

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA
IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS VINCULADOS AL
PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO
Y ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO
EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO.
TARIFA (CÁDIZ).

PROMOTOR: TARIFA NATURAL S.L.
ARQUITECTO: FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ

1.- ANTECEDENTES.-

Por encargo de TARIFA NATURAL S.L., con Cif B72023708, y domicilio a efectos de notificación en C/ Braille nº20. Local 1, c.p. 11380, de Tarifa (Cádiz).

Se redacta por el arquitecto Fernando M. Salvo Fernández, Colegiado Nº 692 del colegio de arquitectos de Cádiz, y DNI 52666910S, el presente "Proyecto de actuación para la implantación de servicios vinculados al parque natural del estrecho y establecimientos turísticos en finca del frente litoral del Bujeo en Tarifa", el presente informe, para justificar la implantación de servicios vinculados al parque y establecimiento turístico en finca del frente litoral del Bujeo en Tarifa, así como definir las obras de rehabilitación a realizar, determinar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad(servicios vinculados al parque natural del estrecho), examinar económicamente, ambientalmente y poner de manifiesto las diferentes afecciones de la legislación y planificación sectorial, de incidencia medioambiental, para la posterior toma de decisiones dirigidas a la ordenación de estos terrenos, con la clasificación y calificación adecuada a las afecciones y capacidades detectadas.

2.-DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

2.1 Características socioeconómicas de la actividad.

La propuesta consiste en la rehabilitación de un edificio en semiruina, para darle un uso vinculado a los servicios de playa del parque, mediante la implantación en dicho edificio de un espacio que sirva de base a diferentes actividades de ocio y cultura relacionadas con el medio ambiente.

Poner en valor una parte importante de la costa del parque natural del estrecho mediante el aprovechamiento de un edificio existente, con un peligro de derrumbe más que evidente, situado en una zona de paso bastante concurrida, dotando al parque de unas instalaciones inexistentes determinan su utilidad pública e interés social.

Deportes de aventura, talleres de naturaleza, observación de aves y cetáceos, talleres de energías sostenibles, centro de acogida de aves, conocimiento y práctica en la naturaleza de artes de relajación orientales, rutas, paseos en kayak, etc. son algunos de los usos vinculados a esta edificación.

En compensación, la implantación de este uso en el edificio existente, traerá la restauración del entorno ya que se podrá limpiar una parte importante de la costa que se encuentra en un estado deplorable por la imposibilidad de acceder a la zona para su limpieza. El camino de acceso servirá para las labores de prevención de incendios y la lucha contra el fuego. También servirá para el control del buceo y pesca ilegal en la zona, además de ayudar a la activación socioeconómica de agentes locales.

La superficie a del edificio a rehabilitar ocupa en planta unos 224m². Y la propuesta completa incluyendo el edificio construido, patios, terrazas y zonas de aparcamiento para 11 vehículos ocupa 650 metros cuadrados sobre un total de 30ha.

2.2 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados

El edificio que se quiere rehabilitar se encuentra en un PELIGROSO estado de ruina. Una parte de la cubierta del mismo se encuentra apoyada en un muro del edificio que se ha desplazado. Este apoyo es del todo insuficiente y con el más mínimo movimiento podría venirse abajo parte de la cubierta con el peligro evidente que conlleva. El edificio se sitúa muy cerca del sendero que transcurre por la costa. Este sendero es bastante frecuentado por senderistas y excursionistas por lo que se hace necesaria una reconstrucción urgente para evitar un accidente.

Las fincas sobre la que se centra este estudio, se localizan en el término municipal de Tarifa, al Este del núcleo principal de población del municipio y al Suroeste del núcleo de Algeciras, la finca se encuentra en colindancia con el término municipal de Algeciras y posee en la actualidad una extensión superficial aproximada de 30Has.

Dentro del término municipal de Tarifa, la finca se encuentra localizada en la falda del Tambor, al Sur de los Cerros del Estrecho y siendo más concretos se encuadra limitada al Sur por el mar Mediterráneo y al Norte por la N-340 que actúa como principal vía de acceso al ámbito, muy próximo al enclave conocido como El Bujeo, al Este por el límite municipal de Tarifa con Algeciras y al Oeste por el río Guadalmequí. El ámbito de estudio se caracteriza por presentar un paisaje de acentuada orografía y manchas de densa vegetación leñosa intercalada con amplias zonas de pastizal.

2.3 Caracterización física y jurídica de los terrenos

Las parcelas que conforman el conjunto propiedad de Tarifa Natural S.l. están relacionadas en el catastro con las siguientes direcciones:

- Polígono 45 parcela 23, El Bujeo, Tarifa. En esta parcela de 7ha se sitúa el edificio a reconstruir.
- Polígono 45 parcela 24, El Bujeo, Tarifa.
- Polígono 45 parcela 25, El Bujeo, Tarifa.
- Polígono 45 parcela 27, El Bujeo, Tarifa.

2.4 Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

A –EDIFICACION EN GENERAL

Se trata de una reconstrucción de edificio militar en estado de semiruina para dedicarlo a actividades de servicios vinculados a los usos del parque natural del estrecho. Se mantendrá la volumetría existente y el aspecto exterior de la edificación, modificando tan solo la distribución interior y de huecos en fachada.

La superficie a del edificio a rehabilitar ocupa en planta unos 224m2. Y la propuesta completa incluyendo el edificio construido, patios, terrazas y zonas de aparcamiento para 11 vehículos ocupa 650 metros cuadrados sobre un total de 30ha.

B- SANEAMIENTO.

La red de aguas negras se resolverá mediante la instalación de fosa séptica, cuyas características irán incluidas en el proyecto de ejecución de la obra.

C- SUMINISTRO DE AGUA.

El suministro de agua potable se resolverá mediante la instalación de un depósito con capacidad suficiente para asegurar el abastecimiento durante varios días y el aprovechamiento de aguas subterráneas mediante pozo existente. Las características de la instalación quedaran definidas en el proyecto de ejecución de la obra.

D- ELECTRICIDAD.

La generación de electricidad para el uso al que se quiere destinar se realizara mediante el uso de energías renovables, tanto paneles solares, como eólicas o marinas.

Las características de la instalación eléctrica se especificaran en la memoria de ejecución. Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión e Instrucciones complementarias del Ministerio de Industria y Energía.

F- REVESTIMIENTOS.

Los revestimientos exteriores se realizaran reciclando la piedra del edificio existente. De esta manera se mantendrá exactamente igual la apariencia exterior del edificio

2.5.- Cuadro de Superficies

CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
S. TOTAL OCUPADA RECINTO	650,00 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

2.6 Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución

Se estima un plazo de ejecución de diez meses desde el inicio de las obras

3. Justificación y fundamentación de la propuesta de actuación.

3.1 Utilidad pública o interés social de su objeto.

Poner en valor una parte importante de la costa del parque natural del estrecho mediante el aprovechamiento de un edificio existente, con un peligro de derrumbe más que evidente, situado en una zona de paso bastante concurrida, dotando al parque de unas instalaciones inexistentes determinan su utilidad pública e interés social.

Deportes de aventura, talleres de naturaleza, observación de aves y cetáceos, talleres de energías sostenibles, centro de acogida de aves, conocimiento y práctica en la naturaleza de artes de relajación orientales, rutas, paseos en kayak, etc. son algunos de los usos vinculados a esta edificación.

En compensación, la implantación de este uso en el edificio existente, traerá la restauración del entorno ya que se podrá limpiar una parte importante de la costa que se encuentra en un estado deplorable por la imposibilidad de acceder a la zona para su limpieza. El camino de acceso servirá para las labores de prevención de incendios y la lucha contra el fuego. También servirá para el control del buceo y pesca ilegal en la zona, además de ayudar a la activación socioeconómica de agentes locales.

3.2 Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Informe de viabilidad.

La viabilidad pasa por hacer de esta zona un espacio sostenible y se basa tanto en la capacidad financiera como la necesidad de mantener el medioambiente dentro del parque Natural.

En la actualidad esta área dentro del parque se utiliza como tierras de pastoreo para el ganado y cabras de los agricultores vecinos.

El edificio a rehabilitar no se mantiene con regularidad y las ruinas son un peligro para el público.

En el caso de fuego, no hay ningún acceso al área. Este acceso es necesario para el proyecto y para mantener la tierra.

El proyecto propone reconstruir el edificio existente y reutilizarlo como un centro de servicios y actividades para el uso público. La compañía cree que el interés en la zona será casi todo el año, sin excepción de los meses más fríos del invierno.

Es difícil definir la viabilidad económica en una actividad que cae por completo fuera de la de las actividades típicas dentro de Tarifa.

Somos cautelosos en este caso, pero confiamos en que esta área económica y medioambiental inexplorada será atractiva por su singularidad.

VIABILIDAD ECONOMICA

Reconstrucción edificio e infraestructuras para actividades euros 155.000

Ingresos anuales

Centro interpretación de la naturaleza euros 7500

Centro de buceo. Asesoramiento y alquiler de equipos. euros 5000

Centro de avistamiento de aves. Asesoramiento y alquiler de equipos euros 4500

Centro de rutas y senderismo. Asesoramiento y alquiler de equipos euros 6000

Rutas en canoa. Asesoramiento y alquiler de equipos. euros 8000

Sala para actos y conferencias. euros 6000

Servicio de cafetería y refrescos para visitantes euros 9000

Servicios de comida precocinada para visitantes euros 12500

TOTAL euros 58500

Costes Anuales

2 Monitores +/- euros 38,000

Electricidad +/- euros 1,000

Agua +/- euros 2,000

Mantenimiento instalaciones +/- euros 2,000

TOTAL +/- euros 43,000

A efectos económicos se ha tenido en cuenta la reconstrucción del edificio, aprovechando en lo posible sus materiales, el acondicionamiento exterior para aparcamiento y terrazas, todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento y el camino de acceso al edificio, se obtiene un **Presupuesto aproximado de Ejecución Material de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (155.000,00 euros).**

Para que la actividad tenga Viabilidad económico-financiera se estima un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos de 10 años.

3.3 Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

La propuesta consiste en la rehabilitación de un edificio en semiruina, para darle un uso vinculado a los servicios del parque, mediante la implantación en dicho edificio de un espacio que sirva de base a diferentes actividades de ocio y cultura relacionadas con el medio ambiente por lo que la ubicación la impone el propio edificio.

Tarifa Natural S.l. vende naturaleza en estado puro. La implantación de este uso en el edificio existente, traerá la puesta en valor y la restauración del entorno ya que se podrá limpiar una parte importante de la costa que se encuentra en un estado deplorable por la imposibilidad de acceder a la zona para su limpieza. El camino de acceso servirá para las labores de prevención de incendios y la lucha contra el fuego. También servirá para el control del buceo y pesca ilegal en la zona, además de ayudar a la activación socioeconómica de agentes locales.

3.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable

El presente apartado tiene como objeto examinar, poner de manifiesto las diferentes afecciones de la legislación y planificación sectorial, de incidencia medioambiental o territorial, sobre la totalidad del ámbito de estudio.

A. Reserva de la Biosfera Intercontinental Andalucía-Marruecos

El 25 de octubre de 2006 el Buró del Programa MaB (Hombre y Biosfera) de la UNESCO aprobó por unanimidad la inclusión en la Lista Mundial de Reservas de la Biosfera, la Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo Andalucía (España)-Marruecos a la que pertenece el ámbito en su totalidad.

