimiento de los plazos para su inscripción en los registros urbanísticos correspondientes.
- 3. Plazo de publicación en el boletín oficial correspondiente.
- 4. Plazos del cumplimiento del deber de edificación, que comprenderá la evaluación del plazo de solicitud de la preceptiva licencia municipal, del plazo de inicio de las obras, del plazo para su finalización y ocupación.

A.4.1.2. Estudio Económico y financiero

El presente Estudio de Ordenación no tiene implicaciones económicas y financieras más allá de las derivadas del coste de su redacción y de la sustitución por su valor en metálico de los deberes de entrega de suelo a la Administración actuante, previstos en las letras a) y b) del artículo 28 de la LISTA.

A.4.1.3. Estudio de sostenibilidad económica

De acuerdo con el artículo 85.3 del RGLISTA, "al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En relación con el informe o memoria de sostenibilidad económica, previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU) en su artículo 22.4, el artículo 3.1 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), establece que *“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”*.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A.4.1.3.1 Impacto de las actuaciones en las haciendas públicas afectadas

a. Costes derivados de la actuación

La actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación no requiere la implantación de suelos dotacionales públicos, infraestructuras ni servicios técnicos, ni ocasiones costes adicionales al mantenimiento de los existentes. Tampoco requiere la puesta en marcha ni la prestación de nuevos servicios, ni el refuerzo de los existentes. Por todo ello, podemos concluir que la actuación de mejora urbana referida no supone costes adicionales para las haciendas públicas.

b. Ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria

En cuanto a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria, los hay de dos tipos: los que están directamente relacionados con la población (Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica...) y los que están directamente relacionados con las edificaciones previstas y la actividad inmobiliaria (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana...).

Respecto a los ingresos directamente relacionados con la población, la actuación objeto de este documento, teniendo en cuenta que, como ya hemos indicado, supone un incremento de la población prevista en el planeamiento vigente, tiene una incidencia positiva en este tipo de ingresos.

Por su parte, los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria y a las edificaciones previstas guardan relación directa con el valor de éstas. En este sentido, la actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación supone un incremento en el techo máximo edificable que asciende a 1.717,47 m²t sobre rasante. Este incremento de edificabilidad va a suponer un incremento poco significativo en los ingresos públicos, teniendo en cuenta, además, que, la mayoría de ellos, son de ingresos de carácter puntual.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

c. Conclusiones

A la vista de todo lo expuesto, la actuación de mejora urbana propuesta en este Estudio de Ordenación tiene un impacto positivo en las haciendas públicas, si bien este impacto es poco significativo.

A.4.1.3.2 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Si bien es cierto que la actuación objeto de este documento supone la supresión del destino a usos productivos (uso hotelero) de la totalidad de la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado, no es menos cierto, como ya hemos reiterado en varias ocasiones, que el destino de esos terrenos a los referidos usos no era adecuado, urbanísticamente hablando, y prueba de ello es que, en todos los años de vigencia de la modificación que los destinó a uso hotelero, a pesar de encontrarse integrados en el núcleo urbano principal del municipio de Tarifa, en una zona de buena accesibilidad, nunca han sido edificadas.

No obstante, la reducción de suelo para usos productivos no supone un impacto significativo en la actividad económica del municipio.

A.4.1.4. Memoria de viabilidad económica

También de acuerdo con el artículo 85.3 del RGLISTA, *“al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

...

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.

A.4.1.4.1 Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos

A la vista del cuadro recogido en el apartado A.3.10 de este documento, la actuación supone un incremento de 4.100,00 m²t de uso residencial y la reducción de 2.382,53 m²t de uso hotelero, así como la implantación de 58 nuevas viviendas.

Por otro lado, no se requiere la utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr el equilibrio económico y la rentabilidad de la operación. Además, al tratarse de una actuación sobre terrenos no edificados, no se incide sobre el límite del deber legal de conservación.

A.4.1.4.2 Determinaciones económicas básicas

a. Valores de repercusión de cada uso urbanístico

En el siguiente cuadro se recogen los valores de repercusión de cada unos urbanístico, cuyo cálculo se adjunta en el Anexo I del presente documento:

USO Y TIPOLOGÍA	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS)
Residencial plurifamiliar venta libre	554,67 €/m²t
Turístico hotelero	477,12 €/m²t
Terciario	337,99 €/m²t

b. Estimación del importe de la inversión

La actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación no requiere la realización de inversión alguna, pues no requiere la renovación o rehabilitación de la urbanización, ni la implantación o ampliación de dotaciones o servicio público alguno.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



c. Identificación de los responsables del deber de costear las redes públicas

De acuerdo con lo indicado en la letra b), al no requerirse inversiones en las redes públicas, no es necesario identificar al responsable o responsables del deber de costearlas.

A.4.1.4.3 Inversión que pueda atraer la actuación

Dado que la actuación de mejora urbana objeto de este documento no requiere transformación física de la urbanización, no procede el análisis de la inversión que pueda atraer la inversión ni la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de dicha transformación.

A.4.1.4.4 Horizonte temporal para la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

La actuación de mejora urbana objeto de este documento, como ya hemos indicado, no requiere inversiones ni financiación que requieran amortización.

A.4.1.4.5 Capacidad pública para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que, en su caso le corresponda

La actuación de mejora urbana propuesta en este Estudio de Ordenación no requiere nuevas redes públicas, ni mejora o ampliación de las existentes. Por consiguiente, la capacidad pública para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deben ser financiadas por la Administración no se ve afectada por esta actuación.

Igualmente, como ya hemos expuesto en este documento, la actuación no tiene impacto en las Haciendas Públicas por causa del mantenimiento de las redes públicas.

A.4.2. Programación de las actuaciones

La actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación no requiere equidistribución de beneficios y cargas, ni ejecución de obras de urbanización, tan sólo requiere la ejecución de edificación.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La solicitud de licencia deberá producirse en el plazo de dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación.

A.4.3. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización

La actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación no requiere ejecución de obras de urbanización alguna, por lo que no procede establecer plan de etapas.

A.4.4. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana

El artículo 28 de la LISTA establece como *“deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal en la materia, cuando procedan, los siguientes:*

a) *Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) *Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que*

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

A.4.4.1. Entrega del diez por ciento del incremento del aprovechamiento lucrativo

La determinación de la superficie que debe entregarse a la Administración en cumplimiento del deber señalado en la letra a) del artículo 28 de la LISTA, viene regulado en el propio epígrafe.

Para ello será necesario calcular el aprovechamiento urbanístico que la ordenación vigente otorga a los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, así como el que resultes de la nueva ordenación propuesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 de RGLISTA, para determinar el posible incremento de aprovechamiento. En el caso de que este se produzca, será obligatorio entregar suelo para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento, o sustituir esta obligación las otras formas de cumplimiento previstas en el artículo 28 de la LISTA.

El artículo 52.1 del RGLISTA, define el aprovechamiento urbanístico como *“el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo”*, y establece su determinación de la forma que se expone a continuación:

- a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación.
- b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general.

Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- c) Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.
- d) A los efectos de este apartado, las parcelas destinadas a sistemas generales o locales y las superficies edificables de los complejos inmobiliarios destinadas a estos usos no tendrán aprovechamiento urbanístico.

En base a ello, para determinar los coeficientes de ponderación de la superficie edificable en la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado debemos determinar, de acuerdo con lo indicado en la letra b), el valor de repercusión del coste del suelo para los siguientes usos y tipologías:

1. Residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general.
2. Turístico hotelero.
3. Terciario
4. Residencial plurifamiliar de venta libre.

Los valores de repercusión del coste de suelo, en cumplimiento de lo indicado en la letra b), se determinarán de acuerdo con las previsiones del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), teniendo en cuenta, además, para el valor de repercusión del uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general, los parámetros contemplados en el “Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020 – 2030”, regulado en el Decreto 91/2010, de 30 de junio (en adelante “Plan Vive”), normativa autonómica de vivienda protegida que resulta de aplicación en el municipio de Tarifa.

No se establecen otros coeficientes que consideren circunstancias especiales, pues se trata de establecer los coeficientes de ponderación para los distintos usos y tipología en la misma localización (la parcela P4 de la unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado).

