

Proyecto de Actuación

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
GENERAL

31 MAR. 2017

ENTRADA nº 3712

En Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, para construcción de ALOJAMIENTOS TURISTICOS en el medio rural en la parcela 33 del polígono 24 (LA PEÑA) Tarifa (Cádiz)



Fecha: ENERO 2017

PROMOTOR: KITESOL Y MAR S.L

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
A.1. Objetivo del documento	4
A.2. Promotor de la actividad	4
A.3. Justificación de la propiedad de los terrenos	4
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
B.1. Ámbito de la actuación	6
B.1.1. Situación	6
B.1.2. Emplazamiento	6
B.1.3. Situación respecto al núcleo de población más cercano	7
B.1.4. Edificaciones situadas a menos de 1Km	8
B.1.5. Viarios y accesos existentes	27
B.1.6. Linderos de los terrenos	28
B.1.7. Topografía de los terrenos y del entorno próximo	28
B.1.8. Elementos significativos del paisaje	28
B.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos	29
B.2.1. Usos actuales de los terrenos y del entorno próximo	29
B.2.2. Edificaciones existentes en los terrenos objeto de la actuación	29
B.2.3. Información Registral	30
B.2.4. Información Catastral	30
B.3. Características socioeconómicas de la actividad	30
B.3.1. Memoria descriptiva	30
B.3.2. Recursos necesarios para el desarrollo de la actividad	31
B.3.2.1. Recursos Materiales	31
B.3.2.2. Recursos Económicos	31
B.3.2.3. Recursos Humanos	31
B.3.3. Repercusión económica y laboral	31
B.4. características de las edificaciones, construcciones e instalaciones	32
B.4.1. Exteriores-interiores	32
B.4.1.1. Acometidas de las infraestructuras necesarias	32
B.4.1.1.1 Abastecimiento de agua	32
B.4.1.1.2 Alcantarillado	32
B.4.1.1.3 Suministro Baja Tensión	33
B.4.1.2. Accesos al complejo de alojamientos	33
B.4.1.3. Alojamientos turísticos	33
B.4.1.4. Zona de recepción.	33
B.4.1.5. Zona de Almacén, Lavandería, cuarto de instalaciones y motores	33
B.4.1.6. Zona de ocio al aire libre	33
B.4.1.7. Zona de viales, aparcamientos y zonas verdes	34
B.5. Plazos	34
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	35
C.1. Justificación de la utilidad pública de la actuación	36
C.2. Viabilidad económica y financiera	37
C.2.1. Evaluación de costes	37
C.2.2. Evaluación de ingresos	38

	Índice
C.2.3. Viabilidad económica y periodo de amortización	40
C.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable	41
C.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico	41
C.4.1. Condiciones de uso	42
C.4.2. Condiciones de la edificación	43
C.5. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales	44
C.6. No inducción a la formación de nuevos asentamientos	45
<u>D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD</u>	<u>46</u>
D.1. Deberes legales	47
D.2. Pago de las prestaciones compensatorias y constitución de la garantía por incumplimiento e infracciones	47
D.3. Solicitud de licencia urbanística	48
<u>E. PLANOS</u>	<u>49</u>
<u>F. ANEXO DOCUMENTAL</u>	<u>50</u>

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo del presente documento es la descripción de la actuación que se pretende llevar a cabo en la parcela 33 del polígono 24 (LA PEÑA), del Suelo No Urbanizable de Tarifa, de cara a implantar en la misma un complejo de apartamento turísticos en el medio Rural para su declaración de interés público.

A.2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El promotor de la actividad, y por consiguiente del presente Proyecto de Actuación. es KITESOL Y MAR, con CIF.B-72280118, y domicilio social en calle Batalla del Salado nº 80 de Tarifa (Cádiz).

A.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

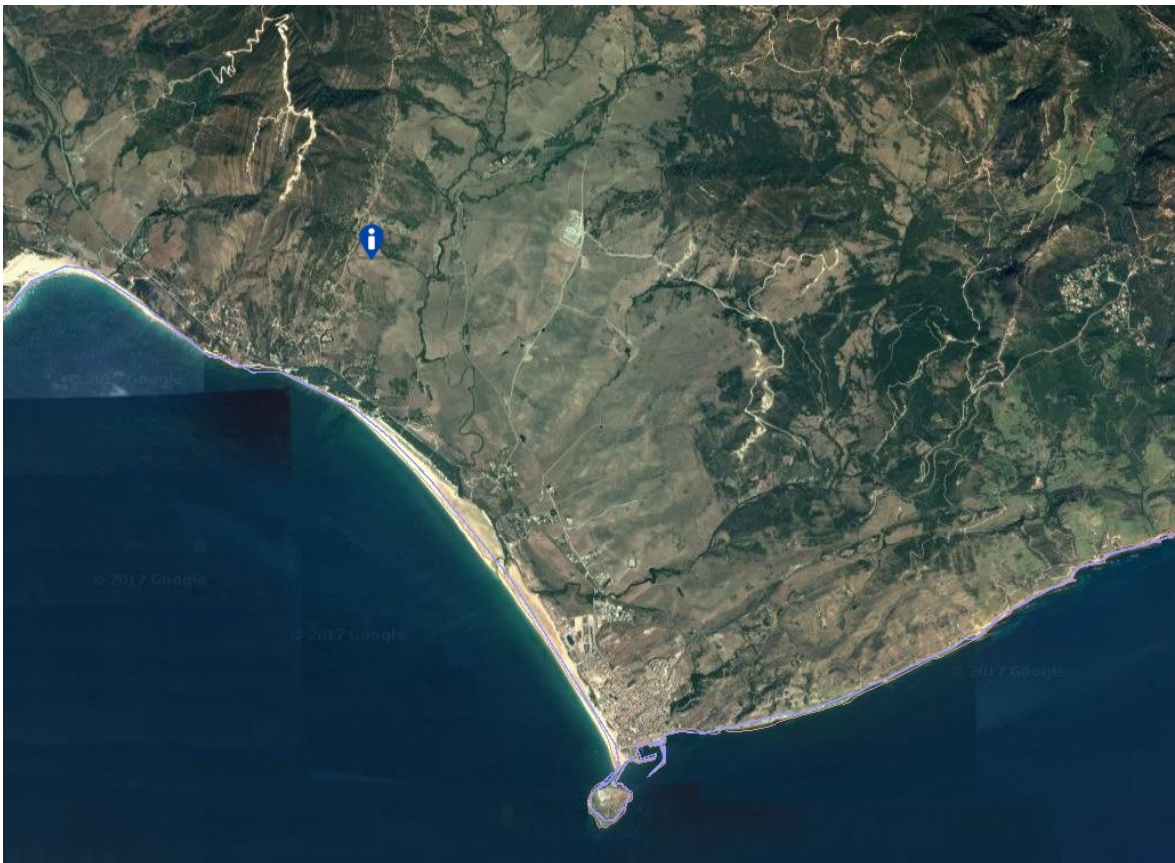
La sociedad promotora de la actividad objeto de este documento, tomará posesión de las finca (parte de la parcela catastral 33 del polígono 24 la Peña) y nº de finca registral 11.120 de Tarifa , mediante contrato de arrendamiento de duración determinada por 50 años. Se aporta como documentación anexa nota simple informativa de la finca,

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

B.1.1. Situación

Los terrenos en los que se pretende implantar la actividad objeto de este Proyecto de Actuación están situados en la zona Norte-oeste del Término Municipal de Tarifa, y más concretamente en la zona conocida de la Peña, en dirección Norte sobre la pista que accede desde la CN-340 PK 77,5, en aproximadamente 2 km. Pertenece a la parcela 33 del polígono 24 LA Peña de Tarifa Cádiz.