Según establece la Estrategia del Programa MaB-UNESCO (Sevilla 1995), las Reservas de la Biosfera deben perseguir, la conservación de la diversidad natural y cultural, el desarrollar un modelo de gestión territorial, el ensayo del desarrollo Sostenible, promover la investigación, el seguimiento, la educación y la formación, promover la participación de las sociedades locales y desarrollar la Función de cooperación y la colaboración logística.

B. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Parque Natural del Estrecho.

En este apartado nos vamos a ceñir a la normativa de aplicación por la pertenencia de los terrenos al Parque Natural del Estrecho.

La normativa que afecta a los terrenos objeto de este informe, es la recogida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, y en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Estrecho, y es específica para cada zonificación.

Dentro de la zonación del PORN el ámbito de estudio está reconocido como Zona de regulación Especial B2. Espacios serranos de interés natural y paisajístico y Cerros del Estrecho.

Con carácter general en la zona B2, queda prohibido todo uso y actividad que pueda significar la alteración importante o degradación de las condiciones ambientales. En particular, se

consideran incompatibles con el grado de protección de la zona, de acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación del presente Plan, las siguientes:

- a) La modificación del tipo de aprovechamiento agrícola y forestal.
- b) Las nuevas construcciones o edificaciones urbanísticas.
- c) El aumento de la cabaña ganadera actual.
- d) La instalación de soportes de publicidad.

En nuestro caso, al tratarse de una rehabilitación de edificación existente, cumpliría con los requisitos exigidos para esta zona.

C.- Lugares de Importancia Comunitaria.

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) constituyen el fundamento de la futura Red Natura 2000, puesta en marcha a partir de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (Directiva Hábitats) y de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva Aves) en el ámbito de la Unión Europea. Ésta se configurará como una red ecológica comunitaria de Zonas Especiales de Conservación (ZEC). El objetivo de esta Directiva es garantizar la biodiversidad de interés

D.- Dominio Público Marítimo Terrestre.

Una de las afecciones del ámbito de estudio es la derivada de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas y su Reglamento General impone en su "Título II: Limitaciones de la Propiedad sobre los Terrenos, Capítulo II: Servidumbres legales".

La edificación a rehabilitar está afectada por el Dominio Público Marítimo-Terrestre al encontrarse situada en la franja de Servidumbre de protección.

El Dominio Público Marítimo-Terrestre se corresponde con la ribera del mar y llega hasta el límite donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. La Servidumbre de Tránsito comprende una franja de 6 metros, medidas tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, y la Servidumbre de Protección recae sobre una zona de 100 metros también desde el límite interior de la ribera del mar. En esta zona de servidumbre quedan prohibidos los usos residenciales pero no los de equipamientos o espacios libres. En concreto el Reglamento establece como usos prohibidos en la zona de servidumbre los siguientes:

- a. Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b. La construcción o modificación de vías de transporte así como de sus áreas de servicio.
- c. Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d. El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e. El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f. La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

En esta zona de servidumbre quedan prohibidos los usos residenciales pero no los de equipamientos o espacios libres, por lo que la propuesta cumple la normativa exigida en este caso.

E.-Normativa del POT del Campo de Gibraltar

La finca, sobre la cual se plantea la intervención objeto de este informe, se encuentra incluida en la delimitación de una zona que el Plan de Ordenación del Territorio designa como Área de Activación Territorial. El Plan reconoce los valores paisajísticos y naturales de la zona, y aboga por su integración dentro de la oferta turística de su ámbito, siempre compatibilizando el disfrute del área con la conservación y potenciación de sus recursos naturales. El artículo 65 de la Normativa del POT del Campo de Gibraltar establece que:

“1. Se delimitan las siguientes áreas de activación territorial que deben ser objeto de intervención específica para garantizar su adecuación al uso público y aprovechamiento turístico con la preservación de sus valores ambientales:

3. En todo caso la adecuación de estos espacios para su uso recreativo y de interés turístico se efectuará en el marco de lo establecido por los planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parques Naturales, Estrecho y Los Alcornocales, según los casos.

4. Las fichas incluidas en el Anexo II a esta Normativa establecen, con rango de directriz, la localización y superficie aproximadas, así como la justificación y criterios detallados de ordenación y de intervención para cada una de las áreas de activación territorial.”

De lo anterior se desprende que, para la zona en concreto que nos ocupa, el Plan de Ordenación del Territorio remite a las Normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras–Tarifa, y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Estrecho, cuya compatibilidad con la propuesta ya se ha justificado en el apartado anterior. Así mismo, remite a la Ficha contenida en el citado Anexo II, en la que se incluyen criterios muy generales para la ordenación:

“La ordenación del ámbito se realizará de forma unitaria estableciendo las condiciones que permitan compatibilizar uso y disfrute público con la conservación y mantenimiento de sus valores naturales, culturales y paisajísticos.”

Y alguno en particular para el uso alojamiento turístico:

“b) Se podrán incluir hasta un máximo de cuatro establecimientos de alojamiento turístico, preferentemente en edificaciones existentes, de capacidad máxima 60 plazas cada uno de ellos y con hostelería de restauración, ubicados en localizaciones apropiadas para el disfrute del paisaje, con criterios estrictos de integración en el medio y en el entorno paisajístico. Estos establecimientos podrán situarse en suelo no urbanizable como actuaciones de interés público y social...”

A la vista de todo lo expuesto, podemos afirmar que, en lo que se refiere exclusivamente a la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar:

Con la normativa vigente, ES POSIBLE la reconstrucción del edificio destinado a servicios de playa.

F.-Afecciones urbanísticas

Los terrenos pertenecientes a la finca, están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa como Suelo No Urbanizable, superponiéndose dos categorías:

- Especial Protección por Planificación Urbanística, por pertenecer a un espacio protegido del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
- Especial Protección por Legislación Sectorial, por pertenecer a la delimitación del Parque Natural del Estrecho.

Al tratarse de Suelos No Urbanizables de Especial Protección, los terrenos están afectados por los Capítulos Primero (Normas Generales) y Segundo (Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable Protegido), del Título Quinto (Normas Particulares en Suelo No Urbanizable) de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

En la actualidad se encuentra en la última fase de tramitación, una Innovación por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que afecta a los usos permitidos en esta clase de suelo y a las condiciones de edificación.

Por otro lado las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en cuanto a la clasificación del suelo serán vinculantes para las actividades que se pretendan desarrollar en el Parque.

En el SNUEP, el PORN permite con carácter exclusivo las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales, las viviendas directamente vinculadas a las explotaciones agrarias, las construcciones vinculadas a las obras públicas y las vinculadas a los Parques Naturales (**instalaciones recreativas y deportivas al aire libre**).

Se prohíbe expresamente la implantación de viviendas familiares no ligadas a la explotación agrícola, la localización de vertederos y depósitos de chatarra o vehículos, la instalación de campamentos, las vallas y anuncios publicitarios, la tala o eliminación de árboles autóctonos y las construcciones de interés público y social cuando tal carácter no viniera explícitamente determinado en la legislación específica.

Con la normativa vigente sería posible la reconstrucción de dicha edificación para convertirlo en un establecimiento turístico dedicado a servicios vinculados al parque, toda vez que las actuaciones de interés público están específicamente prohibidas en el artículo 5.2.1 de la normativa vigente pero en **nuestro caso, al situarse las parcelas dentro del ámbito el PORN prescribe la clasificación del ámbito del Parque Natural como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, determinación vinculante para el planeamiento urbanístico general.**

3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

La presente propuesta no induce a nuevos asentamientos al tratarse de una edificación aislada respecto a otros núcleos y el edificio no se destina a vivienda sino a servicios turísticos sin alojamiento vinculados al parque.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

5. RESULTADOS Y SÍNTESIS

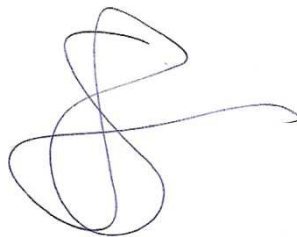
Se puede resumir que:

- La alternativa propuesta en este proyecto de actuación es compatible con la debida protección del medio ambiente, en sus vertientes física, biológica, perceptual y socioeconómica.
- Pone en valor una parte importante de la costa del parque natural del estrecho mediante el aprovechamiento de un edificio existente, con un peligro de derrumbe más que evidente, situado en una zona de paso bastante concurrida, dotando al parque de unas instalaciones inexistentes determinan su utilidad pública e interés social.
- Ha sido realizado un completo inventario ambiental, especialmente en lo referente al medio biológico y perceptual incluido en el Estudio Ambiental previo sobre la capacidad de acogida de la finca propiedad de Tarifa Natural S.L.

Por todo lo indicado anteriormente se somete esta Propuesta a la consideración para su aprobación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, para proceder con ello a la redacción de los Proyectos correspondientes para la obtención de la preceptiva Licencia Urbanística para el desarrollo de las obras contempladas en esta Propuesta.

En Algeciras, 11 de Julio de 2.014.