Teniendo en cuenta los valores de repercusión del coste de suelo de cada uno de los usos y tipologías indicados, cuyo cálculo se recoge en el Anexo I de este documento, en el

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

siguiente cuadro se recogen los coeficientes de ponderación de los distintos usos y tipologías considerados, calculados de conformidad con lo previsto en el artículo 52.1 del RGLISTA:

USO Y TIPOLOGÍA	VALOR DE REPERSCUSIÓN DEL SUELO (VRS)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
Residencial plurifamiliar VPO (Rég. General)	210,48 €/m²t	1,00 ua/m²t
Residencial plurifamiliar venta libre	554,67 €/m²t	2,62 ua/m²t
Turístico hotelero	477,12 €/m²t	2,27 ua/m²t
Terciario	337,99 €/m²t	1,61 ua/m²t

A.4.4.1.1 Cuantificación del deber de entregar suelo para materializar aprovechamiento lucrativo

- a. Aprovechamiento objetivo del ámbito de actuación de acuerdo con la ordenación vigente

En el siguiente cuadro se recoge el cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito de la actuación (parcela P4 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado), teniendo en consideración los usos y la intensidad de cada uno de ellos, asignado por la ordenación vigente, y los coeficientes de ponderación que hemos determinado para la zona de suelo urbano en la que nos encontramos, conformada por la unidad de ejecución referida:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE			
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	TECHO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO
Turístico hotelero	2,27 ua/m²t	2.382,83 m²t	5.409,02 ua
Terciario	1,61 ua/m²t	396,30 m²t	638,04 ua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DEL ÁMBITO			6.047,06 ua

- b. Aprovechamiento objetivo del ámbito de actuación derivado de la propuesta de ordenación

En el siguiente cuadro se recoge el cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito de la actuación teniendo en consideración los usos y la intensidad de cada uno de ellos, de la nueva ordenación propuesta, y los coeficientes de ponderación que hemos determinado para la zona de suelo urbano en la que nos encontramos:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



APROVECHAMIENTO OBJETIVO SEGÚN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	TECHO MÁXIMO	APROVECHAMIENTO
Residencial plurifamiliar venta libre	2,62 ua/m²t	4.100,00 m²t	10.742,00 ua
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DEL ÁMBITO			10.742,00 ua

c. Incremento de aprovechamiento propuesto

De acuerdo con los datos obtenidos, el incremento de aprovechamiento propuesta asciende a:

$10.742,00 \text{ ua} - 6.047,06 \text{ ua} = 4.694,94 \text{ ua}$

d. Determinación del aprovechamiento lucrativo a entregar

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28.a) de la LISTA, el aprovechamiento lucrativo que debe entregarse a la Administración es el 10% del incremento propuesto, que asciende a:

$10\% \times 4.694,94 \text{ ua} = 469,49 \text{ ua}$

e. Sustitución del cumplimiento del deber de entregar suelo para materializar aprovechamiento lucrativo

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28.a) de la LISTA, la entrega de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanística, se va a sustituir por su valor en metálico.

El apartado 3 del artículo 49 del RGLISTA, al referirse a la sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística, establece también que *“el valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución”*.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 28.a) de la LISTA, la entrega de la parcela o parcelas correspondientes al diez por ciento del incremento del

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación debe realizarse libre de cargas, su valor se corresponde con el valor del suelo en situación de urbanizado. En este sentido, el artículo 37 del TRLSRU establece que para la valoración del suelo urbanizado que no esté edificado, *“se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.”*. A dicha edificabilidad se aplicará *“el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático”*.

En este sentido, tenemos que valorar un suelo al que se le atribuye el 10% del incremento de aprovechamiento, incremento que ya hemos calculado en unidades de aprovechamiento que es equivalente el m²t del uso residencial plurifamiliar de viviendas de protección oficial en régimen general. El valor de repercusión del suelo para dicho uso y tipología lo hemos determinado para calcular los distintos coeficientes de ponderación de usos y tipologías, por lo que, aplicando el citado valor de repercusión al 10% del incremento de aprovechamiento, podremos determinar el valor de la sustitución del deber de entregar suelo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística que, por tanto, asciende a:

$469,49 \text{ ua} \times 210,48 \text{ €/ua} = 98.818,26 \text{ €}$

A.4.4.2. Entrega del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales

La reserva de suelo para dotaciones locales de equipamientos comunitarios básico y de espacios libres y zonas verdes, así como para dotaciones de pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, están recogidas en el apartado A.3.6.4.4 de este documento.

Dado el alcance de la actuación, y el ámbito de la misma, resulta imposible disponer de suelo para las cesiones de suelo dotacional, local y general, y la constitución de un complejo inmobiliaria también resulta inviable para cumplir con la finalidad de las dotaciones

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

necesarias, por ello, en virtud de lo previsto en el artículo 49.2.b) del RGLISTA, se sustituye la cesión de suelo por su valor en metálico.

El apartado 2.c) del artículo 49 del RGLISTA, al referirse a la sustitución de las entregas de suelo para nuevas dotaciones generales o locales por otras formas de cumplimiento, establece que *“en todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponde entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca”*.

Teniendo en cuenta, igualmente, que la entrega de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales se deber realizar libre de cargas, su valor se corresponde, también, con el del suelo en situación de urbanizado, debiendo aplicarse, asimismo, lo previsto en el artículo 37 del TRLSU, si bien, al tratarse de terrenos que no tienen asignado uso privado por la ordenación urbanística, *“se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”*

En este sentido, el artículo 20.3 del RVLS, establece que *“si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”*.

El referido artículo siguiente (artículo 21 del RVLS) establece que para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

- EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

- E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- S_i = Superficie de suelo de cada parcela i , en metros cuadrados.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i , en euros por metro cuadrado de edificación.
- VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
- SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
- SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

A dicha edificabilidad, de acuerdo con el artículo 37.1.b) del TRLSRU se aplicará *“el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático”*.

A.4.4.2.1 Tasación de la sustitución del deber de entrega de suelo para nuevas dotaciones generales

Para determinar el valor de la sustitución en metálico de la entrega de nuevos suelos dotacionales generales o locales, habrá que determinar, en base a lo expuesto, la edificabilidad media de la zona de suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de la actuación, determinado teniendo en cuenta los criterios del artículo 21 del RVLS.

Para ello, recogemos en el siguiente cuadro la relación de usos existentes en el ámbito espacial homogéneo (Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado), junto a la edificabilidad que la ordenación urbanística vigente asigna a de cada uno de ellos, y su valor de repercusión, que ya determinamos para establecer los coeficientes de ponderación de uso y tipología:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE		
USO Y TIPOLOGÍA	TECHO ASIGNADO	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO
Turístico hotelero	2.382,53 m²t	477,12 €/m²t
Terciario	2.338,55 m²t	337,99 €/m²t
Residencial plurifamiliar venta libre	8.994,72 m²t	554,67 €/m²t
Residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general	2.369,20 m²t	273,67 €/m²t
Residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen especial	2.450,00 m²t	241,48 €/m²t

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A la vista de los datos recogidos en la tabla, el uso mayoritario es el residencial plurifamiliar en venta libre.

Por otro lado, la superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo (SA) asciende a 24.714,00 m²s.

Por su parte, en la zona sólo hay cinco parcelas dotacionales públicas afectadas a su destino, las parcelas de sistema local de espacios libres V1, V2 y V3 y las de sistema general de espacios libres V4 y P.E.P. Las tres primeras con una superficie total de 2.473,00 m² de suelo y las dos últimas con una superficie de 1.892,00 y 184,00 m², respectivamente, por lo que la superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino (SD) asciende a 4.549,00 m².