B.1.2. Emplazamiento

Las parcela objeto del proyecto ocupa una parte de total de la parcela catastral nº 33 del polígono 24, concretamente 58.364 m² de suelo, la actividad queda emplazada en su interior según las zonas que se describen a continuación:

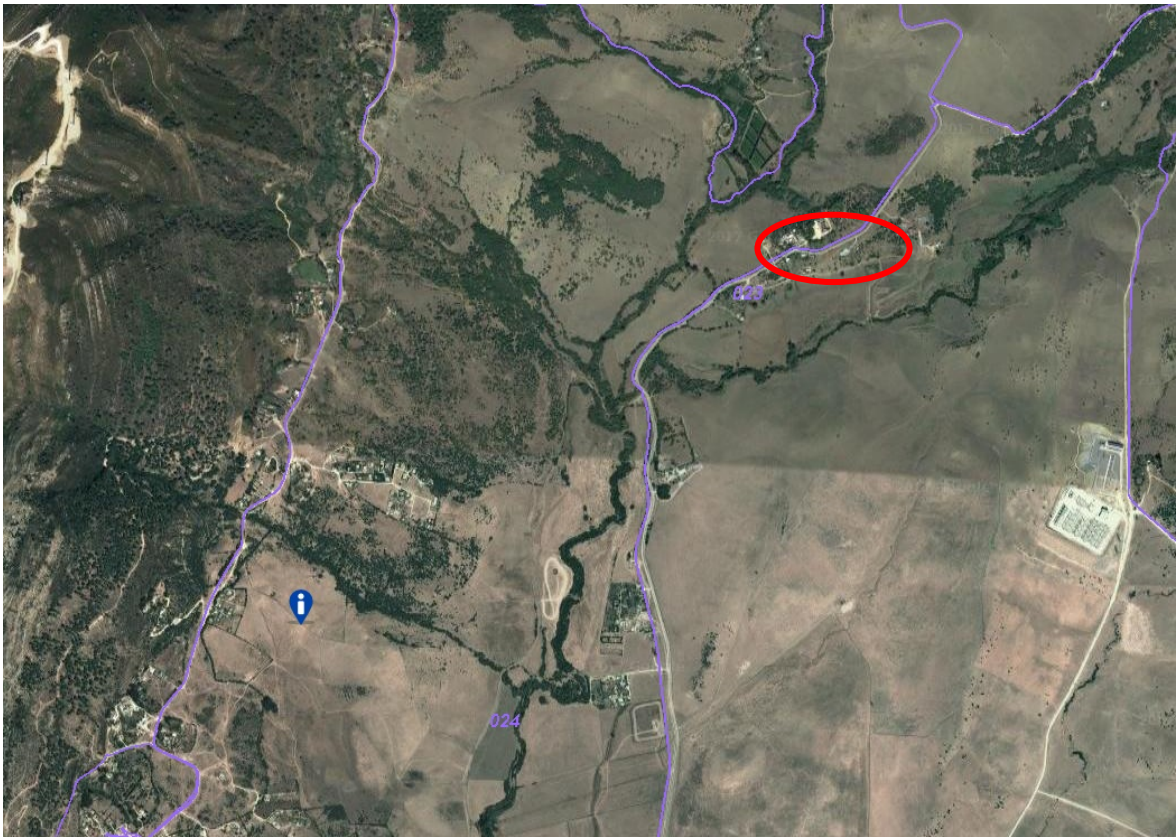
- Zona de apartamentos turísticos : 3015 m²
- Zona de jardines de apartamentos: 2000 m²
- Zona de viales de accesos, aparcamientos y acerados: 4080 m²

- Zonas de servicios de infraestructuras urbanas, servicios de lavandería, servicios de salón social y recepción: 672 m²
- Zona de espacios libres ocio: 12338 m²
- Zona verdes: 36259 m²
-



B.1.3. Situación respecto al núcleo de población más cercano

El núcleo de población más cercano a los terrenos afectados por la actuación se denomina La Jara, según queda definido por el PGOU de Tarifa, plano de ordenación de los Núcleos Rurales Estructura General, N°36. La distancia medida entre el núcleo y el emplazamiento previsto previstos para el futuro complejo es de aproximadamente 2000 metros.



B.1.4. Edificaciones situadas a menos de 1Km

A menos de un kilómetro de los terrenos objeto de actuación encontramos las siguientes edificaciones o instalaciones, todas ellas relacionadas con la actividad agropecuaria del emplazamiento:

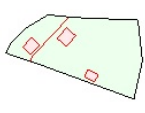
DIRECCION OESTE

- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, menos de 150 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024000340000AS  
Localización	Polígono 24 Parcela 34 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	252 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 34 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	4.516 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	106		
VIVIENDA	1	00	02	90		
VIVIENDA	1	00	03	56		



CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	3.567
b	HR Huerta regadío	02	697

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001550000AD  
Localización	Polígono 24 Parcela 155 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	156 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 155 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.646 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	05	20		
VIVIENDA	1	00	06	36		
VIVIENDA	1	00	10	50		
VIVIENDA	1	01	10	50		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	2.823
b	HR Huerta regadío	02	717

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001540000AR  
Localización	Polígono 24 Parcela 154 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	430 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 154 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	4.561 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	04	72		
VIVIENDA	1	00	08	62		
VIVIENDA	1	00	09	115		
VIVIENDA	1	01	09	53		
VIVIENDA	1	00	11	31		
VIVIENDA	1	00	12	97		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	3.457
b	HR Huerta regadío	02	725

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001530000AK  
Localización	Polígono 24 Parcela 153 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	68 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 153 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	2.330 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	07	68		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	1.500
b	HR Huerta regadío	02	763



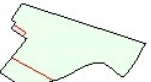
- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, entre 650 de 700 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



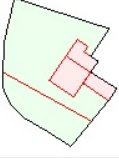


Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

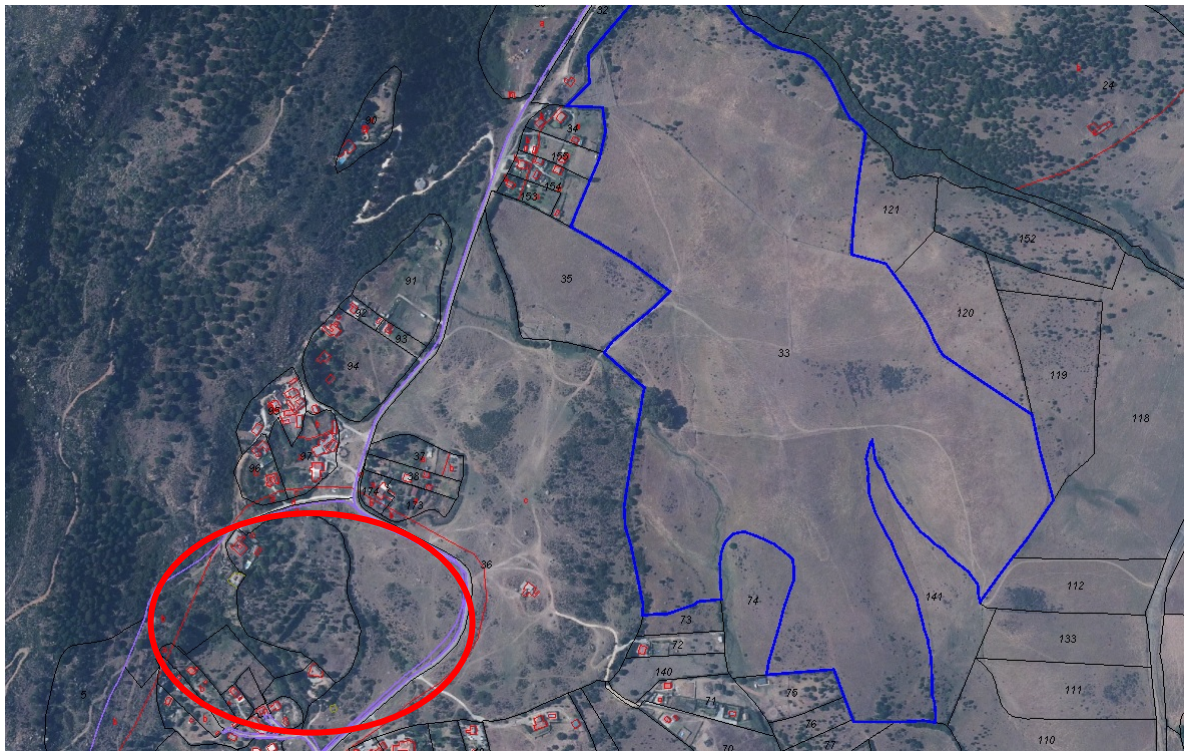
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral	11035A024000370000AH		
Localización	Polígono 24 Parcela 37 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		
PARCELA CATASTRAL			
	Localización	Polígono 24 Parcela 37 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)	
	Superficie gráfica	4.261 m ²	
	Participación del inmueble	100,000000 %	
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	03	3.490
b	HR Huerta regadío	03	771