Fdo. Fernando M. Salvo Fernández
Arquitecto



6. FOTOS DEL EDIFICIO A REHABILITAR.





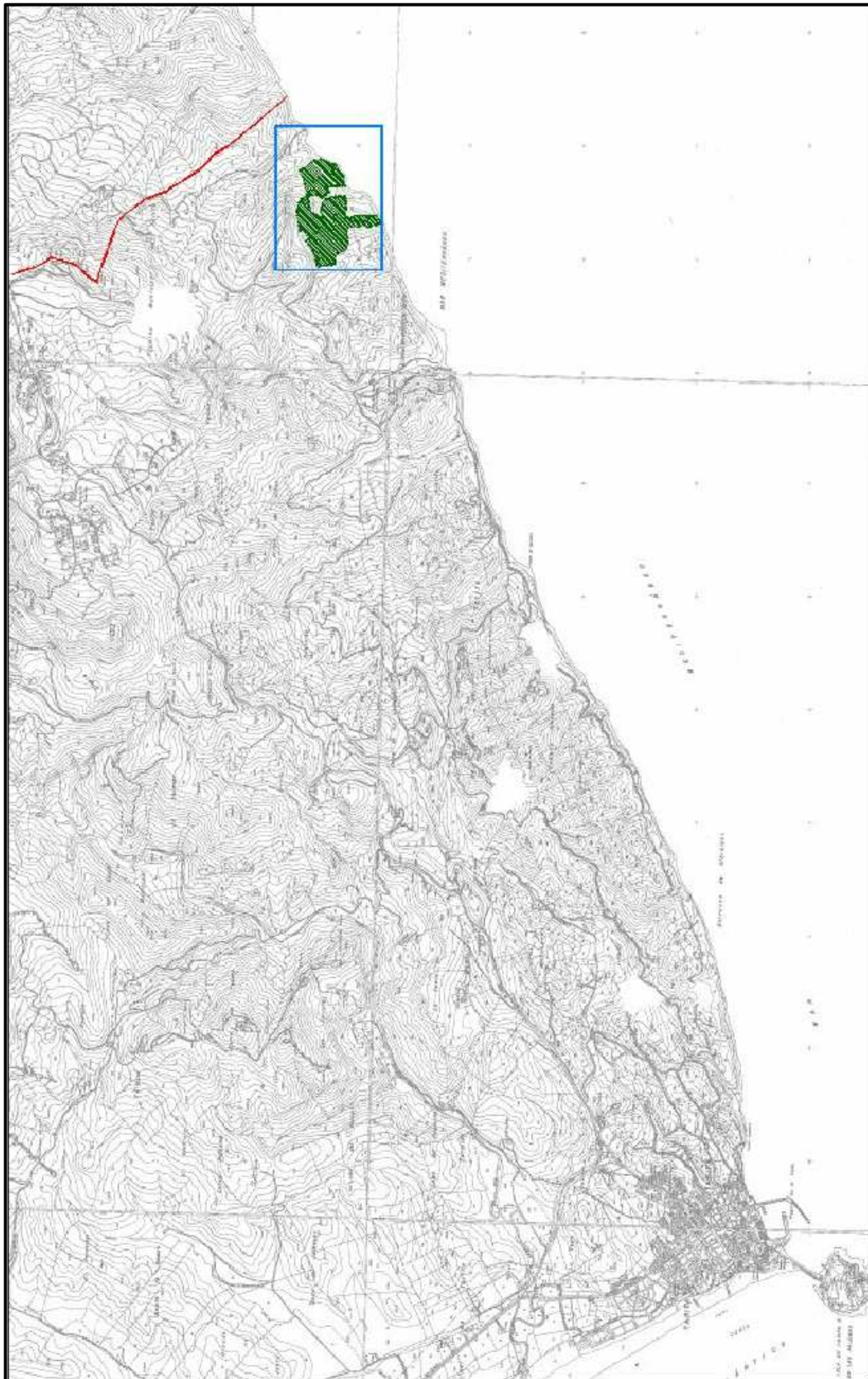







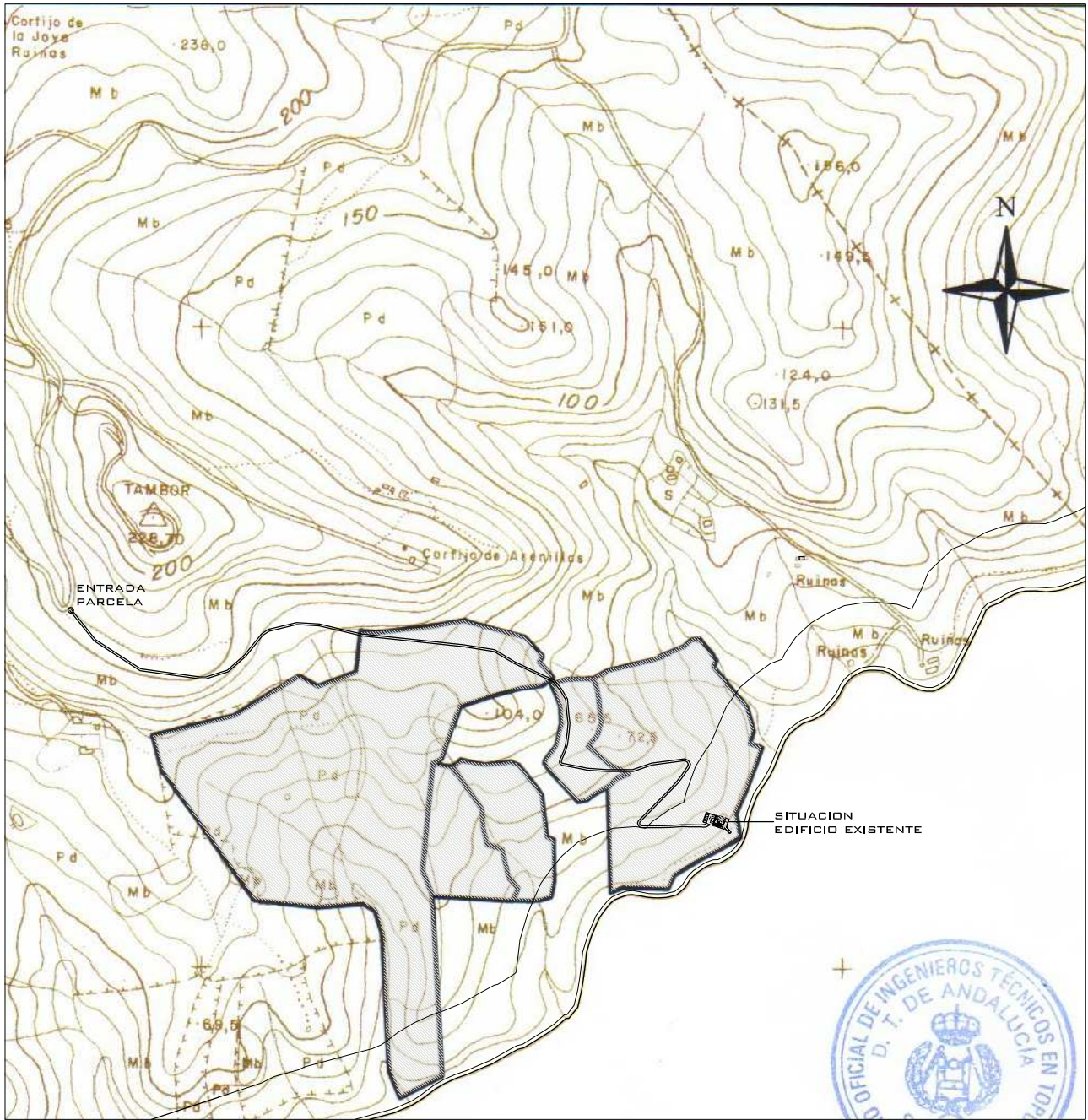


7. PLANOS



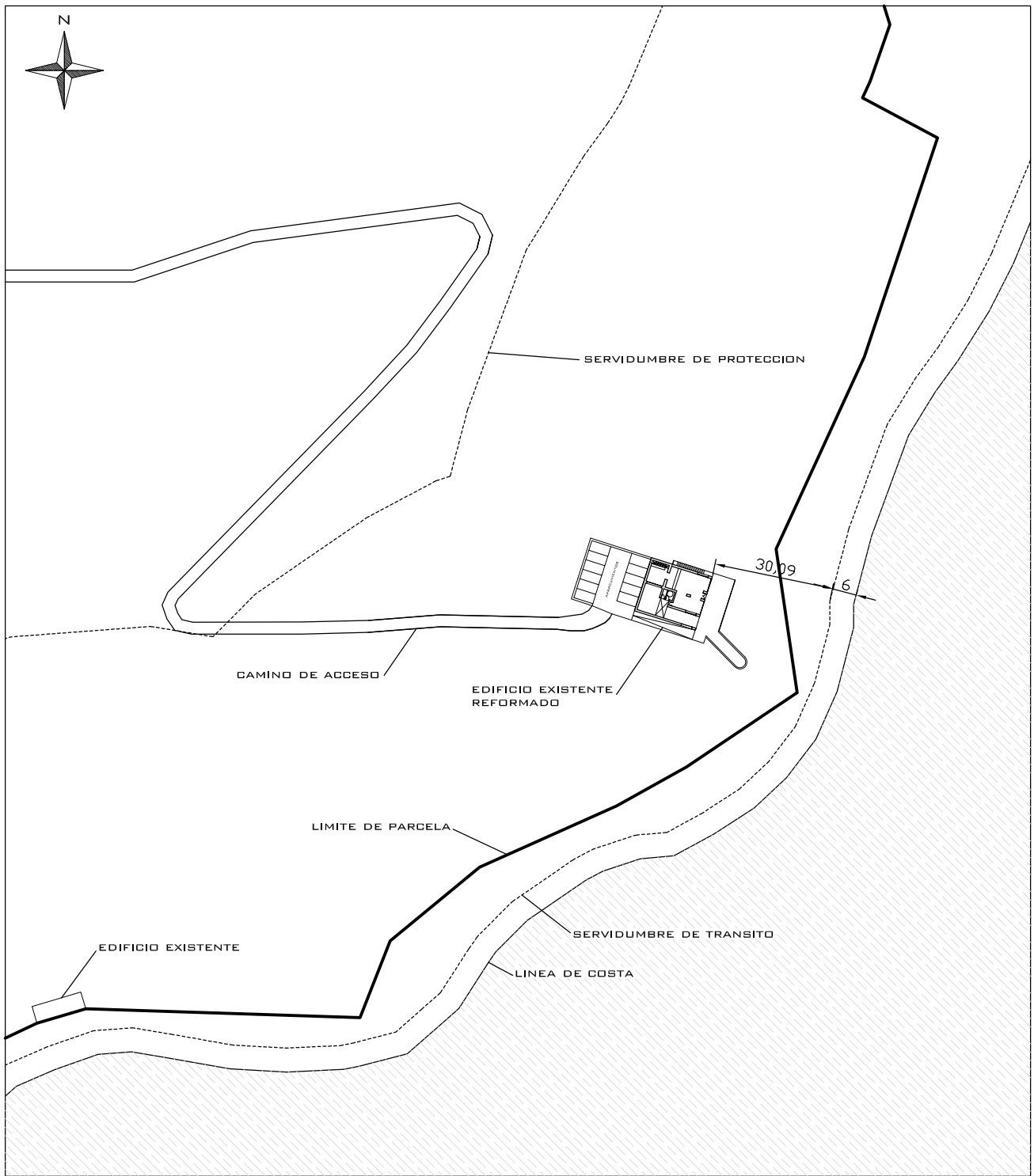
**ESTUDIO DE VIABILIDAD URBANISTICA DE LA IMPLANTACION
DE SERVICIOS DE PLAYA Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO
EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO
DE TARIFA (CADIZ).**

PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M.SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692	
PLANO DE: SITUACION EN EL MUNICIPIO	ESCALA S/E	FECHA MAY. 2014
		HCJA Nº 01