Aplicando la expresión recogida en el artículo 21 del RVLS, la edificabilidad media el ámbito espacial homogéneo asciende a:

EM =

$$\frac{\left(2.382,83\text{ m}^2\text{t} \cdot 477,12\frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{t}}\right) + \left(2.338,55\text{ m}^2\text{t} \cdot 337,99\frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{t}}\right) + \left(8.994,72\text{ m}^2\text{t} \cdot 554,67\frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{t}}\right) + \left(2.369,20\text{ m}^2\text{t} \cdot 210,48\frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{t}}\right) + \left(2.450,00\text{ m}^2\text{t} \cdot 32,13\frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{t}}\right)}{554,67\text{€}/\text{m}^2\text{t}}$$

$$= \frac{\quad}{(24.714,00\text{ m}^2 - 4.549,00\text{ m}^2)}$$

$$= 0,67\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Aplicando a la edificabilidad media el valor de repercusión del uso residencial plurifamiliar de venta libre, al valor del suelo para nuevas dotaciones generales o locales asciende a:

$$0,67\frac{\text{m}^2\text{t}}{\text{m}^2} \times 554,67\text{m}^2\text{t} = 371,63\text{€}/\text{m}^2$$

De acuerdo con lo que hemos calculado anteriormente, la superficie total de cesión para nuevas dotaciones públicas generales o locales, asciende a 1.857,04 m²s, aplicando el valor del suelo para nuevas dotaciones generales o locales, resulta que la tasación de la sustitución del deber de entrega de suelo para nuevas dotaciones públicas asciende a:

$$1.857,04\text{ m}^2\text{s} \times 371,63\text{€}/\text{m}^2\text{s} = 690.131,78\text{ €}$$

A.4.4.3. Indemnizaciones

No existen en el ámbito de la actuación de mejora urbana titulares de derechos sobre edificaciones que deban ser demolidas, por lo que no procede indemnización alguna.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.4.4.4. Garantía de realojo y retorno

No existe en el ámbito de la actuación de mejora urbana ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, por lo que no existe derecho de realojo y retorno alguno.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El artículo 85.1.b) del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones, deberán incorporar, entre sus documentos una *“Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley”*.

De acuerdo con el artículo 90.3.c) del RGLISTA, por remisión de su artículo 91.3 por remisión, a su vez, de su artículo 92.3, *“la Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento”*.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1. Carácter de las determinaciones

1. Las determinaciones de este Estudio de Ordenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones. (N)
2. Las determinaciones señaladas al final del correspondiente párrafo con el código (N) tendrán el carácter de Norma. Estas determinaciones son vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre los que incidan. (N)

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Las determinaciones señaladas al final del correspondiente párrafo con el código (D) tendrán el carácter de Directriz. Estas determinaciones son vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en las actuaciones que en este Estudio de Ordenación se contemplen para la consecución de dichos fines. (N)
4. Las determinaciones señaladas al final del correspondiente párrafo con el código (R) tendrán el carácter de Recomendación. Estas determinaciones son de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en la LISTA. (N)
5. En cualquier caso, tendrán el carácter de norma aquellas determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, señaladas con ese carácter en el artículo 78 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA). (N)

TÍTULO II. EL RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 2. Régimen urbanístico aplicable a los terrenos objeto de este Estudio de Ordenación

1. El régimen urbanístico aplicable a los terrenos objeto de este Estudio de Ordenación es el previsto en el Capítulo II del Título I de la LISTA para el suelo urbano (artículos 15 a 18). (N)

Capítulo II. RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3. Deberes de la actuación de mejora urbana

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la LISTA, la actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación está vinculada al deber de entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela libre de cargas, correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación. (N)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. La entrega señalada en el apartado anterior será sustituida por su equivalente en metálico, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 28 de la LISTA. (N)
3. Asimismo, de con destino al patrimonio público de suelo, la actuación de mejora urbana objeto de este Estudio de Ordenación está vinculada al deber de entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, en los términos establecidos en el RGLISTA. (N)
4. La entrega señalada en el apartado anterior será sustituida por su equivalente en metálico, de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado 2 del artículo 49 del RGLISTA. (N)

TÍTULO III. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo I. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Artículo 4. Delimitación de la actuación de transformación urbanística

1. La actuación de mejora urbana objeto del presente documento, tal y como se delimita en su cartografía, afecta únicamente a la parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (parcela con referencia catastral 5392101 TE6859S 0000AI). (N)

Artículo 5. Condiciones de usos

1. El uso fundamental de los terrenos objeto de este Estudio de ordenación es el residencial. (N)
2. Los usos compatibles de los terrenos objeto de este Estudio de ordenación son los siguientes: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. (N)

Artículo 6. Condiciones de edificación

1. A los terrenos objeto de este Estudio de ordenación le son de aplicación las condiciones de edificación establecidas en la “Modificación puntual del PGOU de Tarifa en el suelo urbano de Albacerrado”, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



y Urbanismo de Cádiz, y en el “Texto refundido del Estudio de detalle del suelo urbano de Albacerrado en Tarifa (Cádiz)”, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de noviembre de 2012 y, para todo lo no regulado en ella, las condiciones de edificación del “Texto refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa”. (N)

Artículo 7. Condiciones particulares

1. A los terrenos objeto de este Estudio de Ordenación le son de aplicación las siguientes condiciones particulares: (N)

- Superficie de la parcela: 985,00 m²
- Techo máximo: 4.100,00 m²t
- Nº de viviendas: Cincuenta y ocho (58)
- Nº de plantas sobre rasante: Cuatro (4) + ático
- Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
- Ocupación sobre parcela: 100%
- Forma de actuación: Directamente a través de licencia.
- Latitud máxima de cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
- Latitud máxima de balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de fachada.

TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8. Modo de ejecución

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.B del artículo 88 de la LISTA, la ejecución de la actuación de mejora urbana prevista en este Estudio de Ordenación se desarrollará por la modalidad asistemática, legitimándose directamente la ejecución al no ser necesario instrumento de gestión alguno. (N)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C. CARTOGRAFÍA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El artículo 85.1.c) del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función del alcance y determinaciones, una *“cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:*

- 1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.*
- 2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo”.*

De acuerdo con el artículo 90.3.d) del RGLISTA, por remisión de su artículo 91.3 por remisión, a su vez, de su artículo 92.3, *“la cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada”.*

Asimismo, el artículo 90.3.e), por remisión de su artículo 91.3 por remisión, a su vez, de su artículo 92.3, establece que *“la Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación”.*

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D. ANEXO I. VALORES DE REPERCUSIÓN DEL COSTE DE SUELO

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



D.1. USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VIVIENDA PROTEGIDA DE RÉGIMEN GENERAL

D.1.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado

Siguiendo lo que hemos indicado en el apartado A.2.2, el valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado es el resultado de multiplicar el módulo básico ponderado, resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial, por 1,7, y dividido entre la relación superficie construida / superficie útil, en un edificio plurifamiliar, que estimamos en 1,25 m² de techo/ m² útil:

Vv = 894,36 €/m²útil × 1,50 × 1,7 / 1,25 techo/m²útil = 1.824,49 €/m²techo

D.1.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable

Para determinar el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 del RVLS, se han considerado los siguientes valores:

CONCEPTO	IMPORTE
Ejecución material (EM)	953,00 €/m²t
GG+BI (23% s/(EM))	181,07 €/m²t
Calificación provisional (0,12% s/ Vv)	2,19 €/m²
Licencia de Obras (1,44% s/(EM))	13,72 €/m²t
ICIO (4,00% s/ (EM))	38,12 €/m²t
Utilización	1,14 €/m²t
Calificación definitiva (0,12% s/ Vv)	2,19 €/m²
Proyecto y Dirección de obras (9,1% s/(EM))	86,72 €/m²t
Dirección de ejecución de obras (2,73% s/(EM))	26,02 €/m²t
Seguridad y Salud (0,50% s/(EM))	4,77 €/m²t
Gastos de visado	1,00 €/m²t
COSTES DE CONSTRUCCIÓN TOTALES (Vc)	1.309,93 €/m²t

D.1.3. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)

Para determinar el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general, tendremos en cuenta el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado y el valor de la construcción calculado anteriormente.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Como coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, adoptamos el valor de 1,2, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 del RVLS, al tratarse de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección que fija valores máximos de venta que se apartan de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

Con todo ello, el valor de repercusión del coste del suelo para el uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general, aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2 del RVLS, es el siguiente:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.824,49 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}}}{1,2} - 1.309,93 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}} = \mathbf{210,48 \text{ €/m}^2\text{techo}}$$

D.2. USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VIVIENDA PROTEGIDA DE RÉGIMEN ESPECIAL

D.2.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado

Siguiendo lo que hemos indicado en el apartado A.2.2, el valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado es el resultado de multiplicar el módulo básico ponderado, resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial, por 1,5, y dividido entre la relación superficie construida / superficie útil, en un edificio plurifamiliar, que estimamos en 1,25 m² de techo/ m² útil:

$$V_v = \frac{894,36 \text{ €/m}^2\text{útil} \times 1,50 \times 1,5}{1,25 \text{ techo/m}^2\text{útil}} = 1.609,85 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

D.2.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable

Para determinar el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 del RVLS, se han considerado los siguientes valores:

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONCEPTO	IMPORTE
Ejecución material (EM)	953,00 €/m²t
GG+BI (23% s/(EM))	181,07 €/m²t
Calificación provisional (0,12% s/ Vv)	1,93 €/m²
Licencia de Obras (1,44% s/(EM))	13,72 €/m²t
ICIO (4,00% s/ (EM))	38,12 €/m²t
Utilización	1,14 €/m²t
Calificación definitiva (0,12% s/ Vv)	1,93 €/m²
Proyecto y Dirección de obras (9,1% s/(EM))	86,72 €/m²t
Dirección de ejecución de obras (2,73% s/(EM))	26,02 €/m²t
Seguridad y Salud (0,50% s/(EM))	4,77 €/m²t
Gastos de visado	1,00 €/m²t
COSTES DE CONSTRUCCIÓN TOTALES (Vc)	1.309,41 €/m²t

D.2.3. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)

Para determinar el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general, tendremos en cuenta el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado y el valor de la construcción calculado anteriormente.