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	11035A024000380000AW					
Localización	Polígono 24 Parcela 38 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)					
Clase	Rústico					
Uso principal	Agrario					
Superficie construida (*)	185 m ²					
Año construcción	1994					
PARCELA CATASTRAL						
	Parcela construida sin división horizontal					
	Localización	Polígono 24 Parcela 38 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)				
	Superficie gráfica	3.075 m ²				
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	93		
ALMACEN	2	00	02	45		
ALMACEN	3	00	03	47		
CULTIVO						
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento		Intensidad Productiva		Superficie m ²	
0	E- Pastos		03		2.890	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	11035A024001730000AY					
Localización	Polígono 24 Parcela 173 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)					
Clase	Rústico					
Uso principal	Agrario					
Superficie construida (*)	33 m ²					
Año construcción	1990					
PARCELA CATASTRAL						
	Parcela construida sin división horizontal					
	Localización	Polígono 24 Parcela 173 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)				
	Superficie gráfica	3.200 m ²				
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	02	33		
CULTIVO						
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento		Intensidad Productiva		Superficie m ²	
a	E- Pastos		03		2.798	
b	E- Pastos		03		369	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	11035A024001740000AG					
Localización	Polígono 24 Parcela 174 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)					
Clase	Rústico					
Uso principal	Agrario					
Superficie construida (*)	290 m ²					
Año construcción	1990					
PARCELA CATASTRAL						
	Parcela construida sin división horizontal					
	Localización	Polígono 24 Parcela 174 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)				
	Superficie gráfica	1.800 m ²				
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	144		
ALMACEN	1	00	02	146		
CULTIVO						
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento		Intensidad Productiva		Superficie m ²	
a	E- Pastos		03		1.086	
b	E- Pastos		03		424	

- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, entre 800 y 1000 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	1143201TE6914S0001JT  
Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 1 11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	323 m ²
Año construcción	1980

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 1 TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	27.441 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	224		
ALMACEN	1	00	02	47		
DEPORTIVO	1	00	03	32		
PORCHE 100%	1	00	04	13		
ALMACEN	1	00	05	7		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	27.118

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	1143202TE6914S0001ET  
Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 2 11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	347 m ²
Año construcción	1980

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 2 TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	51.304 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	63		
VIVIENDA	1	00	02	284		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	43.464
b	I- Improductivo	00	7.492

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	1143203TE6914S0001ST  
Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 3 11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	308 m ²
Año construcción	2002

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 3 TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.424 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	241		
VIVIENDA	1	01	01	67		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	3.183

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	1143201TE6914S0001JT  
Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 1 11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	323 m ²
Año construcción	1980

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	AR SECTOR TORRE DE LA PEÑA 1 TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	27.441 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	224		
ALMACEN	1	00	02	47		
DEPORTIVO	1	00	03	32		
PORCHE 100%	1	00	04	13		
ALMACEN	1	00	05	7		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	27.118

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024000360000AU  
Localización	Polígono 24 Parcela 36 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	218 m ²
Año construcción	1985

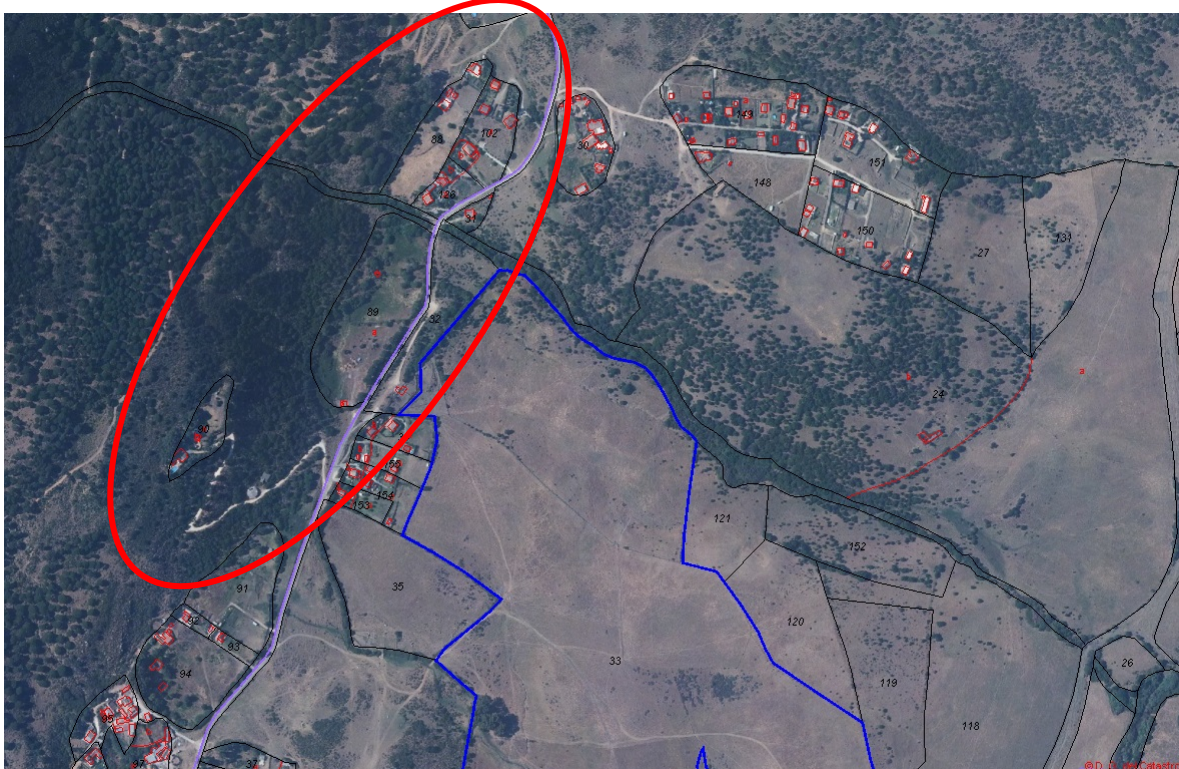
PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 36 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	169.389 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	218		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	03	19.017
b	E- Pastos	03	17.214
c	E- Pastos	03	132.841
d	E- Pastos	03	97


DIRECCION NORTE

- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, entre los 100 y 400 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024000320000AJ  
Localización	Polígono 24 Parcela 32 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	98 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
	Localización Polígono 24 Parcela 32 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica 13.470 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	1	00	01	98		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	03	13.372

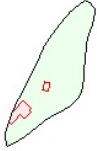
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000880000AP  
Localización	Polígono 25 Parcela 88 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	390 m ²
Año construcción	1975

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
	Localización Polígono 25 Parcela 88 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica 10.284 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	149		
VIVIENDA	1	00	02	164		
VIVIENDA	1	00	03	33		
VIVIENDA	1	00	04	44		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	02	9.895

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000900000AQ  
Localización	Polígono 25 Parcela 90 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	232 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 90 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	5.469 m ²


CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	232		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	03	5.192
b	I- Improductivo	00	45

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025001020000AI  
Localización	Polígono 25 Parcela 102 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	702 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 102 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	8.647 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	159		
PORCHE 100%	1	00	02	14		
VIVIENDA	1	01	01	94		
VIVIENDA	2	00	01	157		
PORCHE 100%	2	00	02	37		
VIVIENDA	3	00	01	83		
PORCHE 100%	3	00	02	20		
VIVIENDA	4	00	01	75		
PORCHE 100%	4	00	02	25		
DEPORTIVO	1	00	03	38		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025001260000AO 
Localización	DS PEÑA LA Polígono 25 Parcela 126 LA PE%A. 11391 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	287 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	DS PEÑA LA Polígono 25 Parcela 126 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.785 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	86		
PORCHE 100%	1	00	01	26		
VIVIENDA	1	00	02	54		
VIVIENDA	1	00	03	77	O Reforma total	2.001
VIVIENDA	1	00	02	44		

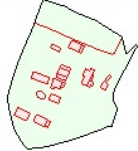
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	02	2.917
b	HR Huerta regadío	03	581

- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, entre los 400 y 1000 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000870000AQ  
Localización	Polígono 25 Parcela 87 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	1.330 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 87 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	14.760 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	107		
PORCHE 100%	1	00	02	27		
VIVIENDA	1	00	03	183		
VIVIENDA	1	00	04	69		
VIVIENDA	1	00	05	165		
VIVIENDA	1	01	05	77		
DEPORTIVO	1	00	06	50		
VIVIENDA	1	00	07	140		
VIVIENDA	1	00	08	91		
PORCHE 100%	1	00	08	16		
VIVIENDA	1	00	09	74		
DEPORTIVO	1	00	10	63		
VIVIENDA	1	00	11	115		
PORCHE 100%	1	00	11	23		
VIVIENDA	1	00	12	130		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	03	11.008
b	HR Huerta regadío	03	2.499

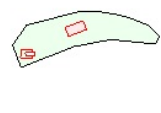
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000860000AG  
Localización	Polígono 25 Parcela 86 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	385 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 86 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	9.660 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	139		
VIVIENDA	1	00	02	246		

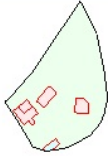
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	03	9.275

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025001350001SK  
Localización	Polígono 25 Parcela 135 CHAPARRAL. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	166 m ²
Año construcción	1980

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 135 CHAPARRAL. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.255 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO				27		
VIVIENDA				139		


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000850000AY  
Localización	Polígono 25 Parcela 85 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	398 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 85 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.181 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	02	66		
DEPORTIVO	1	00	03	36		
VIVIENDA	1	00	01	120		
VIVIENDA	1	01	01	34		
VIVIENDA	1	00	04	71		
VIVIENDA	1	01	04	71		



CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	MT Matorral	03	2.888

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025001330000AX  
Localización	Polígono 25 Parcela 133 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	108 m ²
Año construcción	1975

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 25 Parcela 133 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	760 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	108		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	MF Especies mezcladas	01	652

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A025000830000AA  
Localización	DS PEÑA LA Polígono 25 Parcela 83 LA PE%A. 11391 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Residencial
Superficie construida (*)	891 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	DS PEÑA LA Polígono 25 Parcela 83 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	3.538 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	-1	01	104		
VIVIENDA	1	00	01	104		
VIVIENDA	2	00	01	218		
ALMACEN	2	00	02	222		
VIVIENDA	2	01	01	48		
VIVIENDA	1	00	01	29	O Reforma total	2.001
ALMACEN	1	00	03	28	E Reforma media	2.001
ALMACEN	1	00	01	68		
VIVIENDA	1	01	01	70		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024000290000AJ  
Localización	Polígono 24 Parcela 29 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	179 m ²
Año construcción	1990

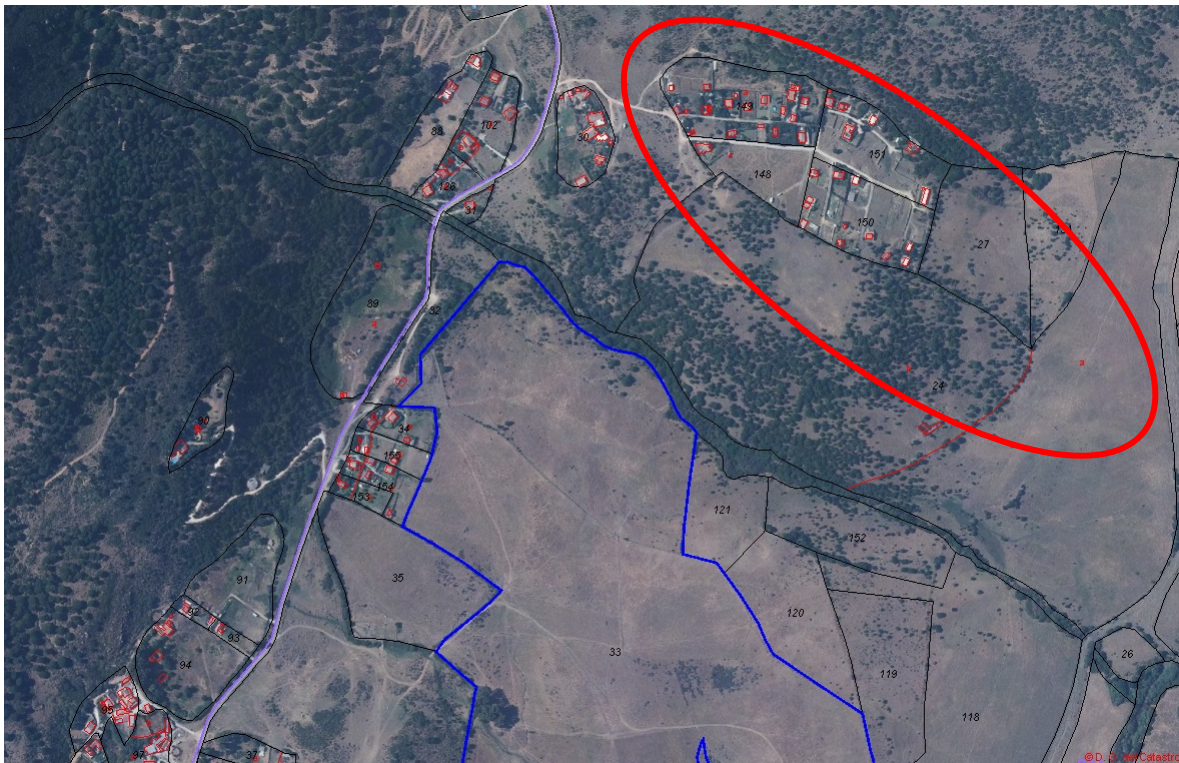
PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 29 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	11.912 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	55		
ALMACEN	1	00	02	51		
ALMACEN	1	00	03	21		
ALMACEN	1	00	04	52		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	03	11.692
b	I- Improductivo	00	41


DIRECCION ESTE

- Parcelas con Edificaciones residenciales destinadas a residencia particular, entre los 100 y 500 metros de distancia desde el emplazamiento de la actuación.



Los datos de construcciones según información catastral son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001480000AM  
Localización	DS PEÑA LA Polígono 24 Parcela 148 LA PE%A. 11391 TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	255 m ²
Año construcción	2004

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	DS PEÑA LA Polígono 24 Parcela 148 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	10.560 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	170		
SOPORT. 50%	1	00	01	24		
VIVIENDA	1	01	01	46		
DEPORTIVO	1	00	01	15		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	01	10.281

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	11035A024001490000AO	 
Localización	Polígono 24 Parcela 149 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)	
Clase	Rústico	
Uso principal	Agrario	
Superficie construida (*)	1.206 m ²	
Año construcción	1980	

PARCELA CATASTRAL

	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 149 LA PE%A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	20.196 m ²

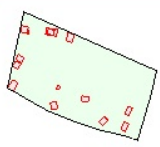
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	37		
VIVIENDA	1	00	02	73		
ALMACEN	1	00	03	16		
VIVIENDA	1	00	04	60		
VIVIENDA	1	00	05	81		
VIVIENDA	1	00	06	98		
DEPORTIVO	1	00	07	21		
VIVIENDA	1	00	08	92		
VIVIENDA	1	00	09	62		
PORCHE 100%	1	00	09	20		
VIVIENDA	1	00	10	27		
ALMACEN	1	00	15	54		
VIVIENDA	1	00	16	120		
VIVIENDA	1	00	17	69		
AGRARIO	1	00	18	31		
VIVIENDA	1	00	19	62		
PORCHE 100%	1	00	19	19		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	18.905
b	I- Improductivo	00	55
c	I- Improductivo	00	30

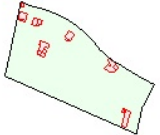
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001500000AF  
Localización	Polígono 24 Parcela 150 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	857 m ²
Año construcción	2000

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 150 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	16.932 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	116		
VIVIENDA	1	01	01	53		
VIVIENDA	1	00	02	65		
PORCHE 100%	1	00	02	10		
VIVIENDA	1	00	03	85		
VIVIENDA	1	00	04	62		
VIVIENDA	1	00	05	53		
VIVIENDA	1	00	06	97		
VIVIENDA	1	00	07	16		
VIVIENDA	1	00	08	62		
VIVIENDA	1	00	09	52		
VIVIENDA	1	00	10	54		
PORCHE 100%	1	00	10	9		
VIVIENDA	1	00	11	61		
VIVIENDA	1	00	12	62		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	01	16.128

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	11035A024001510000AM  
Localización	Polígono 24 Parcela 151 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida (*)	865 m ²
Año construcción	2000

PARCELA CATASTRAL		
	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	Polígono 24 Parcela 151 LA PE% A. TARIFA (CÁDIZ)
	Superficie gráfica	15.162 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	171		
VIVIENDA	1	01	01	39		
VIVIENDA	1	00	02	85		
VIVIENDA	1	01	02	50		
VIVIENDA	1	00	03	151		
VIVIENDA	1	01	03	23		
VIVIENDA	1	00	04	79		
PORCHE 100%	1	00	04	9		
VIVIENDA	1	00	05	86		
ALMACEN	1	00	05	16		
ALMACEN	1	00	06	10		
VIVIENDA	1	00	07	128		
PORCHE 100%	1	00	05	18		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	01	14.410

B.1.5. Viarios y accesos existentes

El acceso a la parcela se produce desde una pista forestal denominada "camino de la Pista" o pista de titularidad pública.