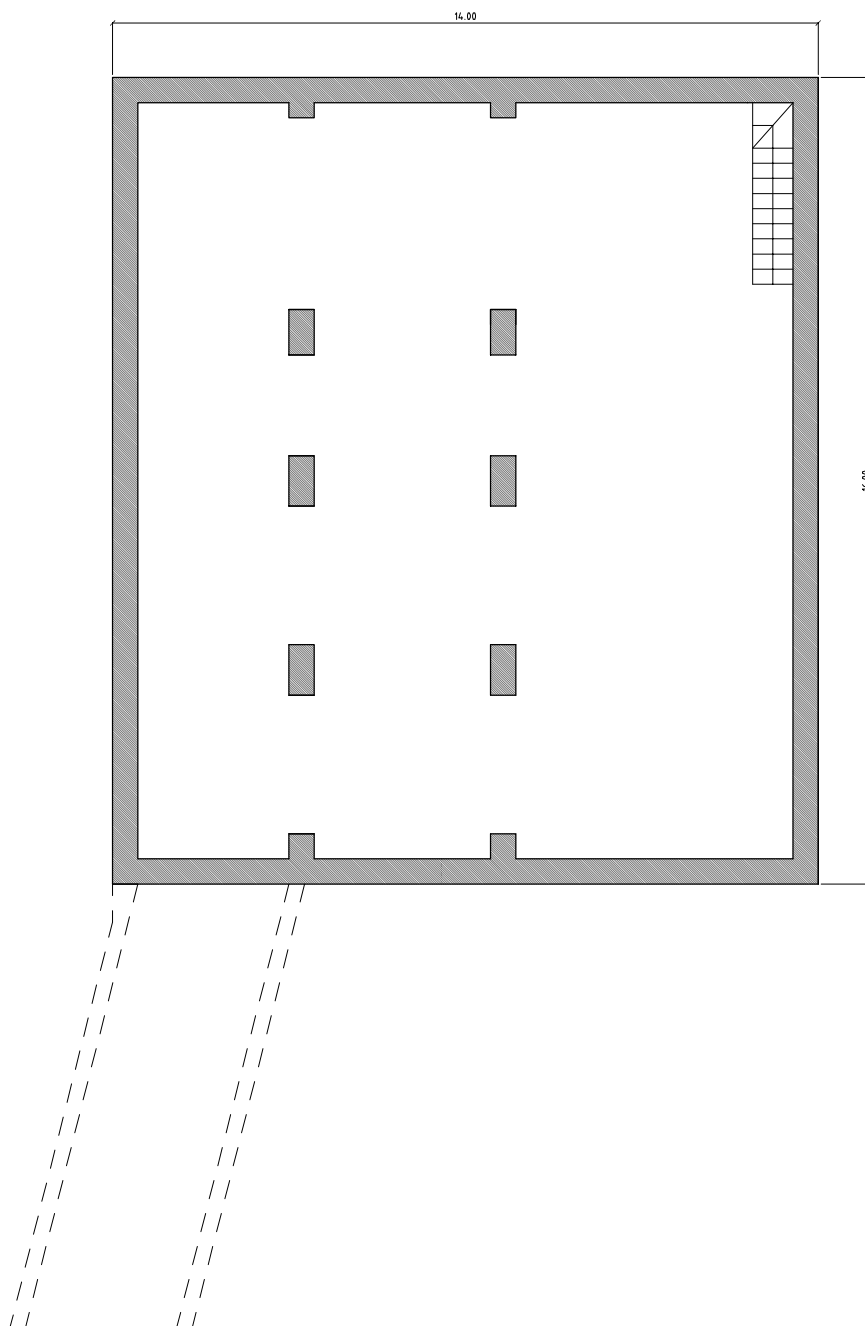
PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).

PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M.SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: SITUACION EN LA PARCELA	ESCALA 1/10.000	FECHA JUL. 2014	FOLIO Nº 02



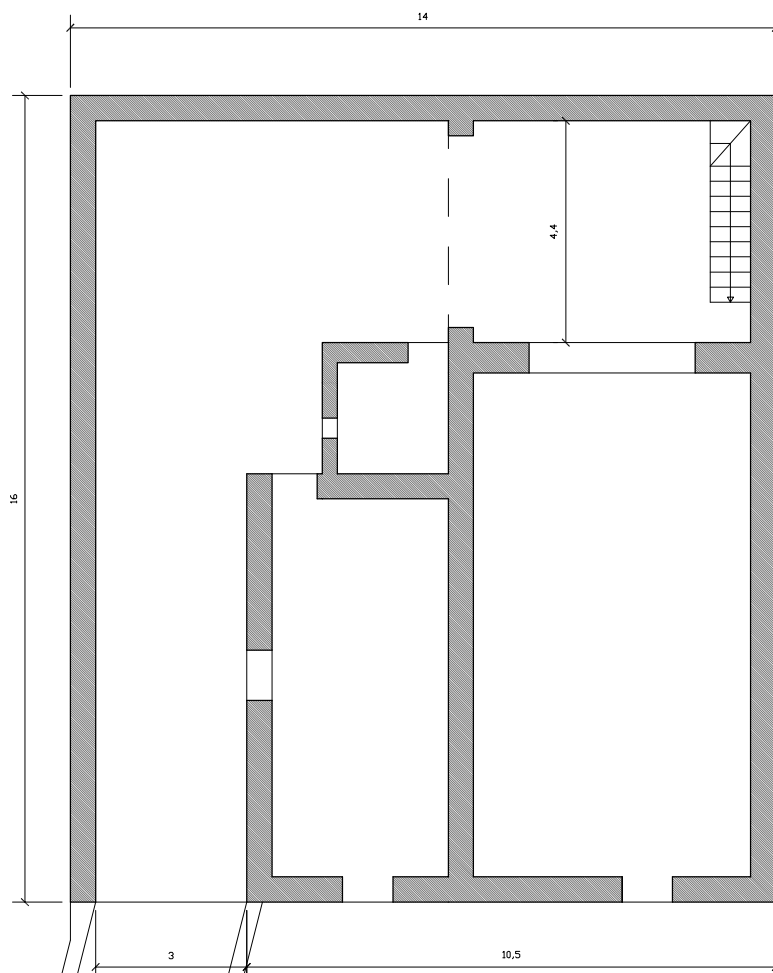
PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION
DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO
Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO
EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO
DE TARIFA (CADIZ).

PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: SITUACION EN LA COSTA	ESCALA 1/500	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 03



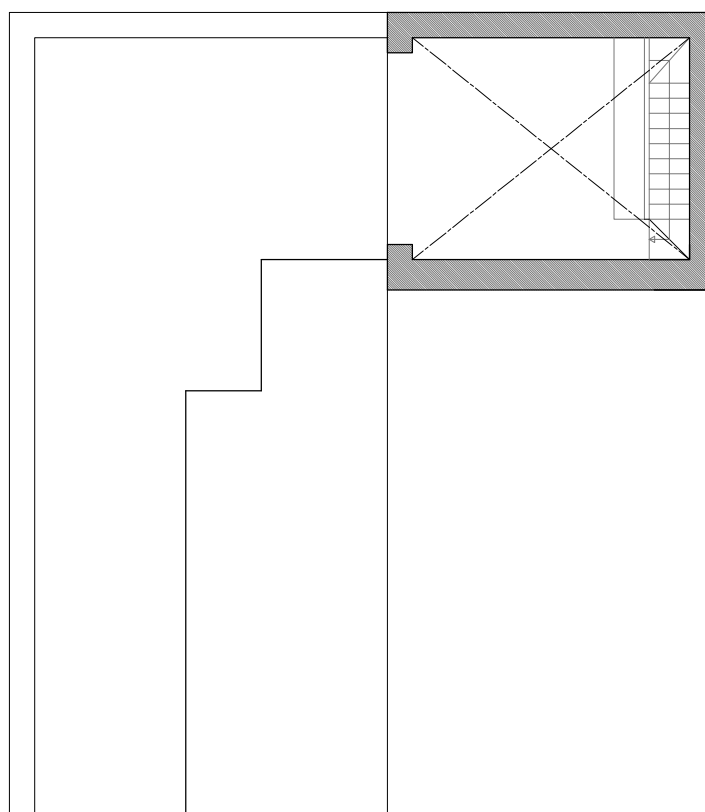
CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO N° 692		
PLANO DE: ESTADO ACTUAL PLANTA SOTANO	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA N° 04




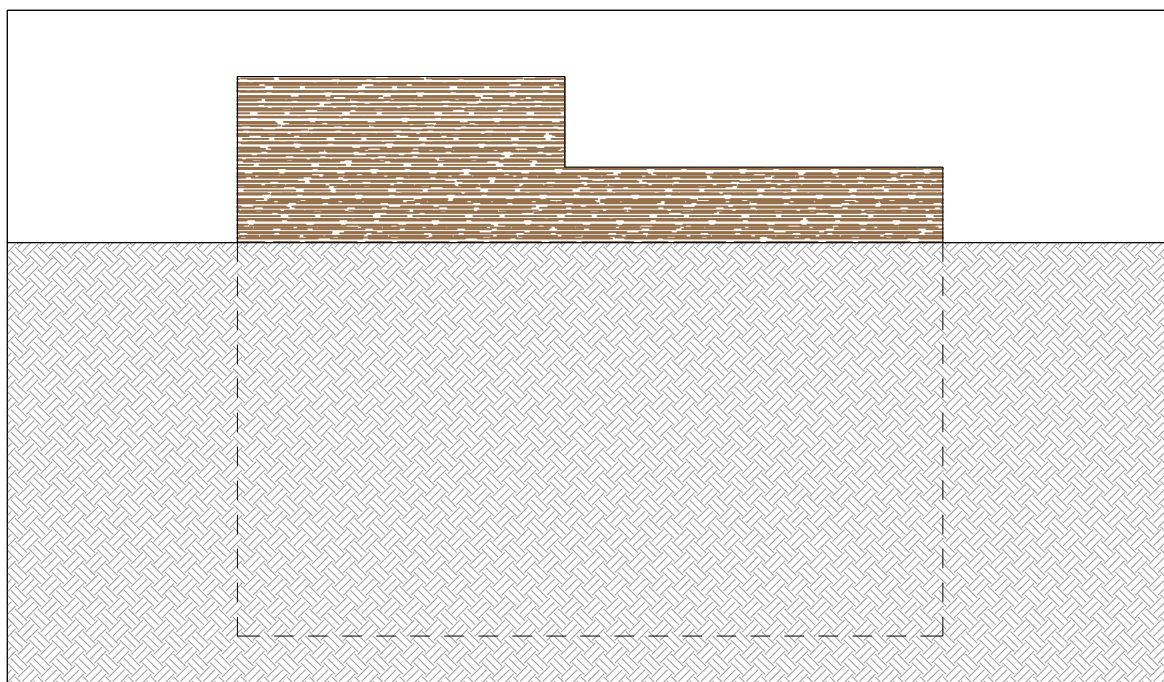
CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300,000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 05

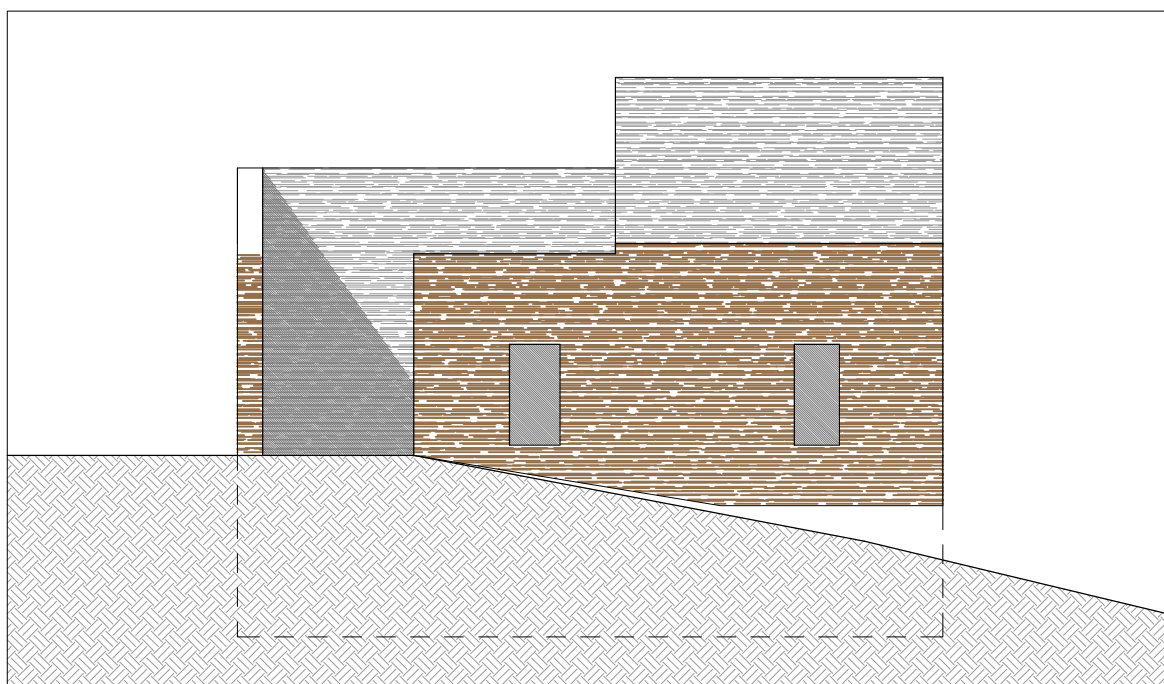


CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO N° 692		
PLANO DE: ESTADO ACTUAL PLANTA CUBIERTAS 1	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA N° 06