Como coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, adoptamos el valor de 1,2, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 del RVLS, al tratarse de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección que fija valores máximos de venta que se apartan de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

Con todo ello, el valor de repercusión del coste del suelo para el uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general, aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2 del RVLS, es el siguiente:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.609,85 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}}}{1,2} - 1.309,41 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}} = 32,13 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

03/10/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D.3. USO TURÍSTICO HOTELERO

D.3.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado

D.3.1.1. Resumen de comparables

Para la determinación del valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso turístico hotelero del producto inmobiliario acabado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del RVLS, se han considerado los siguientes comparables, de los que se han obtenido ofertas a través de internet, las cuales se adjuntan en anexo a este documento:

Nº	SITUACIÓN	ESTRELLAS	ASCENSOR	GARAJE	EN FUNCIONAM.	HABITACIONES	CONSERVACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO
1	c/. San Sebastián	2	No	No	Sí	19	Normal	675,00 m²t	2.300.000,00 €
2	c/. Virgen de la Luz	-	No	No	No	27	Regular	1.081,00 m²t	3.200.000,00 €
3	c/. Sancho IV	3	Sí	No	Sí	7	Normal	350,00 m²t	1.560.000,00 €
4	c/ Batalla del Salado	1	No	No	Sí	9	Normal	210,00 m²t	1.119.000,00 €

D.3.1.2. Coeficientes de homogeneización de comparables

El precio de cada uno de los comparables habrá que homogeneizarlos, aplicando unos coeficientes por cada uno de los parámetros referenciados, que producen diferencia de valor. El tipo de referencia para el cálculo del valor de repercusión de suelo es el establecimiento hotelero de tres estrellas, alejado de la playa, con ascensor, en torno a 55 habitaciones y una superficie construida en torno a 2.300,00 m²t, sin garaje.

A los parámetros que respondan al tipo de referencia se le aplica el coeficiente 1, y al resto se le aplica un coeficiente proporcional al incremento o disminución de valor que supongan sobre el total, de forma que si el parámetro incrementa el valor su coeficiente será superior a 1, y si lo disminuye será inferior a 1.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN											
CATEGORÍA		ASCENSOR		GARAJE		EN FUNCIONAMIENTO		HABITACIONES		SUPERFICIE	
ESTRELLAS	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.
1	0,70	NO	0,95	NO	1,00	Sí	1,00	>25	1,00	> 2.000	1,00
2	0,85	Sí	1,00	Sí	1,05	No	0,70	>5	1,10	> 1.000	1,05
3	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	> 500	1,10
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	> 200	1,15

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Además de los coeficientes recogidos en la tabla, se establece un coeficiente por situación, de forma que a los comparables que se sitúan en el conjunto histórico se le asigna un coeficiente de 1,20, a los ubicados entre la costa y la c/. San Sebastián que no estén en primera línea de playa 1,10 y los situados en la c/. Batalla del Salado 1,05 por encontrarse algo más lejos de la playa que los anteriores.

D.3.1.3. Homogeneización por antigüedad y estado de conservación

No consideramos coeficiente por antigüedad y estado de conservación, puesto que el valor de la construcción en el mercado de establecimientos turísticos en Tarifa no tiene incidencia en el valor total de la propiedad.

D.3.1.4. Precios homogeneizados

En el siguiente cuadro se recogen los coeficientes que se han aplicado a cada comparable y el precio homogeneizado de cada uno de ellos, obtenido dividiendo el precio de oferta de venta entre el producto de los coeficientes correctores:

PRECIOS EN VENTA HOMOGENEIZADOS									
TESTIG O	PRECIO	COEFICIENTES							PRECIOS HOMOGENEIZADOS
		CATEGORÍA	ASCENSOR	GARAJE	FUNCIONAM.	HABITACIONE S	SUPERFICIE	LOCALIZACIÓN	
1	2.300.000,00 €	0,85	0,95	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	2.139.967,85 €
2	3.200.000,00 €	1,00	0,95	1,00	0,70	1,00	1,05	1,20	3.819.071,49 €
3	1.560.000,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,15	1,20	1.027.667,98 €
4	1.119.000,00 €	0,70	0,95	1,00	1,00	1,10	1,15	1,05	1.266.859,98 €

D.3.1.5. Tasación del valor en venta del metro cuadrado de edificación terminada

El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso turístico hotelero, lo determinamos dividiendo la suma de los precios homogeneizados de todos los testigos entre la suma de sus superficies construidas, de donde obtenemos que Vv= 3.563,72 €/m²t.

D.3.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)

El cálculo del valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado se recoge en la siguiente tabla:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONCEPTO	IMPORTE
Ejecución material (EM)	1.466,00 €/m²t
GG+BI (23% s/(EM))	337,18 €/m²t
Licencia de Obras (1,44% s/(EM))	21,11 €/m²t
ICIO (4,00% s/ (EM))	58,64 €/m²t
Utilización	1,47 €/m²t
Apertura	2,23 €/m²t
Proyecto y Dirección de obras (9,1% s/(EM))	133,41 €/m²t
Dirección de ejecución de obras (2,73% s/(EM))	40,02 €/m²t
Seguridad y Salud (0,50% s/(EM))	7,33 €/m²t
Gastos de visado	1,00 €/m²t
COSTES DE CONSTRUCCIÓN TOTALES (Vc)	2.068,39 €/m²t

Los valores de del coste de ejecución se han obtenido del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para 2024.

Las tasas e impuestos se han obtenido de las ordenanzas fiscales del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Los honorarios y los gastos de visados se han estimado en base a publicaciones sobre criterios orientativos de honorarios para la tasación de los servicios prestados en peticiones judiciales, jura de cuentas y asistencia jurídica gratuita.

D.3.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)

En tanto que no se dan las condiciones previstas en el artículo 22.2 del RVLS, para reducir o aumentar el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, adoptamos el valor de 1,4.

D.3.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2, el valor de repercusión del coste del suelo para el uso turístico hotelero asciende a:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{3.563,72 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}}}{1,4} - 2.068,39 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}} = 477,12 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D.4. USO Terciario

D.4.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado

D.4.1.1. Resumen de comparables

Para la determinación del valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso turístico hotelero del producto inmobiliario acabado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del RVLS, se han considerado los siguientes comparables, de los que se han obtenido ofertas a través de internet, las cuales se adjuntan en anexo a este documento:

Nº	SITUACIÓN	GARAJE	CONSERVACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO
1	c/. San Isidro	No	Normal	67,00 m²t	160.000,00 €
2	c/. Pintor Manuel Reiné	No	Normal	68,00 m²t	150.000,00 €
3	c/. Batalla del Salado	No	Normal	100,00 m²t	375.000,00 €
4	Urb. Vista Paloma	No	Normal	191,00 m²t	371.175,00 €
3	Bda. 28 de febrero	No	Normal	52,00 m²t	100.000,00 €
4	c/. Coronel Francisco Valdés	No	Normal	277,00 m²t	425.000,00 €

D.4.1.2. Coeficientes de homogeneización de comparables

El precio de cada uno de los comparables habrá que homogeneizarlos, aplicando unos coeficientes por cada uno de los parámetros referenciados, que producen diferencia de valor. El tipo de referencia para el cálculo del valor de repercusión de suelo es el local comercial, sin plaza de garaje, en una localización poco transitada y una superficie construida entre 50,00 y 100,00 m²t.