Esta pista entronca con la carretera CN-340, en el punto kilométrico 78+525 de la, desde donde tiene el acceso como vía principal de primer Orden.

El recorrido es de aproximadamente de 2000 metros para llegar al emplazamiento de la actuación prevista.

B.1.6. Linderos de los terrenos

Los terrenos objeto de la actuación presentan los siguientes linderos:

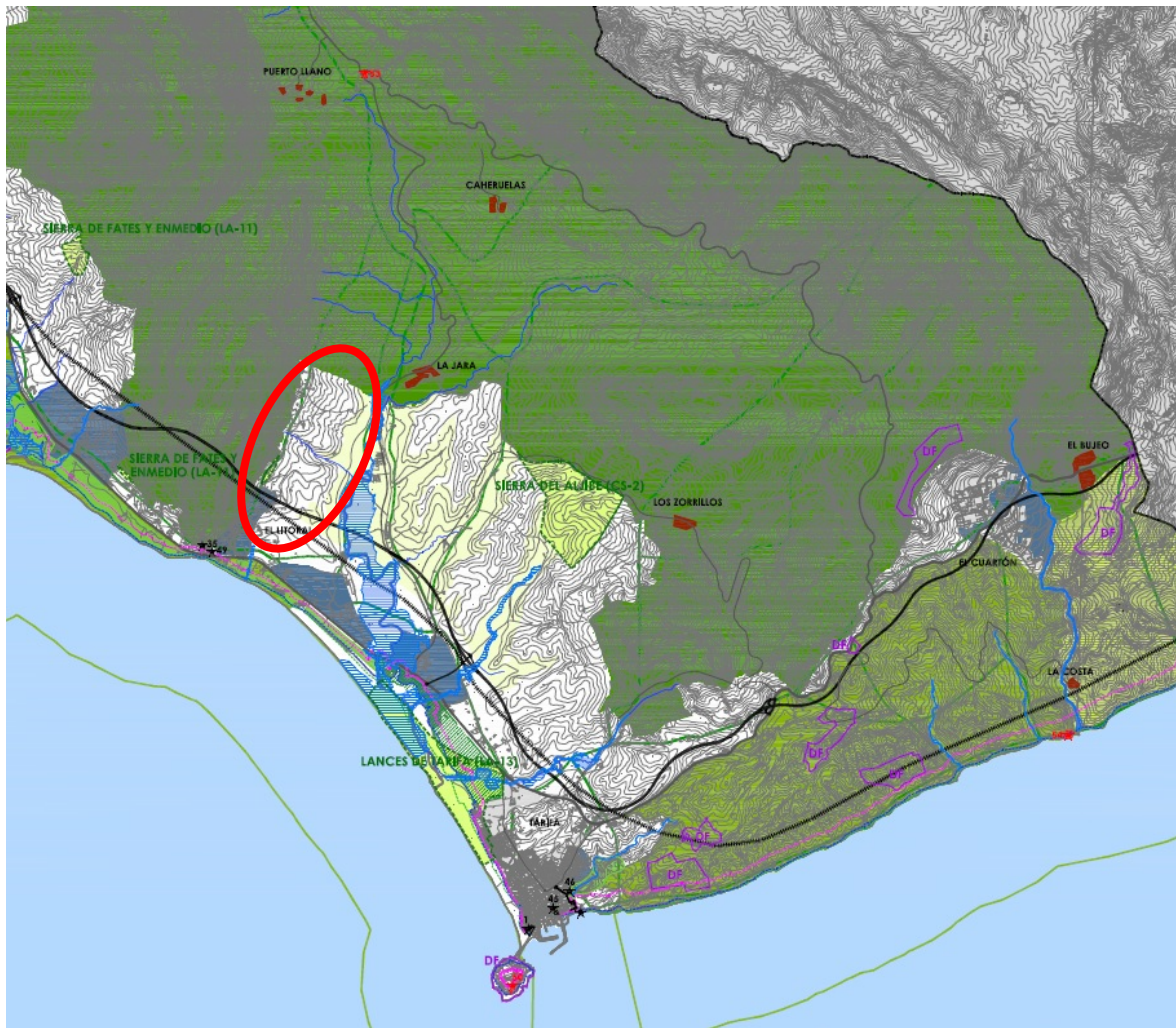
- Al Norte con terrenos de Monte Público , denominado CA-50011-AY, LA PEÑA, TARIFA (CADIZ).
- Al Oeste con terrenos de Monte Público , denominado CA-50011-AY, LA PEÑA, TARIFA (CADIZ), parcelas 34/153/154/155 del polígono 24 LA PEÑA TARIFA (CADIZ).
- Al Sur parcela 35 del polígono 24 LA PEÑA TARIFA (CADIZ).
- Al Este con resto de parcelas colindantes dentro de la referencia catastral parcela 33 del polígono 24 TARIFA (CADIZ).

B.1.7. Topografía de los terrenos y del entorno próximo

Los terrenos objeto del Proyecto de Actuación, tienen una topografía con diferencias de cotas en dirección ESTE-OESTE entre 24 metros en el lado más al norte y de 12 metros en el lado más al sur, con una pendiente media del 14 %. En la dirección NORTE- SUR la diferencia de cota es de aproximadamente 14 metros con una pendiente media del 7 %.

B.1.8. Elementos significativos del paisaje

Los elementos más significativos del paisaje en el que se enclavan los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación, son el Parque Natural de los Alcornocales con limite próximo sobre el lindero Oeste de la parcela y el PAISAJE privilegiado en dirección Sur con el parque Natural del Estrecho.



B.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

B.2.1. Usos actuales de los terrenos y del entorno próximo

Los terrenos objeto de este Proyecto de Actuación, según se desprende de la información publicada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aparecen con la capa desarbolado, están cubiertos en la actualidad de Pastos, destinados al pastoreo del ganado. El entorno próximo tiene los mismos usos, si existiendo hacia la zona más al Oeste Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos y Alcornocales de *Quercus suber*.

B.2.2. Edificaciones existentes en los terrenos objeto de la actuación

Los terrenos objeto de la actuación carece de edificaciones en su interior.

B.2.3. Información Registral

La información registral de los terrenos objeto de la actuación responde a:

Parcela 33 del polígono 24 La PEÑA: (Catastralmente se describen con este número más de una finca)

Inscrita en el Registro de la Propiedad N°2 de Algeciras, libro 223 de Tarifa, tomo 792, folio 166, finca N° 11.120, Inscripción 2ª.

B.2.4. Información Catastral

Parcela 33 del polígono 24 La PEÑA: FINCA N° 11120

11035A024000330000AE

B.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

B.3.1. Memoria descriptiva

La actividad que se propone para los terrenos objeto de actuación está relacionada directamente con el turismo Rural, se propone la construcción de un complejo del tipo establecimiento de apartamentos turístico de alojamiento Rural con el objetivo de ofrecer como principal atractivo los valores Naturales y culturales de la Zona, contribuyendo a la divulgación y puesta en valor de los mismos.

La actuación consistirá en la construcción de un complejo de Apartamentos Turísticos, en la modalidad edificios/complejos, distribuidos en edificios con entrada independiente, los alojamientos se proyectaran de aproximadamente 56 m2 contruidos con zona de jardín independiente.

La tipología constructiva responde a las construcciones típicas emplazadas en el medio rural, adaptándose a la topografía del terreno e integrándose al máximo en el paisaje.