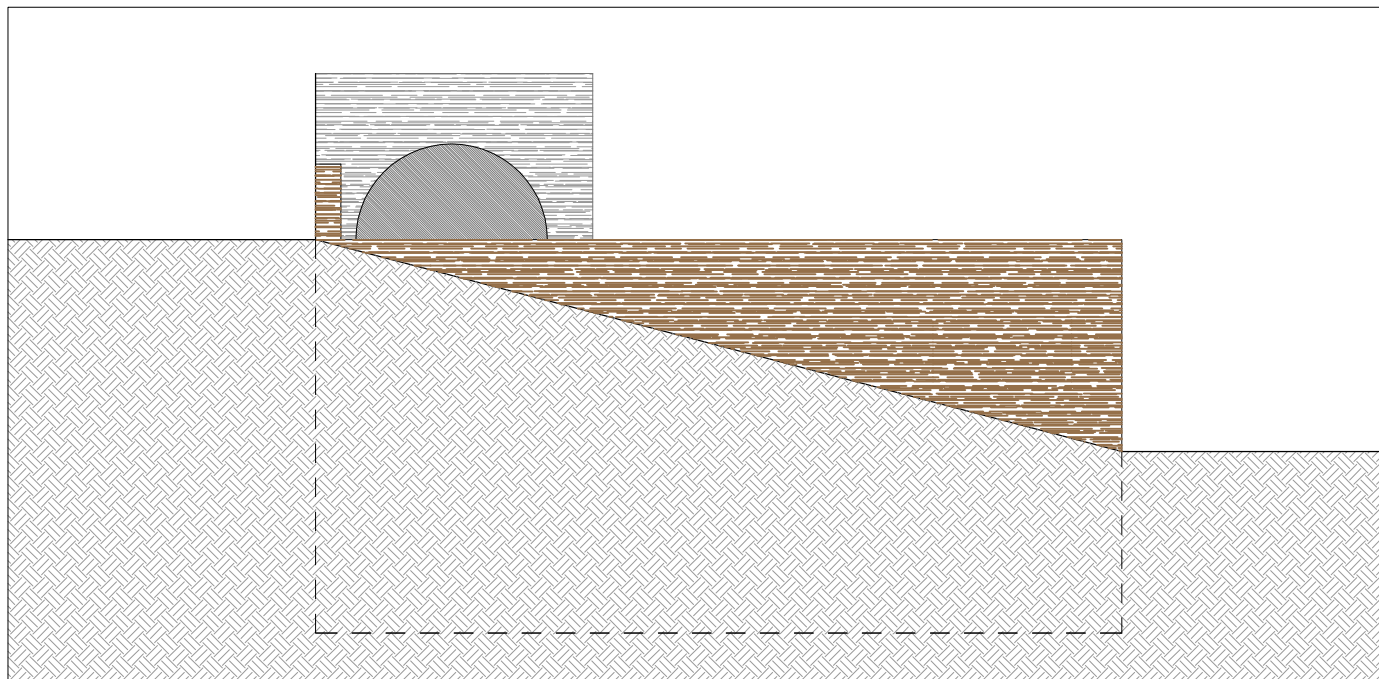


ALZADO OESTE

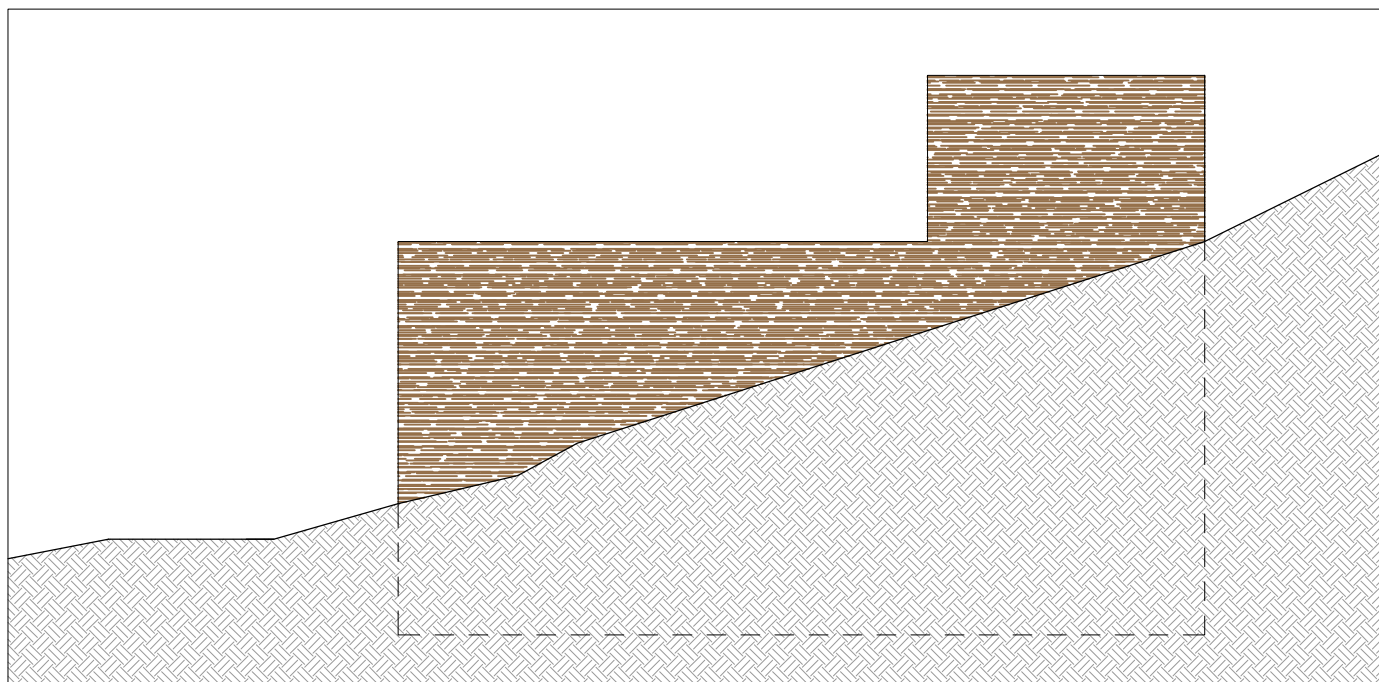


ALZADO ESTE

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: ESTADO ACTUAL ALZADOS	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 07