A los parámetros que respondan al tipo de referencia se le aplica el coeficiente 1, y al resto se le aplica un coeficiente proporcional al incremento o disminución de valor que supongan sobre el total, de forma que si el parámetro incrementa el valor su coeficiente será superior a 1, y si lo disminuye será inferior a 1.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
GARAJE		SUPERFICIE	
VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.
NO	1,00	> 200	0,80
SÍ	1,05	> 100	0,90
-	-	> 50	1,00
-	-	>50	1,10

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Además de los coeficientes recogidos en la tabla, se establece un coeficiente por situación, de forma que a los comparables que se sitúan en calles de mucho tránsito se le asigna un coeficiente de 1,50, a los ubicados en calles de tránsito moderado 1,10, en calles secundarias 1,00 y en zonas más aisladas 0,90.

D.4.1.3. Homogeneización por antigüedad y estado de conservación

No consideramos coeficiente por antigüedad y estado de conservación, puesto que el valor de la construcción en el mercado de locales comerciales en Tarifa no tiene incidencia en el valor total de la propiedad.

D.4.1.4. Precios homogeneizados

En el siguiente cuadro se recogen los coeficientes que se han aplicado a cada comparable y el precio homogeneizado de cada uno de ellos, obtenido dividiendo el precio de oferta de venta entre el producto de los coeficientes correctores:

RECIOS EN VENTA HOMOGENEIZADOS					
TESTIG O	PRECIO	COEFICIENTES			PRECIOS HOMOGENEIZADOS
		GARAJE	SUPERFICIE	LOCALIZACIÓN	
1	160.000,00 €	1,00	1,00	1,10	145.454,55 €
2	150.000,00 €	1,00	1,00	1,00	150.000,00 €
3	375.000,00 €	1,00	1,00	1,50	250.000,00 €
4	371.175,00 €	1,00	0,90	1,00	412.416,67 €
5	100.000,00 €	1,00	1,00	1,00	100.000,00 €
6	425.000,00 €	1,00	0,80	1,10	482.954,55 €

D.4.1.5. Tasación del valor en venta del metro cuadrado de edificación terminada

El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso turístico hotelero, lo determinamos dividiendo la suma de los precios homogeneizados de todos los testigos entre la suma de sus superficies construidas, de donde obtenemos que $V_v = 2.040,83 \text{ €/m}^2$.

D.4.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)

El cálculo del valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado se recoge en la siguiente tabla:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONCEPTO	IMPORTE
Ejecución material (EM)	806,00 €/m²t
GG+BI (23% s/(EM))	185,38 €/m²t
Licencia de Obras (1,44% s/(EM))	11,61 €/m²t
ICIO (4,00% s/ (EM))	32,24 €/m²t
Utilización	0,50 €/m²t
Proyecto y Dirección de obras (9,1% s/(EM))	56,42 €/m²t
Dirección de ejecución de obras (2,73% s/(EM))	20,15 €/m²t
Seguridad y Salud (0,50% s/(EM))	6,45 €/m²t
Gastos de visado	1,00 €/m²t
COSTES DE CONSTRUCCIÓN TOTALES (Vc)	1.119,75 €/m²t

Los valores de del coste de ejecución se han obtenido del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para 2024.

Las tasas e impuestos se han obtenido de las ordenanzas fiscales del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Los honorarios y los gastos de visados se han estimado en base a publicaciones sobre criterios orientativos de honorarios para la tasación de los servicios prestados en peticiones judiciales, jura de cuentas y asistencia jurídica gratuita.

D.4.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)

En tanto que no se dan las condiciones previstas en el artículo 22.2 del RVLS, para reducir o aumentar el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, adoptamos el valor de 1,4.

D.4.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2, el valor de repercusión del coste del suelo para el uso terciario asciende a:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.040,83 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}}}{1,4} - 1.119,75 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}} = 337,99 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D.5. USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VENTA LIBRE

D.5.1. Valor en venta del metro cuadrado de edificación del producto inmobiliario acabado

D.5.1.1. Resumen de comparables

Para la determinación del valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial plurifamiliar de venta libre del producto inmobiliario acabado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del RVLS, se han considerado los siguientes comparables, de los que se han obtenido ofertas a través de internet, las cuales se adjuntan en anexo a este documento:

Nº	SITUACIÓN	PLANTA	ASCENSOR	GARAJE	DORMITORIOS	BAÑOS	CONSERVACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO
1	Av. Andalucía	Baja	NO	NO	3	1	Normal	117,00 m²t	363.000,00 €
2	Bda. Cardenal Cisneros	3	NO	NO	3	1	Normal	78,00 m²t	320.000,00 €
3	c/. Numancia 3	2	NO	NO	2	1	Normal	65,00 m²t	205.000,00 €
4	c/. Algeciras 44	3	NO	NO	3	1	Normal	78,00 m²t	194.500,00 €
5	c/. Convento	3	NO	NO	3	1	Normal	90,00 m²t	270.000,00 €
6	c/. Ramón y Cajal 7	1	NO	NO	2	1	Normal	67,00 m²t	210.000,00 €
7	c/. San Sebastián 4	1	SÍ	NO	1	1	Normal	70,00 m²t	205.000,00 €
8	Bda. Huerta del Rey 10	2	NO	NO	3	1	Normal	100,00 m²t	280.000,00 €
9	c/. San José 25	2	SÍ	NO	2	1	Normal	60,00 m²t	220.000,00 €
10	c/. Bailén 12	1	NO	NO	2	1	Normal	75,00 m²t	229.000,00 €

D.5.1.2. Coeficientes de homogeneización de comparables

El precio de cada uno de los comparables habrá que homogeneizarlos, aplicando unos coeficientes por cada uno de los parámetros referenciados, que producen diferencia de valor. El tipo de referencia para el cálculo del valor de repercusión de suelo es la vivienda que no esté situada ni en planta baja, ni en planta ático, con dos dormitorios y dos baños y una superficie construida entre 60 y 70 m²t, en un edificio con ascensor y sin garaje.

A los parámetros que respondan al tipo de referencia se le aplica el coeficiente 1, y al resto se le aplica un coeficiente proporcional al incremento o disminución de valor que supongan sobre el total, de forma que si el parámetro incrementa el valor su coeficiente será superior a 1, y si lo disminuye será inferior a 1.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



COEFICIENTES DE PONDERACIÓN											
PLANTA		ASCENSOR		GARAJE		DORMITORIOS		BAÑOS		SUPERFICIE	
VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.	VALOR	COEFIC.
PB	0,97	NO	0,97	NO	1,00	>3	1,15	>2	1,02	> 90	0,97
P1	1,00	SÍ	1,00	SÍ	1,05	3	1,07	2	1,00	> 75	0,99
P2	1,00	-	-	-	-	2	1,00	1	0,98	> 60	1,00
P3	1,00	-	-	-	-	1	0,97	-	-	>60	1,01
ÁTICO	1,05	-	-	-	-	0	0,95	-	-	-	-

Además de los coeficientes recogidos en la tabla, se establece un coeficiente por proximidad a la playa, de forma que a los comparables que se sitúan próximos al tramo de la playa de Los Lances más accesibles (entre la Isla de Las Palomas y el Instituto Almadraba) se le asigna el coeficiente 1,25, a los que están a la altura del tramo de la Playa de Los Lances menos accesibles (entre el instituto Almadraba y el colegio Nuestra Señora de la Luz) entre la costa y la calle Batalla del Salado se le asigna el coeficiente 1,15, a los que están próximos a la calle Batalla del Saldo en el lado opuesto a la costa (situación del tipo de referencia) se le asigna el coeficiente 1,00 y a los que están más alejados de la playa el coeficiente 0,95.

D.5.1.3. Homogeneización por antigüedad y estado de conservación

Por último, habrá que tener en cuenta, también, la homogeneización por antigüedad y estado de conservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.2 del RVLS. Para ello, tenemos que considerar que, en la zona de estudio, el valor de las construcciones apenas tiene incidencia en el valor total de la propiedad. Por ello, adoptaremos un factor de F=0,10 para ponderar la relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad.

Asimismo, en cuanto al coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de los testigos, hay que indicar que los testigos seleccionados no han sido objeto de obras de reforma o rehabilitación, que su estado de conservación es normal y que su vida útil, de acuerdo con el cuadro del Anexo III del RVLS es de 100 años, al tratarse de edificios de uso residencia.

El coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración (□), al referirse su valoración a la fecha actual, es el correspondiente a una edificación de estado de conservación normal y para la que aún no ha transcurrido

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



porcentaje alguno de su vida útil, por lo que, de acuerdo con la tabla del Anexo II del RVLS, $\square = 0,000$.

Atendiendo a estos datos, en el siguiente cuadro se recogen, para cada testigo: el factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona (F) expresado en tanto por uno; el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación (%Vu); el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del testigo, extraído del Anexo II del RVLS ($\square_i$); y el resultado del cociente $\frac{1-\beta.F}{1-\beta_i.F'}$ por el que debe multiplicarse el valor en venta del testigo para obtener el valor en venta homogeneizado por antigüedad y estado de conservación.

FACTOR DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN				
TESTIGO	FACTOR F	%Vu	$\square_i$	$\frac{1-\beta.F}{1-\beta_i.F'}$
1	0,10	64%	0,4158	1,0434
2	0,10	34%	0,2278	1,0233
3	0,10	20%	0,1200	1,0121
4	0,10	46%	0,3358	1,0347
5	0,10	26%	0,1638	1,0167
6	0,10	61%	0,4911	1,0516
7	0,10	21%	0,1271	1,0129
8	0,10	44%	0,3168	1,0327
9	0,10	29%	0,1871	1,0191
10	0,10	26%	0,1638	1,0167

D.5.1.4. Precios homogeneizados

En el siguiente cuadro se recogen los coeficientes que se han aplicado a cada comparable y el precio homogeneizado de cada uno de ellos, obtenido multiplicando el precio de oferta de venta por el factor de corrección por antigüedad y estado de conservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.2 del RVLS, y dividiendo el resultado por el producto del resto de coeficientes:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PRECIOS EN VENTA HOMOGENEIZADOS										
TESTIG O	PRECIO	COEFICIENTES								PRECIOS HOMOGENEIZADO S
		PLANTA	ASCENSOR	GARAJE	DOMITORIO	BAÑOS	SUPERFICIE	LOCALIZACIÓ N	ANTIGÜEDA D	
1	363.000,00 €	0,97	0,97	1,00	1,07	0,98	0,97	1,25	1,04	316.603,48 €
2	320.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,07	0,98	0,99	1,25	1,02	260.154,20 €
3	205.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	1,15	1,01	189.802,21 €
4	194.500,00 €	1,00	0,97	1,00	1,07	0,98	0,99	0,95	1,03	210.384,29 €
5	270.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,07	0,98	0,97	1,10	1,02	252.924,21 €
6	210.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	1,10	1,05	211.202,24 €
7	205.000,00 €	1,00	1,00	1,00	0,97	0,98	0,99	1,15	1,01	191.857,28 €
8	280.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,07	0,98	0,97	1,25	1,03	234.463,80 €
9	220.000,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,15	1,02	198.930,51 €
10	229.000,00 €	1,00	0,97	1,00	1,00	0,98	0,99	1,15	1,02	215.118,27 €

D.5.1.5. Tasación del valor en venta del metro cuadrado de edificación terminada

El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial tipología plurifamiliar, lo determinamos dividiendo la suma de los precios homogeneizados de los diez testigos entre la suma de sus superficies construidas, de donde obtenemos que Vv= 2.851,80 €/m²t.

D.5.2. Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)

El cálculo del valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado se recoge en la siguiente tabla:

CONCEPTO	IMPORTE
Ejecución material (EM)	953,00 €/m²t
GG+BI (23% s/(EM))	219,19 €/m²t
Licencia de Obras (1,44% s/(EM))	13,72 €/m²t
ICIO (4,00% s/ (EM))	38,12 €/m²t
Utilización	1,14 €/m²t
Proyecto y Dirección de obras (9,1% s/(EM))	86,72 €/m²t
Dirección de ejecución de obras (2,73% s/(EM))	26,02 €/m²t
Seguridad y Salud (0,50% s/(EM))	7,62 €/m²t
Gastos de visado	1,00 €/m²t
COSTES DE CONSTRUCCIÓN TOTALES (Vc)	1.346,53 €/m²t

Los valores de del coste de ejecución se han obtenido del método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para 2024.

Las tasas e impuestos se han obtenido de las ordenanzas fiscales del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Los honorarios y los gastos de visados se han estimado en base a publicaciones sobre criterios orientativos de honorarios para la tasación de los servicios prestados en peticiones judiciales, jura de cuentas y asistencia jurídica gratuita.

D.5.3. Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)

En tanto que no se dan las condiciones previstas en el artículo 22.2 del RVLS, para reducir o aumentar el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, adoptamos el valor de 1,50.

D.5.4. Valor de repercusión del coste del suelo (VRS)

Aplicando la fórmula establecida en el artículo 22.2, el valor de repercusión del coste del suelo para el uso terciario asciende a:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.851,80}{1,50} - 1.346,53 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{techo}} = 554,67 \text{ €/m}^2\text{techo}$$

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E. ANEXO II. COMPARABLES: USO TURÍSTICO HOTELERO

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

E.1. COMPARABLE 1

11/9/24, 20:57

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

siqar

tarificamcasa.com

imgar

com

Local en venta en Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

2.300.000 €

675 m² | 3.407€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

1/17

Comentario del anunciante

¡Gran oportunidad de inversión en el centro de Tarifa! Este encantador hostel se encuentra en una ubicación privilegiada, a solo unos pasos

https://www.idealista.com/inmueble/104191218/

1/4

11/9/24, 20:57

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

de la playa. Con licencia indefinida para actividad de hostelería y bar cafetería, este establecimiento es perfecto para aquellos que deseen emprender en el sector turístico.

Con un total de 19 habitaciones y 21 baños distribuidos en 3 plantas, este hostel ofrece un amplio espacio para alojar a huéspedes de manera cómoda y acogedora. Además, cuenta con 2 apartamentos en el establecimiento, ideales para el personal o para generar ingresos adicionales.

El bar-cafetería es el lugar perfecto para que los huéspedes disfruten de un delicioso desayuno o relajarse con una bebida refrescante. Con una superficie de 675m2, este hostel ofrece múltiples oportunidades de negocio y un gran potencial de crecimiento.

No pierdas la oportunidad de adquirir este establecimiento con un gran potencial en una de las zonas más turísticas de Tarifa. ¡Contacta ahora al teléfono/WhatsApp: 61682749 y asegura tu inversión en el sector inmobiliario!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Tarificamcasa.Com** por chat.

Características básicas

675 m² construidos, 600 m² útiles

3 plantas

Segunda mano/buen estado

https://www.idealista.com/inmueble/104191218/

2/4

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

80

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

https://sede.aytotarifa.com/validador

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

11/9/24, 20:57

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

Distribución 20 estancias

20 aseos o baños

Situado a pie de calle

Hace esquina

1 escaparates

Última actividad: Hostal

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado

Almacén/archivo

Entrada auxiliar

Tiene oficina

Certificado energético

En trámite

📢

Anuncio actualizado hace más de 6 meses

Ubicación

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/104191218/>

3/4

11/9/24, 20:57

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

<https://www.idealista.com/inmueble/104191218/>

4/4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.2. COMPARABLE 2

11/9/24, 22:50

Edificio residencial en venta en calle Nuestra Señora de la Luz s/n, Tarifa — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

sigar

tarificamcasa.com

inmuebles.com

Edificio residencial en venta en calle Nuestra

Tarifa

3.200.000 €

1.081 m² | 2.960€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

1/22

Comentario del anunciante

¡Oportunidad única en el corazón de Tarifa! Presentamos este majestuoso edificio residencial señorial, ubicado en el centro histórico

https://www.idealista.com/inmueble/105166675/

1/3

11/9/24, 22:50

Edificio residencial en venta en calle Nuestra Señora de la Luz s/n, Tarifa — idealista

de la ciudad. Con una superficie total construida de 1.081 m² y una superficie útil de 1.060 m², esta propiedad ofrece un sinfín de posibilidades.

Dividido en tres plantas, el edificio cuenta con 27 habitaciones y 5 baños, lo que lo convierte en una opción ideal para proyectos residenciales o turísticos. La planta baja destaca por su encantador patio cubierto de estilo andaluz y su suelo de mármol, añadiendo un toque de elegancia y tradición.