Para el desarrollo de la actividad es necesaria una zona de aparcamiento para clientes, zona de recepción y salón social, zona de edificio servicios, así mismo se propone una zona de ocio con piscina y zona de concentración de servicios de infraestructuras de abastecimiento, depuración y energía.

B.3.2. Recursos necesarios para el desarrollo de la actividad**B.3.2.1. Recursos Materiales**

Además de la ejecución material de las instalaciones descritas, para el desarrollo de la actividad son necesarios los siguientes recursos materiales:

- Mobiliario para acondicionamiento interior de los alojamientos turísticos y zonas complementarias de ocio.

B.3.2.2. Recursos Económicos

Los recursos económicos con que se cuenta para el desarrollo de la actuación, son los propios de la empresa promotora y créditos de entidades financieras. Una vez puesta en marcha la actividad, los recursos económicos los generarán los ingresos por la explotación de la misma.

B.3.2.3. Recursos Humanos

Los recursos humanos necesarios para el desarrollo de la actividad, varían en función de la época del año. En temporada alta (Julio y Agosto) se contará, aproximadamente, con el siguiente personal:

- Dos responsable de recepción.
- Cinco limpiadoras
- Dos responsable de mantenimiento.

En temporada baja, se contará con el siguiente personal:

- Un responsable de recepción.
- Dos limpiadoras.
- Un responsable de mantenimiento.

B.3.3. Repercusión económica y laboral

La puesta en funcionamiento de la actividad, va a suponer la creación directa de cuatro puestos de trabajo permanentes, y otros cinco eventuales o discontinuos.

Asimismo la actividad que se pretende implantar, va a suponer una nueva oferta de ocio, que va a mejorar la oferta turística, especialmente del municipio, con la consiguiente repercusión en el aumento del flujo turístico y por tanto de los ingresos del sector (aumento del número de

pernoctaciones y del consumo en los establecimientos de hostelería), y la creación de puestos de trabajos indirectos.

Además puede suponer, con una gestión adecuada, la aparición de un nuevo tipo de turismo, vinculado a la interpretación y disfrute de los parques naturales existentes en el entorno, con una amplia oferta de actividades complementarias tipo senderismo, rutas a caballo, deportes relacionados con el régimen de vientos, etc....

B.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Para el desarrollo de la actividad descrita en el apartado anterior es necesaria la construcción de determinadas edificaciones, infraestructuras e instalaciones, tanto interiores como exteriores, que se describen a continuación.

B.4.1. Exteriores-interiores

Se mantendrá el acceso actual a la finca, si bien se realizarán obras de mejora en el carril existente, con rehabilitación de cunetas, canalización de aguas de escorrentías con pasos bajo carril y aporte de material de rodadura de características idénticas al existente. (tipo albero)

B.4.1.1. Acometidas de las infraestructuras necesarias

B.4.1.1.1 Abastecimiento de agua

Para dotar de abastecimiento de agua al complejo se dispone en las inmediaciones del emplazamiento de Depósito de agua propiedad de la compañía municipal de Abastecimiento.

Se plantea la instalación de un depósito acumulador de agua dentro del recinto, en la zona destinada a servicios de infraestructuras urbanas, con capacidad para almacenar 500 m³ de agua, este depósito será abastecido mediante tubería derivada del depósito Municipal. La distribución interior a cada alojamiento se realizara mediante un sistema de bombeo derivado del depósito acumulador

B.4.1.1.2 Alcantarillado

Al no existir infraestructura de alcantarillado se proyecta una red separativa en el interior de la finca, de tal forma que las aguas residuales sean sometidas a un proceso de depuración biológica por aireación prolongada y posteriormente ser reutilizadas para riego y por autorización de vertido con filtración al terreno. Las aguas pluviales se canalizan directamente al terreno.

Se prevé la instalación de una estación depuradora de oxidación total con capacidad de depuración de 3000 l/día.

B.4.1.1.3 Suministro Baja Tensión

Para el suministro de energía eléctrica, se prevé la instalación de sistemas autónomos de generación de energía, con instalación de placas fotovoltaicas fotovoltaico, aunque existe la posibilidad de estudiar la electrificación del complejo desde las inmediaciones, ya que existe un centro de transformación en las inmediaciones.

La electrificación del complejo se estima con una potencia demandada de aproximadamente 300 KVA.

B.4.1.2. Accesos al complejo de alojamientos

El acceso al interior de las instalaciones se realiza por carril de nueva construcción el cual nace en el camino existente o camino de la pista y se desarrolla por terrenos de monte público dehesa de la peña en aproximadamente 55 metros y en terrenos de la propiedad en aproximadamente 25 metros, hasta alcanzar la cota de la zona de aparcamiento general del complejo, con una pendiente media del 10 %, igualmente se ejecutara una zona de acerado de 1.5 metros de ancho para el tránsito peatonal de entrada.

B.4.1.3. Alojamientos turísticos

Se proyectan dos bloques edificatorios en dirección Este-Oeste. El conjunto albergan un total de 48 alojamientos turísticos de aproximadamente 56 m² construidos. Todo se desarrollara en una sola planta con tipología constructiva de vivienda rural. todos los alojamientos cuentan con patio trasero de aproximadamente de 50 m².

B.4.1.4. Zona de recepción.

Junto a la zona de entrada existirá una zona de recepción para clientes y salón social. Se proyecta un edificio en una sola planta, con tipología constructiva similar a la de los edificios de alojamientos, con una superficie construida de aproximadamente 200 m².

B.4.1.5. Zona de Almacén, Lavandería, cuarto de instalaciones y motores

En una zona anexa a la recepción y dentro de las instalaciones se contempla la construcción de la zona de almacén y lavandería, así como el espacio necesario para albergar el cuarto de instalaciones y motores con una superficie construida aproximada de 100 m².

B.4.1.6. Zona de ocio al aire libre

Es una zona acotada dentro del recinto del establecimiento donde se proyecta una zona al aire libre con piscina y solárium, se delimita una zona de aproximadamente 12338 m².

B.4.1.7. Zona de viales, aparcamientos y zonas verdes

En el interior de la parcela se desarrolla un sistema viario con acerado y aparcamiento entorno a todas las instalaciones descritas anteriormente, con una superficie de ocupación en total de 4078 m². Así mismo se delimita como zona libre de las instalaciones una superficie de 36259 m².

B.5. PLAZOS

La ejecución de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones descritas en el apartado anterior, se va a llevar a cabo en una sola fase.

Se presentará el proyecto de ejecución de las obras, para solicitar la preceptiva licencia, en el plazo máximo de un año desde la fecha de resolución de aprobación definitiva del proyecto de actuación por del pleno del Ayuntamiento.

La ejecución de las obras se iniciará dentro del plazo máximo establecido en el condicionado de la licencia, y tendrán una duración máxima de 18 meses.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA DE LA ACTUACIÓN

El presente Proyecto de Actuación se redacta de acuerdo con uno de los principios rectores de la política social y económica establecido en el artículo 43 de la Constitución Española, que recoge la obligación de los poderes públicos de fomentar y facilitar la adecuada utilización del ocio.

En este sentido, el progreso experimentado en los últimos años, por el estado del bienestar y las políticas orientadas a conciliar la vida familiar y la laboral, está posibilitando el acceso de los ciudadanos a un mayor tiempo para las actividades de ocio, por lo que está cobrando gran importancia la industria del turismo.

Por otro lado la principal actividad económica del municipio de Tarifa es la turística, con una oferta especializada en el turismo orientado al deporte y a la naturaleza, fundamentalmente a las actividades deportivas que tienen más relación con la naturaleza, (surf, kitesurf, esquí acuático, senderismo, rutas a caballo,...).

Cualquier tipo de actividad relacionada con el deporte y el ocio, que implique una ampliación, y sobre todo una novedad, en la oferta turística del municipio, va a contribuir a cualificar dicha oferta y a impulsar la actividad turística de la zona, con el consiguiente crecimiento de la actividad económica, lo que implica un crecimiento de la riqueza y de la oferta laboral.

La actividad objeto de este documento, a la vista de la experiencia de otras instalaciones que ya se encuentran funcionando en otros puntos de la comunidad andaluza, con entornos Naturales privilegiados, tienen una repercusión que traspasa el ámbito de influencia municipal, y extiende su influencia al ámbito Nacional e internacional.