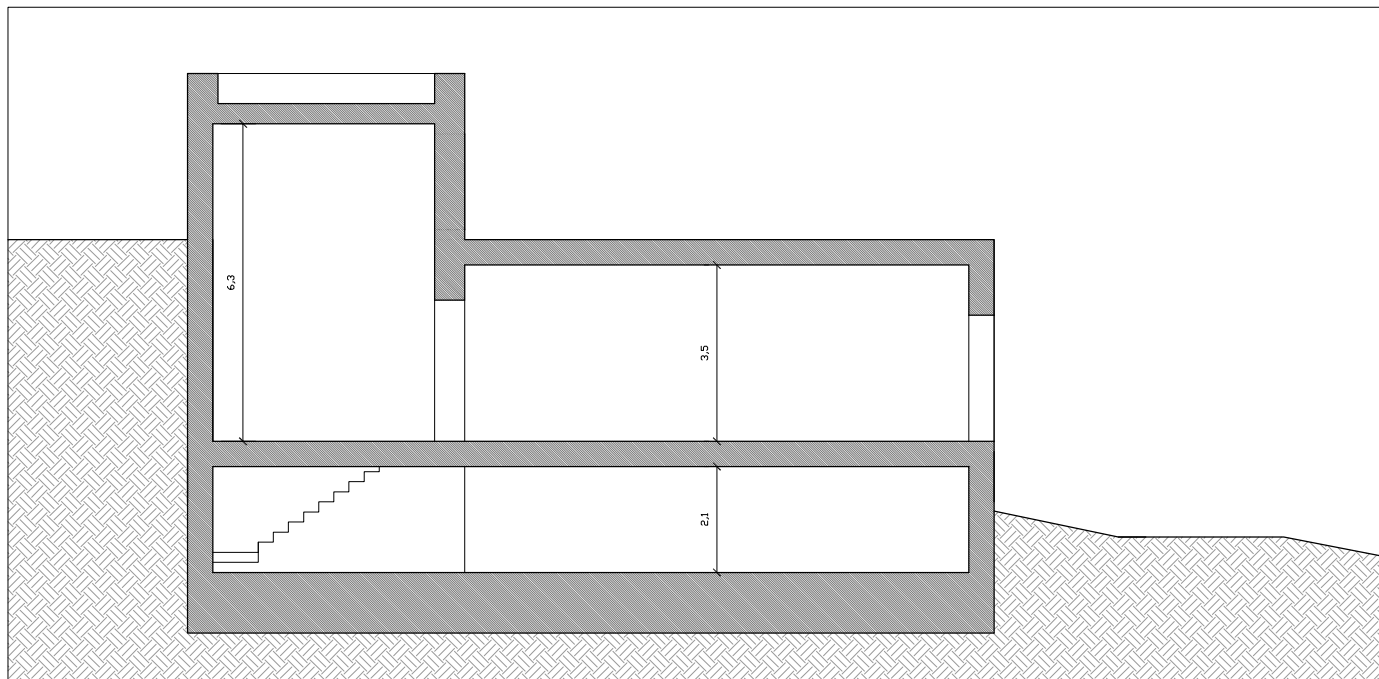


ALZADO SUR

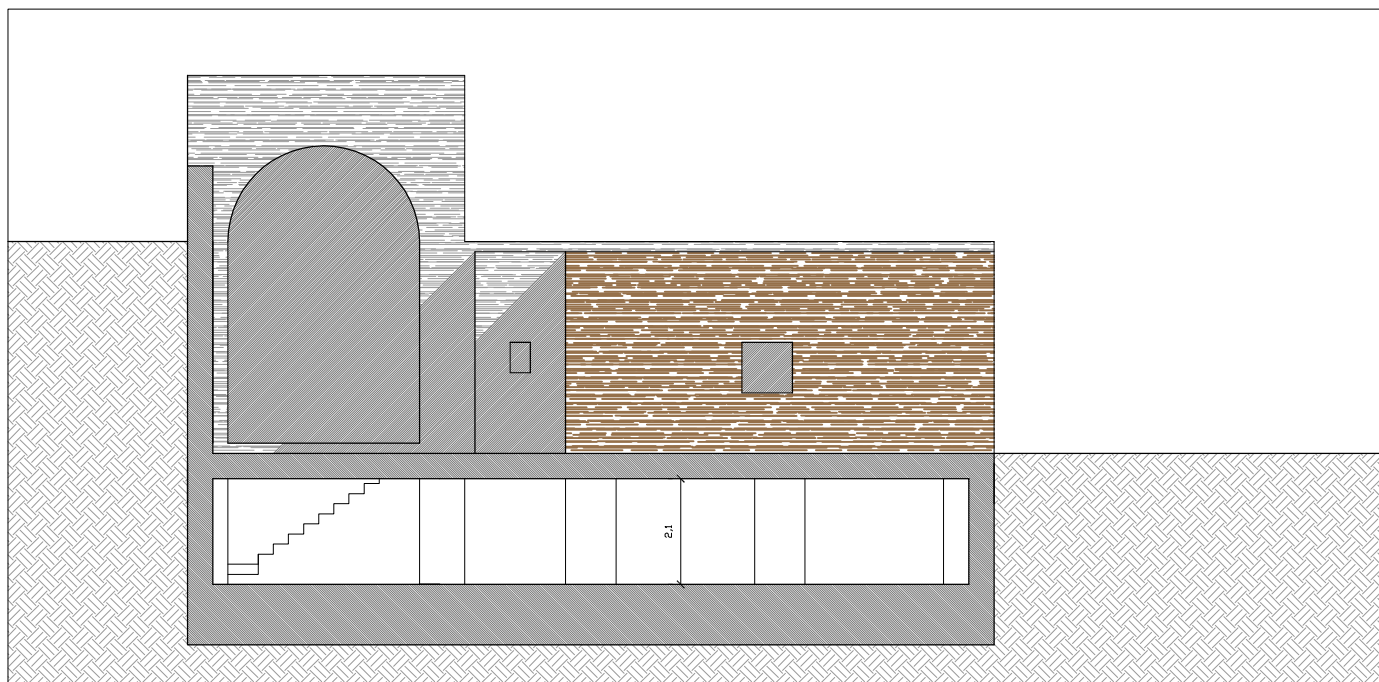


ALZADO NORTE

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.		TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692	
PLANO DE: ESTADO ACTUAL ALZADOS		ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014
			HOJA Nº 08

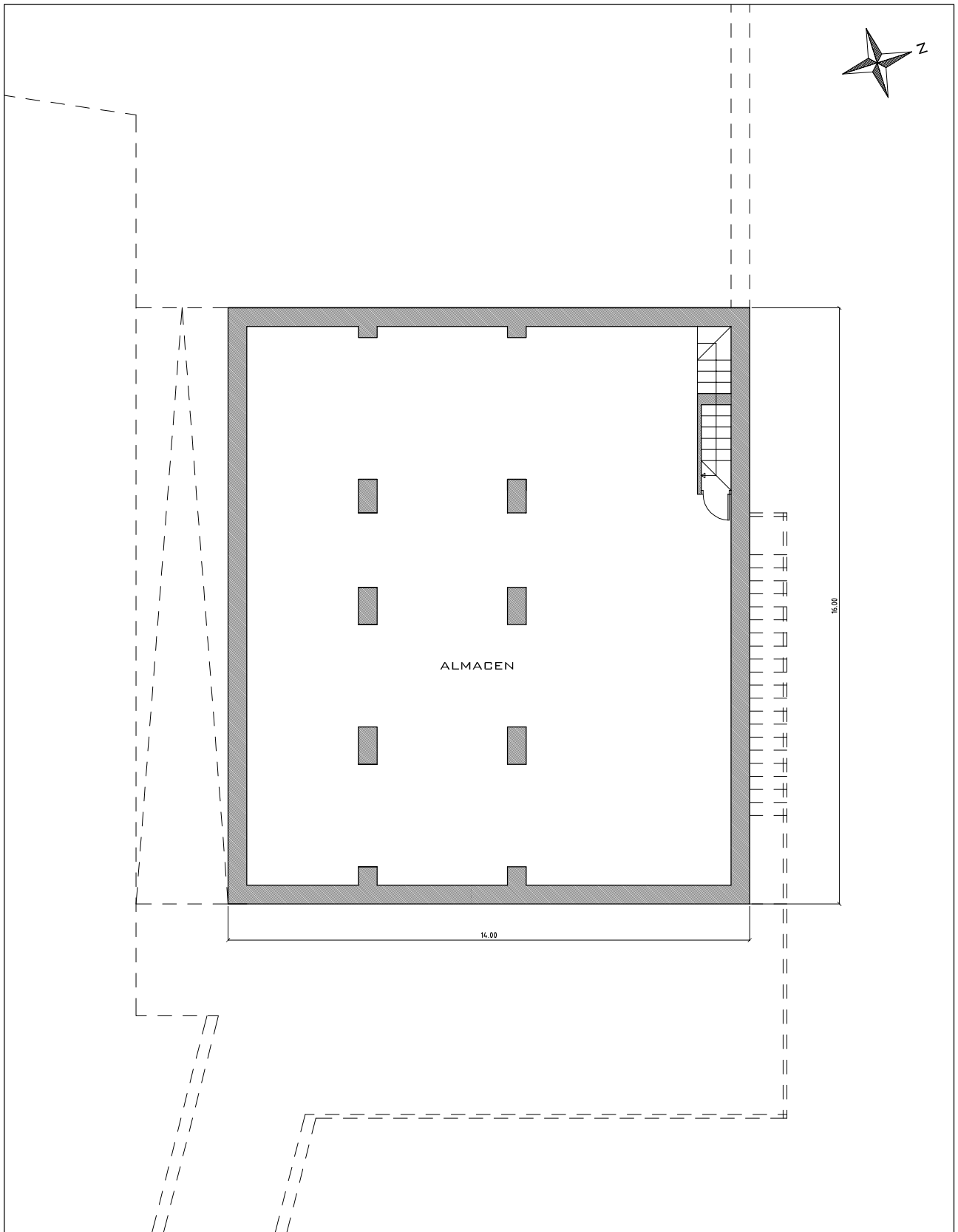


SECCION



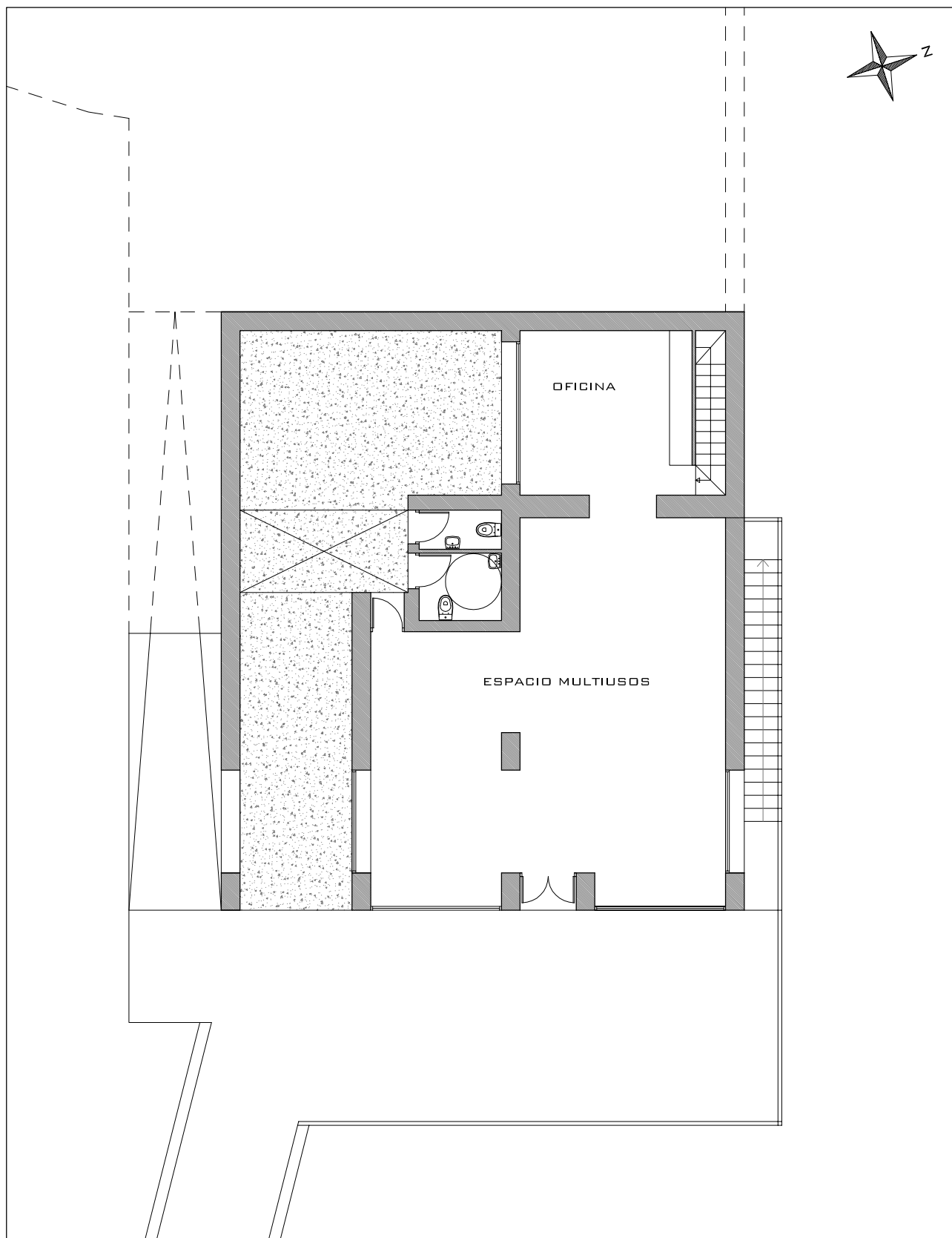
SECCION

<p>PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).</p>			
<p>PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.</p>		<p>TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692</p>	
<p>PLANO DE: ESTADO ACTUAL SECCIONES</p>		<p>ESCALA 1/150</p>	<p>FECHA JUL. 2014</p>
			<p>HOJA Nº 09</p>



CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
S. TOTAL OCUPADA RECINTO	650,00 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