El edificio, construido en 1850, conserva su carácter histórico con techos altos y espacios luminosos, proporcionando un ambiente acogedor y elegante. Además, cuenta con una azotea privada que ofrece vistas del casco antiguo de Tarifa.

Aunque necesita reforma, esta propiedad es una joya en bruto esperando ser transformada en un proyecto único y exclusivo.

No pierdas la oportunidad de invertir en este inmueble sin inquilinos, perfecto para desarrollar tu visión y crear un espacio residencial o comercial con historia y carácter. Para más información y visitas, no dudes en contactar con nosotros. ¡Ven a descubrir el potencial de esta magnífica propiedad!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Tarificamcasa.Com por chat.

Características básicas

1.081 m² construidos

Edificio residencial

https://www.idealista.com/inmueble/105166675/

2/3

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

82

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

https://sede.aytotarifa.com/validador

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

11/9/24, 22:50

Edificio residencial en venta en calle Nuestra Señora de la Luz s/n, Tarifa — idealista

Sin inquilino

3 plantas

1 vivienda

1 plaza de garaje/parking incluida en el precio

Construido en 1850

Para reformar

Certificado energético

En trámite

📌

Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle Nuestra Señora de la Luz s/n

Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/105166675/>

3/3

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.3. COMPARABLE 3

11/9/24, 22:52

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar

Lorenzo

Referencia del anuncio

105623612

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa

1.560.000 €

350 m² | 4.457€/m²

Guardar

Desca



1/29

Comentario del anunciante

Se vende Hotel Boutique en pleno centro de Tarifa, Calle de La Luz N2, esquina con La calle principal: La Calzada, muy luminoso, con ventanas a las dos calles. Tiene 7 habitaciones exclusivas en la mejor ubicación de Tarifa. (junto al Hotel Misiana, La Casa Amarilla y El Café Central)

<https://www.idealista.com/inmueble/105623612/>

1/5

11/9/24, 22:52

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa — idealista

Se vende, totalmente equipado y listo para funcionar, con Licencia de actividad, menaje, ropa de cama, toallas, etc. Listo para arrancar la actividad, sin necesidad de hacer ninguna inversión.

Bienvenidos al Hotel "Casablanca" de Tarifa, un acogedor refugio en el corazón de Tarifa, Cádiz. Nuestro encantador hotel de 7 habitaciones ofrece una experiencia íntima y personalizada, ideal para aquellos que buscan una escapada tranquila y exclusiva en una de las ciudades más vibrantes de la Costa de la Luz.

Ubicación Perfecta
Situado en el centro histórico de Tarifa, el Hotel "Casablanca" se encuentra a pocos pasos de las principales atracciones turísticas, restaurantes y tiendas locales. La proximidad a las playas doradas del Atlántico y el Mediterráneo permite a nuestros huéspedes disfrutar de actividades acuáticas como el kitesurf, windsurf y snorkel, o simplemente relajarse bajo el sol.

Habitaciones Cómodas y Elegantes
Nuestras 7 habitaciones, cada una decorada con un estilo único, combinan la elegancia moderna con toques tradicionales andaluces. Todas las habitaciones están equipadas con camas cómodas, aire acondicionado, conexión Wi-Fi gratuita y televisores de pantalla plana. Los baños privados, con duchas y artículos de tocador de lujo, aseguran una experiencia de confort y relajación.

Espacios Comunes
Nuestros huéspedes pueden disfrutar de diversas áreas comunes, incluyendo un acogedor patio andaluz, ideal para relajarse con un

<https://www.idealista.com/inmueble/105623612/>

2/5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11/9/24, 22:52

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa — idealista

buen libro o socializar con otros huéspedes. También contamos con una terraza en la azotea con vistas panorámicas a la ciudad, perfecta para disfrutar del atardecer con una copa de vino.

Experiencia Local
El Hotel "Casablanca" no es solo un lugar para dormir, sino una puerta de entrada a la auténtica experiencia tarifeña. Ya sea explorando el casco antiguo, disfrutando de su variedad de actividades deportivas en plena naturaleza, participando en los eventos locales o disfrutando de la vibrante vida nocturna, estamos aquí para ayudarle a descubrir todo lo que Tarifa tiene para ofrecer.

Oportunidad Única De Inversión
Con 7 habitaciones, y un ingreso neto estimado de 15.000 euros al año por habitación, puede ofrecer una rentabilidad anual superior a los 100.000€.

Teniendo en cuenta que el precio de venta es de 1.500.000€, generaría una rentabilidad muy atractiva, que junto a la revalorización patrimonial del activo, lo convierte en una inversión muy atractiva.

Se trata de una propiedad única, en un sitio único, por lo que su revalorización por el tiempo es un hecho cierto, como ha venido ocurriendo en los últimos 20 años.

Por todo ello Casablanca, en un activo inmobiliario muy seguro.

El precio es fijo y solo ligeramente negociable, si lo que se compra es

<https://www.idealista.com/inmueble/105623612/>

3/5

11/9/24, 22:52

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa — idealista

la sociedad que se dedica en exclusiva y como actividad única, a la explotación de este inmueble.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Lorenzo** por chat.

Características básicas

- 350 m² construidos
- Edificio hotelero
- Sin inquilino
- 1 ascensor
- 3 plantas
- 1 plaza de garaje/parking incluida en el precio
- Buen estado

Certificado energético

En trámite

📢 Anuncio actualizado hace 12 días

Ubicación

Calle Nuestra Señora de la Luz, 2

<https://www.idealista.com/inmueble/105623612/>

4/5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11/9/24, 22:52

Edificio hotelero en venta en calle Nuestra Señora de la Luz, 2, Tarifa — Idealista

Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/105623612/>

5/5

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.4. COMPARABLE 4

11/9/24, 22:55

Edificio hotelero en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

TARIFA.COM

Alcornocal S.L.

11/9/24, 22:55

Edificio hotelero en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

Edificio hotelero en venta en Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

1.190.000 € 1.390.000 € ↓ 14%

210 m² 5.667€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

TARIFA.COM presenta una magnífica oportunidad de negocio con la venta de este hostel.

1/4

11/9/24, 22:55

Edificio hotelero en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

Está situado en plena calle comercial cerca de tiendas y bares y a unos pocos minutos de la playa de Los Lances.

Categoría 1 estrella. El hostel tiene 9 habitaciones clasificadas en estándar, superior y triple. También cuenta con una habitación adaptada para personas con movilidad reducida. No tiene parking pero si existe disponibilidad de aparcamiento en la zona.

Todas las habitaciones son muy espaciosas, con más de 10m2, con cuarto de baño privado, aire acondicionado, conexión de TV y Wi-Fi, escritorio y nevera.

La propiedad se vende con muebles.

La recepción cuenta con aseo para el personal, un almacén, así como una pequeña zona dedicada a la lavandería.

El hostel está totalmente reformado, todas las habitaciones cuentan con taquillas para que los clientes puedan hacer "check in" a su llegada, el hostel está listo para poder seguir con el negocio.

La finca urbana tiene una superficie construida de 210m2.

Información de su interés: por motivos de confidencialidad las fotos usadas en este anuncio no corresponden con las de la propiedad.

¿Necesita más información? Llame o envíe un mensaje de WhatsApp al y estaremos encantados de ayudarle.

2/4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	03/10/2025	Francisco Javier Ochoa Caro
--------------	--	------------	-----------------------------



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validaciónhttps://sede.aytotarifa.com/validador

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

87

11/9/24, 22:55

Edificio hotelero en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — Idealista

En Tarifa.com trabajamos para ofrecer a nuestros clientes los mejores inmuebles desde hace más de 20 años. Disponemos de un equipo especializado al servicio de clientes nacionales e internacionales, ofrecemos asesoramiento necesario para garantizar su compra de forma segura y eficaz teniendo en cuenta la mejor rentabilidad. [IW].

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **TARIFA.COM (Alcornocal S.L.)** por chat.