A la vista de todo lo expuesto, la utilidad pública de la actuación radica en los siguientes cuatro puntos:

1. Ampliación de la oferta de alojamientos turísticos para la población en general que hace uso del Turismo relacionado con la Naturaleza y la Cultura, dando valor al extenso patrimonio Cultural y Natural de la zona.
2. Mejora y cualificación de la oferta turística del municipio con alojamientos del tipo rural.
3. Incremento de la actividad económica y, consiguientemente, de la riqueza del municipio.
4. Incremento de la oferta laboral.

C.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

C.2.1. Evaluación de costes

a. Costes de desarrollo urbanístico y obtención de licencias

Los costes correspondientes al desarrollo urbanístico hasta la obtención de licencia de obras, son los que se recogen a continuación.

- Gestión Urbanística (Planeamiento, Avaluos y Prestación Compensatoria).....176.000,00 €
- Proyecto, Dirección, Seguridad y Salud53.000,00 €
- Tasas e Impuestos49.000,00 €

TOTAL COSTES DE DESARROLLO.....278.000,00 €

b. Costes de ejecución de las instalaciones

Los costes de ejecución de las instalaciones son los siguientes:

- Por construcción de alojamientos fijos (30 Uds).....681.000,00 €
- Por construcción de urbanización y servicios urbanísticos (viales y acerados, zona de servicios , zona de ocio , Acondicionamiento de zonas verdes, servicios de infraestructuras de abastecimiento de agua, Electricidad y saneamiento.....250.000,00 €

TOTAL COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA.....1.209.000,00 €

c. Coste de los terrenos

- Por adquisición de suelo (incluidos gastos)350.000 €

TOTAL COSTE COMPRA DE SUELO.....350.000 €

d. Costes anuales ordinarios por funcionamiento de la actividad

- Sueldos.....115.000,00 €
- Seguros Sociales46.250,00 €

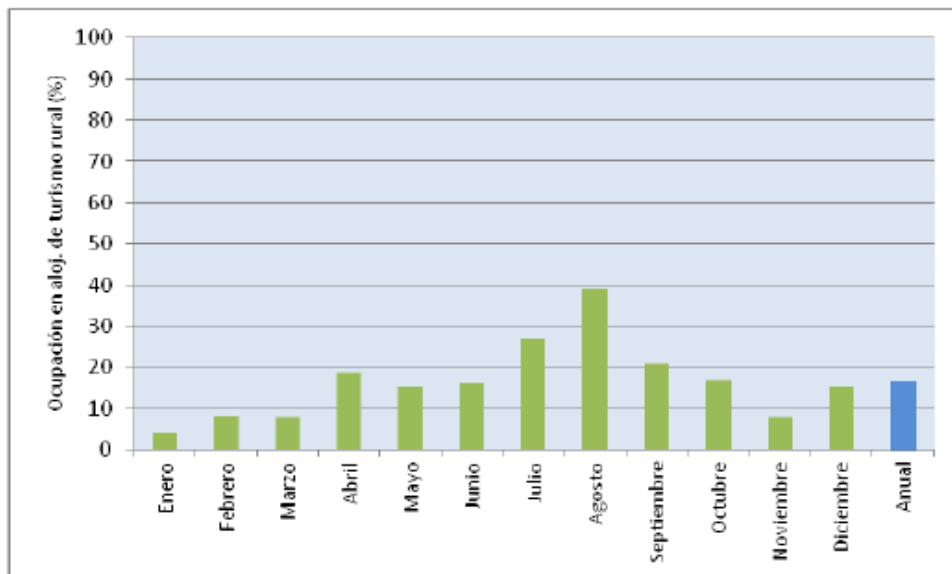
- Seguros de responsabilidad civil.....15.000,00 €
- Electricidad17.500,00 €
- Abastecimiento de agua9.500,00 €
- Teléfono2.500,00 €
- Varios10.000,00 €

TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES.....215.750,00 €

Estos costes ordinarios anuales, se incrementarían anualmente en base, aproximadamente al IPC interanual.

C.2.2. Evaluación de ingresos

Los ingresos proceden, exclusivamente, de la explotación comercial de la actividad. Estos ingresos están estimados en base un supuesto práctico de ocupación de los alojamientos y teniendo como base el alquiler diario del alojamiento según los precios publicados para la provincia de Cádiz por el colectivo de hosteleros.



Grafica de distribución anual de ocupación de alojamientos rurales en Cádiz año 2012 fuente INE

Tipo de alojamiento	Nivel de ocupación (días/año)
Apartamentos	79
Campamentos turísticos	81
Hoteles	156
Hotel-apartamento	156
Pensiones	156
Turismo rural	61

Nivel de ocupación por tipo de alojamiento turístico. Fuente: Encuestas de ocupación hotelera, en apartamentos turísticos en alojamientos de turismo rural y en campings del INE (2012)

Los datos de ocupación que se consideran en los cuadros anteriores, determinados por el INE, están basados en complejos puramente serranos y rurales distantes de zonas de playa. Para nuestro caso concreto los podemos suponer incrementados en un 50% por considerar el emplazamiento de la zona de los alojamientos rurales en zona de cercanía a playas, distantes estas a menos de tres kilómetros.

NOTA: La temporada alta se considera desde el 1 de Julio al 31 de Agosto

TEMPORADA	ALOJAMIENTOS FIJOS	INGRESOS MES 100%OCUPACION
ALTA	75,00 €	108.000 €
BAJA	45,00 €	64.800 €

Del resultado de los cuadros anteriores se puede estimar el siguiente balance de explotación anual:

MESES	OCUPACION	INGRESOS ALOJAMIENTOS	GASTOS	BALANCE
ENERO	10,00%	6.480 €	17979,16 €	-11.499,16 €
FEBRERO	18,00%	11.664 €	17979,16 €	-6.315,16 €
MARZO	16,00%	10.368 €	17979,16 €	-7.611,16 €
ABRIL	38,00%	24.624 €	17979,16 €	6.644,84 €
MAYO	30,00%	19.440 €	17979,16 €	1.460,84 €

JUNIO	32,00%	20.736 €	17979,16 €	2.756,84 €
JULIO	56,00%	60.480 €	17979,16 €	42.500,84 €
AGOSTO	80,00%	86.400 €	17979,16 €	68.420,84 €
SEPTIEMBRE	40,00%	25.920 €	17979,16 €	7.940,84 €
OCTUBRE	32,00%	20.736 €	17979,16 €	2.756,84 €
NOVIEMBRE	18,00%	11.664 €	17979,16 €	-6.315,16 €
DICIEMBRE	30,00%	19.440 €	17979,16 €	1.460,84 €
TOTALES		317.952 €	215.750 €	102.202,08 €

C.2.3. Viabilidad económica y periodo de amortización

Del resultado del balance de explotación de las instalaciones podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Los meses de temporada alta son los que equilibran el balance anual de las instalaciones.
- Se ha realizado un supuesto conservador en cuanto a la ocupación mensual, resultando un balance positivo, si cabe destacar, que el margen de beneficio de las instalaciones ronda el 32,14 % sobre las ventas y el 47,37% sobre los gastos. Este margen de beneficio cabe esperar poder ser mejorado con la comercialización de la nueva oferta turística por parte de la gerencia del establecimiento.

La sociedad explotadora de los alojamientos prevé la amortización de las inversiones realizadas siguiendo el método lineal, distribuyéndose el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

INVERSION	TASA DE AMORTIZACIÓN ANUAL	DOTACION ANUAL
1.837.000 €	3 % ANUAL	55.110 €

Con lo cual la vida útil de las instalaciones de alojamientos rurales deberá de ser como mínimo de 35 años.

Este periodo de amortización de la inversión queda garantizado ya que este tipo de instalaciones presentan periodos de vida útil superiores a 50 años.

De todo lo anteriormente expuesto es necesario que el plazo de duración para la cualificación urbanística sea igual o superior a 50 años.

C.3. NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

El presente proyecto de actuación, trata de implantar una actividad que venga a prestar un servicio del que actualmente carece el municipio de Tarifa en el medio rural. En esta zona es conocida la riqueza Natural y cultural existente. Se trata de implantar un establecimiento en el medio rural que preste alojamiento en la zona limite con el Parque Natural de Los Alcornocales y en el borde cercano al Parque Natural del Estrecho. Uno de los principales focos de actividad del municipio de Tarifa es el turismo, la oferta turística que se persigue con este proyecto de Actuación está marcada por la coexistencia entre la conservación de los recursos naturales y un adecuado desarrollo social y económico, favoreciéndose con este tipo de turismo un instrumento modulador entre las políticas de desarrollo socioeconómico y las políticas ambientales por lo que supone alternativa en ámbitos territoriales rurales a la regresión que sufre el sector primario en los últimos tiempos.