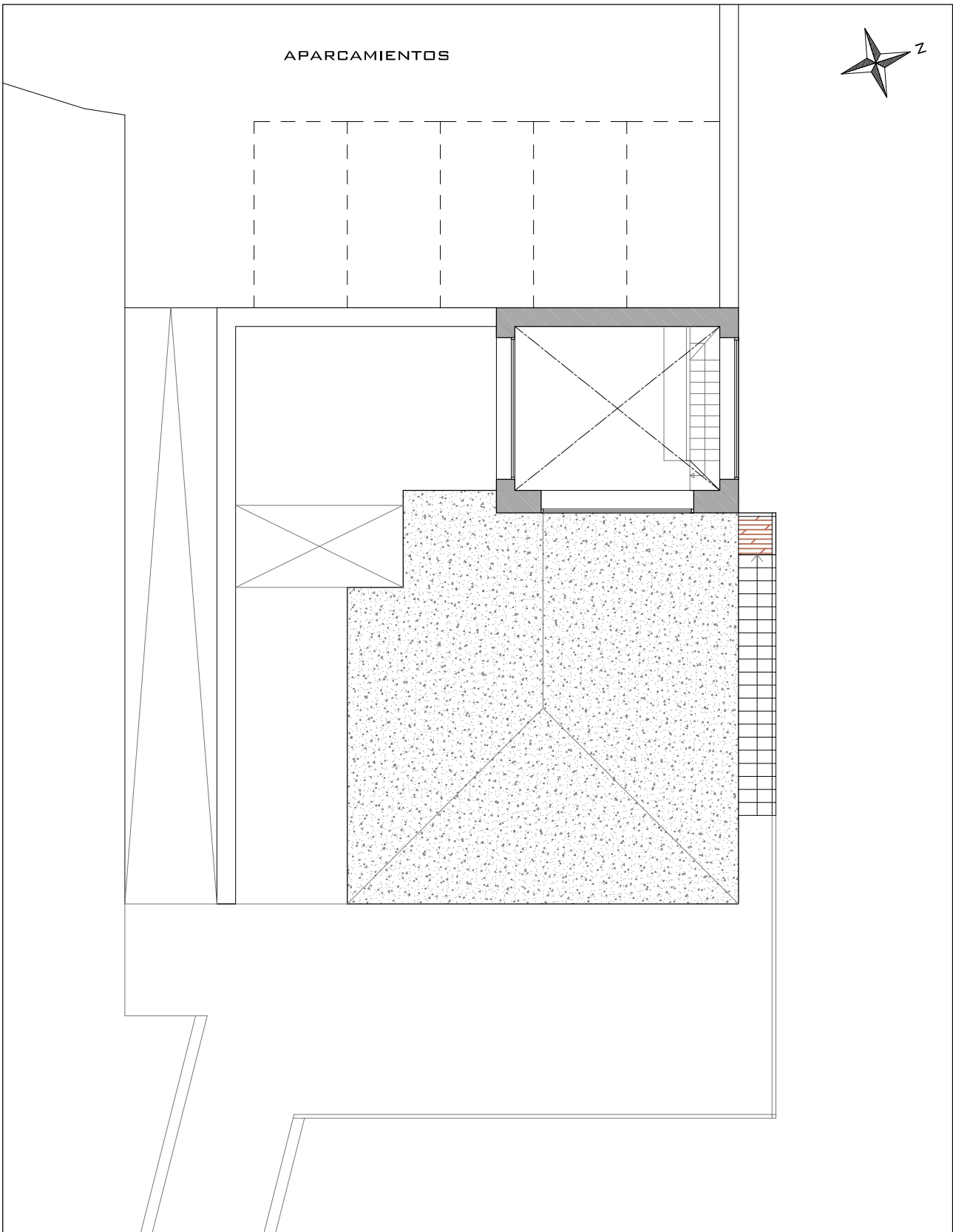
PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO	TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR	FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692
PLANO DE:	ESTADO REFORMADO PLANTA SOTANO	ESCALA	FECHA
		1/150	JUL. 2014
			HOJA Nº 10




CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
S. TOTAL OCUPADA RECINTO	650,00 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: ESTADO ACTUAL PLANTA SOTANO	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 11

APARCAMIENTOS



CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
S. TOTAL OCUPADA RECINTO	650,00 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M.SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		 HOJA Nº 12
PLANO DE: ESTADO ACTUAL PLANTA CUBIERTAS	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	



APARCAMIENTOS

LIMITE DE PARCELA

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

LINEA DE COSTA

CUADRO DE SUPERFICIES	
S. CONSTRUIDA PLANTA SOTANO	224,00 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	144,50 m ²
S. CONSTRUIDA PLANTA CUBIERTA	35,75 m ²
S. CONSTRUIDA TOTAL	404,25 m ²
S. TOTAL OCUPADA RECINTO	650,00 m ²
SUPERFICIE DE PARCELAS	300.000 m ²

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).

PROPIETARIO
TARIFA NATURAL S.L.

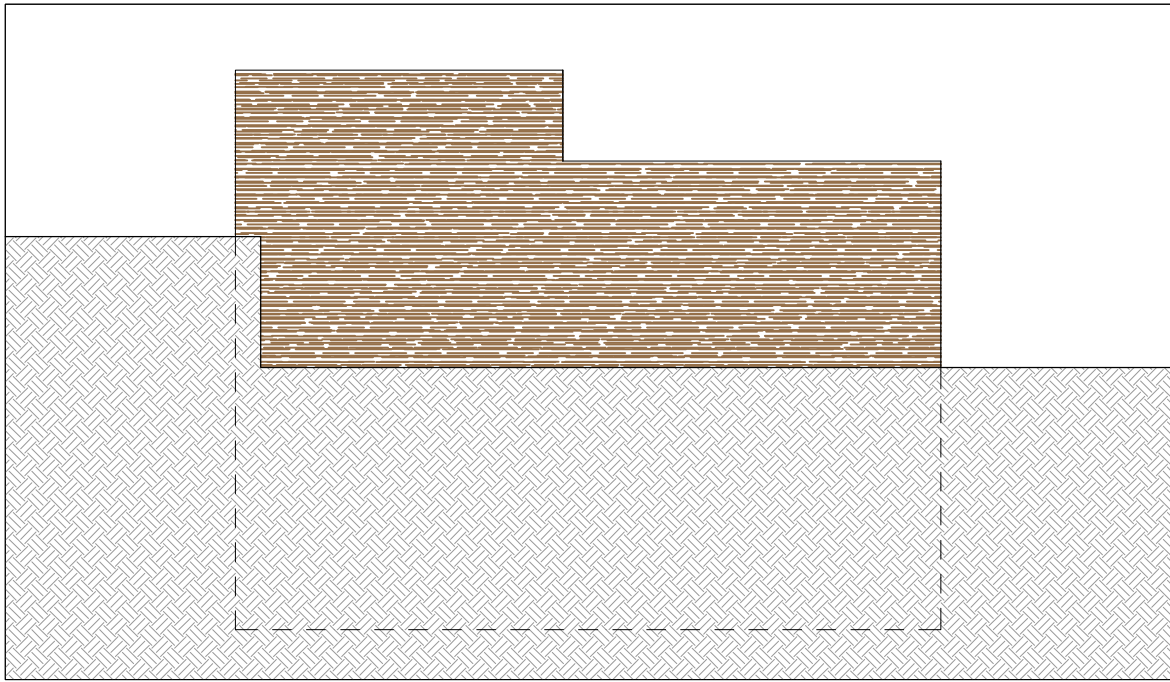
TECNICO REDACTOR
FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ
COLEGIADO Nº 692