Características básicas

210 m² construidos

Edificio hotelero

Sin inquilino

1 planta

0 plazas de garaje/parking incluidas en el precio

Buen estado

Certificado energético

En trámite

📢

Anuncio actualizado hace 7 días

<https://www.idealista.com/inmueble/104681746/>

3/4

11/9/24, 22:55

Edificio hotelero en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — Idealista

Ubicación

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/104681746/>

4/4

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F. ANEXO III. COMPARABLES: USO TERCIARIO

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

F.1. COMPARABLE 1

11/9/24, 20:20

Local en venta en calle San Isidro, 5, Tarifa — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar

Particular

Pablo Sarmiento

Referencia del anuncio

97076459

Local en venta en calle San Isidro, 5

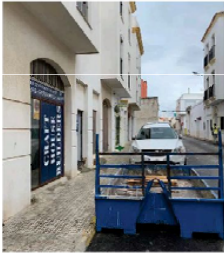
Tarifa

160.000 €

67 m² | 2.388€/m²

Guardar

Desca



1/20

Comentario del anunciante

Local comercial ubicado en la Calle San Isidro N° 5, Tarifa, a 5 metros de la Avenida Andalucía y a 20 metros del Centro Histórico de Tarifa. Local con posibilidad de cambio de uso a residencial.

https://www.idealista.com/inmueble/97076459/

1/3

11/9/24, 20:20

Local en venta en calle San Isidro, 5, Tarifa — idealista

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Pablo Sarmiento** por chat.

Características básicas

67 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Distribución 2 estancias

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

Última actividad: Oficina

Edificio

Bajo

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace 24 días

Ubicación

Calle San Isidro, 5

Tarifa

https://www.idealista.com/inmueble/97076459/

2/3

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

90

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

11/9/24, 20:20

Local en venta en calle San Isidro, 5, Tarifa — idealista

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/97076459/>

3/3

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

91

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F.2. COMPARABLE 2

11/9/24, 20:22

Local en venta en Pintor Manuel Reine, Tarifa — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

live homes

Tarifa

Local en venta en Pintor Manuel Reine

Tarifa

150.000 €

68 m² | 2.206€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

1/12

Comentario del anunciante

Local comercial situado en buena zona con paso de gente, esta rodeado de numerosos negocios, se encuentra en muy buen estado y

<https://www.idealista.com/inmueble/103106816/>

1/3

11/9/24, 20:22

Local en venta en Pintor Manuel Reine, Tarifa — idealista

se ha estado utilizando como oficina.

Características básicas

68 m² construidos, 65 m² útiles

1 planta

Segunda mano/buen estado

Distribución 2 estancias

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

1 escaparates

Última actividad: Oficina

Construido en 2000

Edificio

Bajo

Fachada de 4 m. lineales

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace más de 2 meses

<https://www.idealista.com/inmueble/103106816/>

2/3

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

92

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

11/9/24, 20:22

Local en venta en Pintor Manuel Reine, Tarifa — Idealista

Ubicación

Pintor Manuel Reine
Tarifa
Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/103106816/>

3/3

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F.3. COMPARABLE 3

11/9/24, 20:26

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Strand Properties

Strand Properties Marbella - Malaga - Fuengirola - Mallorca

la Marina Durán

Local en venta en Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

375.000 €

100 m² | 3.750€/m²

Guardar

Descartar

Compartir



1/10

Comentario del anunciante

Magnifico local comercial en la ciudad de Tarifa Esta situado en una zona comercial muy transitada, con multitud de comercios,

<https://www.idealista.com/inmueble/103698351/>

1/3

11/9/24, 20:26

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

restaurantes y cafeterías en la zona a y actualmente es un negocio que funciona desde hace ya 33 años

Se trata de dos locales comerciales unidos, con una pequeña zona de terraza en su fachada, ideal para una cafetería o restaurante También es posible adquirir esta propiedad junto con el stock existente y traspaso de negocio con clientes ya consolidados, e ingresos demostrables de todos estos años, en este caso el precio ascendería a 550 000euros

Tiene también una terraza de uno privativo de los locales en la fachada, ideal para montar mesas o exposición

Los locales cuentan con salida de humos, amplios escaparates y se encuentran en perfecto estado de conservación

Magnifica inversión para cualquier tipo de negocio por su ubicación, amplitud y magnifico estado de conservacion.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Susana** por chat.

Características básicas

100 m² construidos

1 planta

Segunda mano/buen estado

1 aseos o baños

<https://www.idealista.com/inmueble/103698351/>

2/3

Firma 1 de 1



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11/9/24, 20:26

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — Idealista

Edificio

Planta 1ª

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace 8 días

Ubicación

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/103698351/>

3/3

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F.4. COMPARABLE 4

11/9/24, 20:30

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

TARIFA.com

A SOCIEDAD TARIFA

Profesional

Ana Cartega

Local en venta en Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

371.175 €

191 m² | 1.943€/m²

Guardar

Descartar

Compartir



1/9

Comentario del anunciante

TARIFA. COM presenta local en el término municipal de Tarifa, situado a la entrada de la urbanización Vista Paloma, en una zona de fácil

<https://www.idealista.com/inmueble/100085967/>

1/3

11/9/24, 20:30

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — idealista

aparcamiento con ubicación privilegiada. A escasos metros de la calle principal de Batalla del Salado.

El total de metros construidos es de 190,74 metros cuadrados y de 179,87 metros cuadrados útiles, dispone de aseo, almacén, zona de ventas y una oficina de atención al cliente.

Fantástica oportunidad para invertir en un local comercial, en excelente estado de conservación.

Puedes ampliar la información por whatsapp en el

En Tarifa. com trabajamos para ofrecer a nuestros clientes los mejores inmuebles desde hace más de 20 años.

Disponemos de un equipo especializado al servicio de clientes nacionales e internacionales, ofrecemos el asesoramiento necesario para garantizar tu compra de forma segura y eficaz, teniendo en cuenta la mejor rentabilidad.

Llámanos y te ayudaremos a encontrar la propiedad que buscas. Las mejores opciones rentabilizar tu inversión.

I.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Ana por chat.

<https://www.idealista.com/inmueble/100085967/>

2/3

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

96

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

11/9/24, 20:30

Local en venta en Tarifa, Campo de Gibraltar, Cádiz — Idealista

Características básicas

191 m² construidos
Segunda mano/buen estado
1 aseos o baños

Certificado energético

En trámite

 Anuncio actualizado hace más de un año

Ubicación

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/100085667/>

3/3

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	03/10/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11/9/24, 20:31

Local en venta en calle barriada ventiocho de febrero, 6, Tarifa — idealista

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmalos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar

Particular

Manuel

Referencia del anuncio

93141665

Local en venta en calle barriada ventiocho de

Tarifa

100.000 €

52 m² | 1.923€/m²

Guardar

Desca



1/2

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Manuel por chat.

Características básicas

<https://www.idealista.com/inmueble/93141665/>

1/2

11/9/24, 20:31

Local en venta en calle barriada ventiocho de febrero, 6, Tarifa — idealista

52 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Distribución diáfana

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

Última actividad: librería

Edificio

Bajo

Certificado energético

Consumo:

Ver etiqueta de calificación energética

1

Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle barriada ventiocho de febrero, 6

Tarifa

Campo de Gibraltar, Cádiz

<https://www.idealista.com/inmueble/93141665/>

2/2

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.09.2025.	
	03/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

F.6. COMPARABLE 6

11/9/24, 20:34

Local en venta en Tarifa ciudad, Cádiz | fotocasa

Buscar vivienda en municipio, barrio...

Mis listas

Publica

Acceder

Siguiente

13 Fotos

+9 fotos

425.000 €

Descartar

Compartir

Favorito

Calcula tu hipoteca

Sugerir precio

Contacta con el anunciante

Tus datos

https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/tarifa/tarifa-ciudad/181624947/d?from=lst

1/9

11/9/24, 20:34

277 m²

Local en venta en Tarifa ciudad

Tarifa

Vendo local en bruto en una de las calles principales de Tarifa ,cuenta con 277m2 construidos y tiene muchas posibilidades .Hace esquina y tiene mucha luz .

Pedir más datos al anunciante

Características

Tipo de inmueble

Local

Orientación

Sur

Consumo energía

Exento

Emissiones

Exento

Tarifa ciudad, Tarifa

https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/tarifa/tarifa-ciudad/181624947/d?from=lst

2/9

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Acepto el aviso legal , la política de privacidad y darme de alta en Fotocasa

Contactar

Ver teléfono

BELEN BEY REAL ESTATE

Referencia: local425

Parcela P4 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado del PGOU de Tarifa

99

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
30.09.2025.

03/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	5b6e3f52b4de44d6a2f5b0415ad6b010001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original