PLANO DE:
ESTADO REFORMADO
PLANTA CONJUNTO

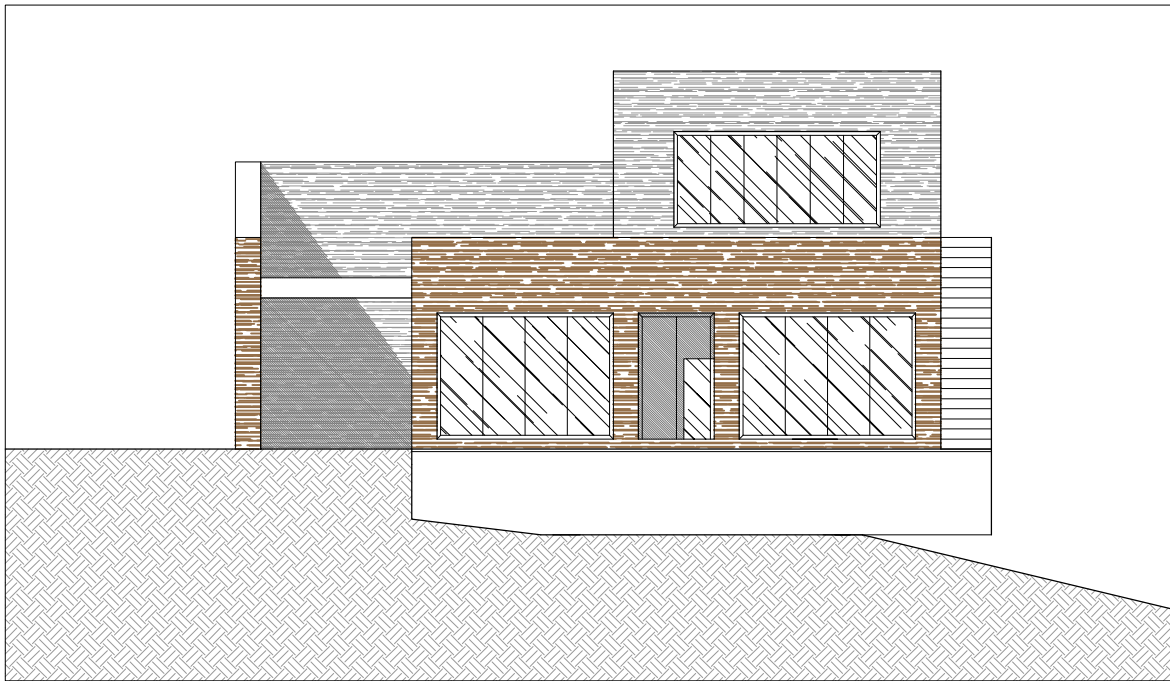
ESCALA
1/300

FECHA
JUL. 2014

HOJA Nº
13

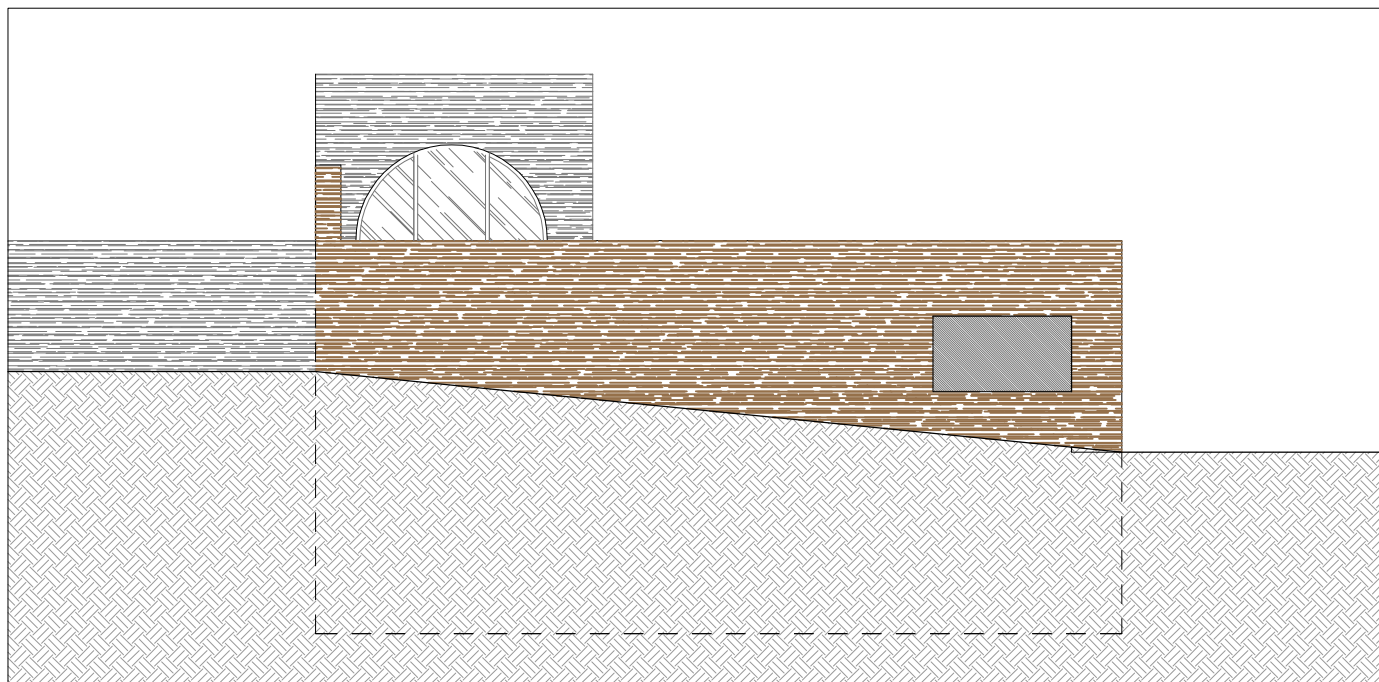


ALZADO OESTE

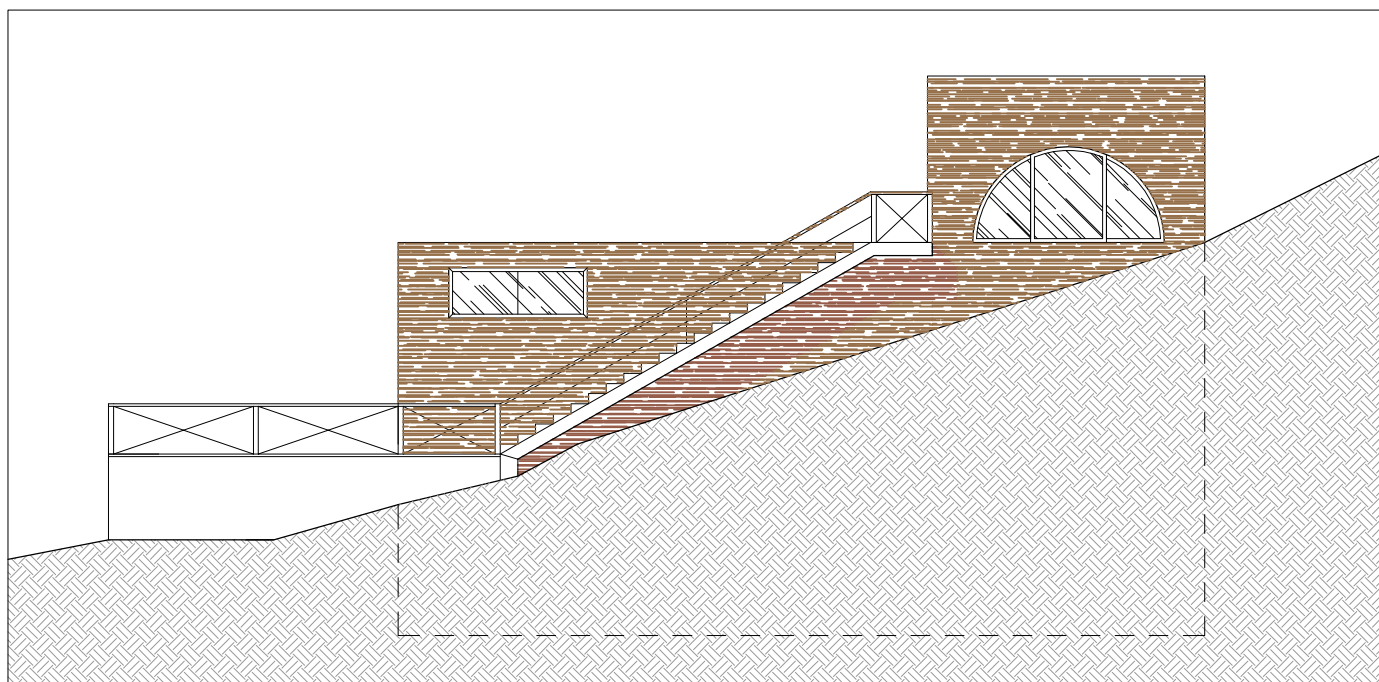


ALZADO ESTE

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: ESTADO REFORMADO ALZADOS	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 14

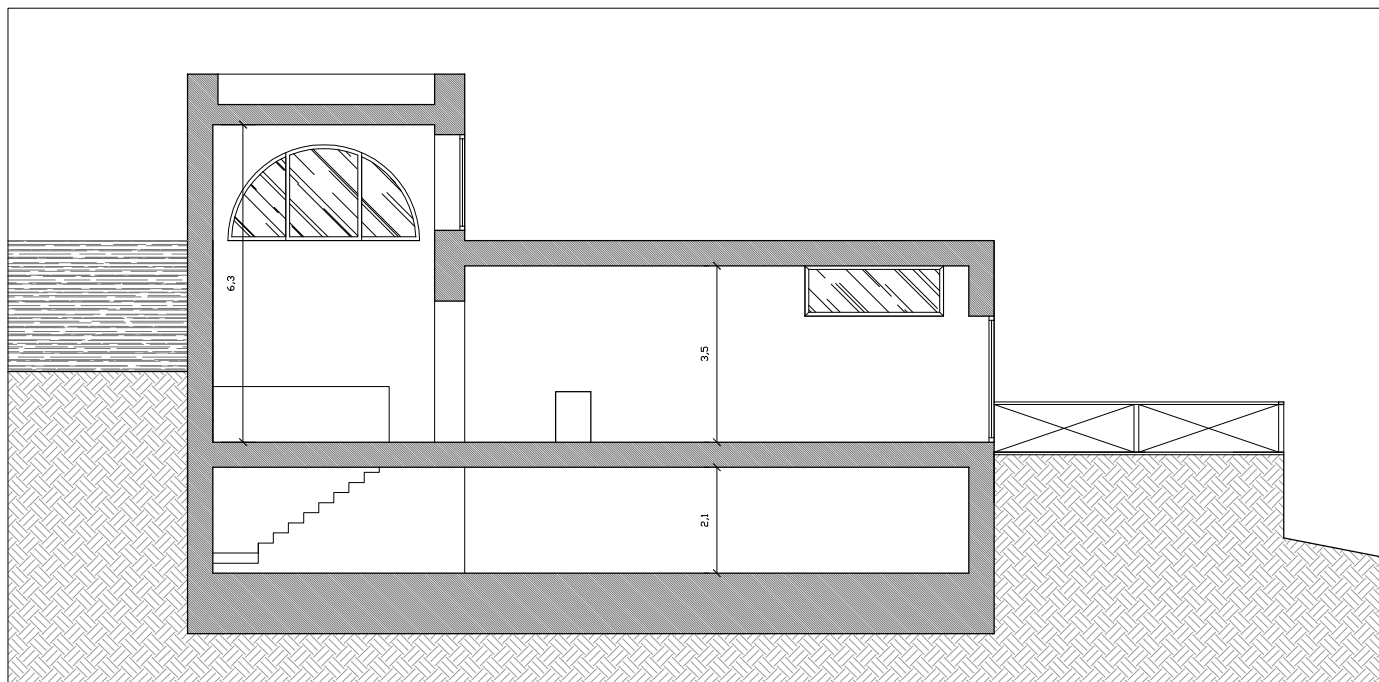


ALZADO SUR

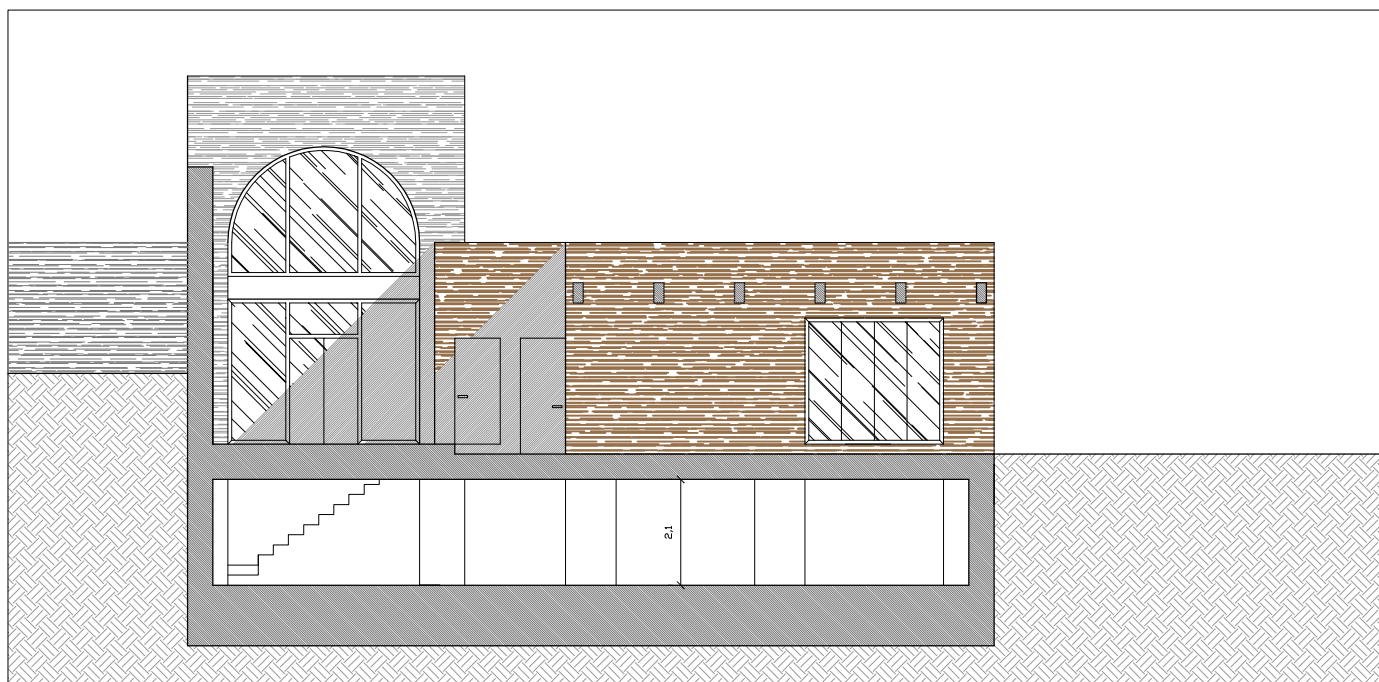


ALZADO NORTE

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.	TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692		
PLANO DE: ESTADO REFORMADO ALZADOS	ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014	HOJA Nº 15



SECCION



SECCION

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA IMPLANTACION DE SERVICIOS VINCULADOS AL PARQUE DEL ESTRECHO Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO EN FINCA DEL FRENTE LITORAL DEL BUJEO DE TARIFA (CADIZ).			
PROPIETARIO TARIFA NATURAL S.L.		TECNICO REDACTOR FERNANDO M. SALVO FERNANDEZ COLEGIADO Nº 692	
PLANO DE: ESTADO REFORMADO ALZADOS		ESCALA 1/150	FECHA JUL. 2014
			HOJA Nº 16