Este tipo de establecimiento crea un modelo turístico de desarrollo y explotación adecuado a la iniciativa local, dando respuesta a una demanda turística cada vez más especializada y novedosa como pueden ser el agroturismo, el turismo científico, educativo, el cultural, de aventura y deportivo.

La implantación de este tipo de alojamientos en el suelo No Urbanizable se justifica por ser el entorno Natural el principal atractivo para los usuarios, del mismo modo la propia normativa de Turismo en el medio Rural y turismo activo (Decreto20/2002, de 29 de Enero), en su art.3. define el Medio Rural, deduciéndose de esta que el medio rural se emplaza en los suelos No Urbanizables.

C.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

El régimen urbanístico de aplicación, a los terrenos objeto de este Proyecto de Actuación, es el correspondiente al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

Dicho régimen urbanístico, está regulado en los Capítulos Primero (Normas Generales) y tercero (Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable Común), del Título Quinto. Normas particulares en Suelo No Urbanizable, del PGOU de Tarifa y en la Sección VII Sobre el Régimen del Suelo No

Urbanizable, del Anexo de las Normas Urbanísticas, de la Adaptación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.4.1. Condiciones de uso

El artículo 5.3.1, sobre las condiciones de uso en el Suelo No Urbanizable Común, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa establece que “...*Pueden construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural... siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa..., como la necesidad de su emplazamiento en medio rural*”.

En relación con este artículo, el artículo 0.2.43, sobre las clases de uso en el Suelo No Urbanizable, del Anexo de las Normas Urbanísticas, de la Adaptación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que “...*con carácter de excepcionalidad...podrán autorizarse... aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural*”.

No obstante, lo expuesto en los párrafos anteriores, el propio artículo 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU y el artículo 0.2.47, del Anexo de las Normas Urbanísticas de la mencionada Adaptación Parcial, prohíben expresamente una serie de usos, que en ningún caso podrían ser objeto de declaración de utilidad pública o interés social. Estos usos prohibidos son: el hotelero, el comercial, los almacenes (excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales), el comercial concentrado, el de oficinas y el industrial.

El uso hotelero está definido, por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en el artículo 2.2.1.4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, como aquel que “*incluye... todos los usos regulados como tales en la Reglamentación vigente, Real Decreto de 15 de junio de 1983, destinado a servicio preferente de personas no residentes y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como: Hoteles, Moteles, Apartahoteles,etc, y en general los del ramo de la hostelería*”.

El citado Real Decreto de 15 de junio de 1983, hoy derogado, en su artículo 1 establecía que quedaban fuera de su ámbito de aplicación “*Los apartamentos turísticos, entendiéndose por tales los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalets, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos*”.

Esta tipología de establecimientos, que no se encontraban en el ámbito de aplicación del Real Decreto de 15 de Junio de 1983, y por consiguiente no se encuentran incluidos en la definición de uso hotelero establecida por el Plan General vigente, se corresponden con dos de los tipos de establecimientos de alojamientos turísticos regulados por la vigente Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía en su artículo 40: los apartamentos turísticos y las casas rurales. Por su parte los usos hoteleros definidos por el Plan General vigente, se corresponden con los establecimientos hoteleros del citado artículo.

En la misma línea descrita, a la fecha de aprobación del Plan General, se encontraba vigente el Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Andalucía. Dicho decreto, en su artículo primero, también dejaba fuera de su ámbito de aplicación *“los apartamentos turísticos, los campamentos de turismo, las ciudades de vacaciones y similares, que se regirán por sus propias reglamentaciones”*.

A la vista de todo lo expuesto debemos entender que la prohibición de usos establecidas en el Plan General vigente, para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en lo que se refieren a los establecimientos de alojamientos turísticos, se limita al tipo de establecimientos hoteleros, y no al resto de los tipos de alojamientos turísticos, por lo que es posible la declaración de utilidad pública de un establecimiento de apartamentos turísticos en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

(se incluye en el anexo consulta realiza ante la Consejería de Turismo de CADIZ sobre la consideración de Apartamentos turísticos como de uso No hotelero)

C.4.2. Condiciones de la edificación

El artículo 5.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, establece una serie de condiciones que deben cumplir las edificaciones que se ejecuten en el Suelo No Urbanizable. En concreto estas condiciones son: que no incurran en ninguna de las condiciones objetivas que den lugar a la formación de un núcleo de población de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.4.3 de dichas Normas Urbanísticas, que se trate de edificaciones aisladas cuyo acceso se realice por vías o fincas de carácter pecuario, que estén separadas un mínimo de 25 m respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción y que esté a más de 500 metros de cualquier núcleo de población.

La no inducción a la formación de un núcleo de población, se justifica en el apartado B.1.3 de la presente Memoria Justificativa. En cuanto al resto de las condiciones, hay que indicar que la finca objeto de esta actuación no está a menos de 500 metros de un núcleo de población (según lo recogido en el apartado B.1.3 de la Memoria Descriptiva del presente documento), y que el

proyecto de obras que se realice, deberá respetar la separación, entre cualquier edificación y los linderos de la finca, indicada en el mencionado artículo.

Por consiguiente, y a la vista de todo lo expuesto, podemos concluir que la actuación es compatible con el régimen urbanístico aplicable a los terrenos en las que se pretende implantar.

C.5. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, establece en el artículo 15, " *se considera establecimientos de apartamentos turísticos rurales los que, estando ubicados en el Medio Rural, definido en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de Enero, de Trismo en el Medio Rural y Turismo Activo, no estén situados en el ámbito territorial definido en el artículo 13 del presente decreto.* ", el caso que nos ocupa no le es de aplicación y se clasificaran en la Modalidad Rural.

En cuanto al artículo 18. Los establecimientos en la Modalidad Rural cumplirán:

1. Establecimientos turísticos cumplirán los requisitos mínimos exigidos específicamente en el Decreto 20/2002, así como los demás requisitos generales aplicables a los alojamientos turísticos rurales de dicho Decreto.
2. Los establecimientos de apartamentos turísticos que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo No urbanizable, por resultar autorizables conforme al procedimiento establecido en la Legislación Urbanística para las actuaciones de interés público y social, contando con la autorización urbanística preceptiva, cumplirán:
 - a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos (300) el número de unidades de alojamiento, con un mínimo de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).
 - b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.
3. En suelo no urbanizable sólo serán objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/ complejos.

Respecto al apartado 1, en el diseño de las instalaciones se cumplirán en todo momento los requisitos mínimos establecidos en el decreto, y más concretamente en el Anexo II, no siendo objeto de este documento el diseño de las instalaciones en esta fase.

Respecto al apartado 2., letra a) la unidad parcelaria mínima se cumple 30.000 m² frente a los más de 50.000 m² que tiene la parcela.

En cuanto a la letra b) la actuación contribuye por su naturaleza a la conservación, mejora, regeneración de los valores naturales paisajísticos en el ámbito de su localización.

Respecto al apartado tercero el complejo responderá al grupo edificios complejos.

C.6. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, están recogidas en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y son las siguientes:

1. Existencia de acceso rodado a la parcela (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización.
2. La situación de edificaciones con distancias inferiores a 50 metros entre ellas.
3. La situación de edificaciones a menos de 500 metros de un núcleo de población existente.
4. La existencia de más de dos viviendas por hectáreas o de tres viviendas en dos hectáreas.
5. La ejecución de obras de urbanización en el Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

A este respecto, hay que indicar que la finca objeto de esta actuación, aunque tiene acceso directo desde el camino de la pista, no cuenta con suministros de electricidad y agua potable de común utilización, ni está a menos de 500 metros de un núcleo de población (según lo recogido en el apartado B.1.3 de la Memoria Descriptiva del presente documento), ni tiene más de una vivienda, ni se van a abordar obras de urbanización.

D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

D.1. DEBERES LEGALES

Los promotores de la actuación, asumen la obligación de cumplir con los deberes legales emanados del artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en razón de la clase de suelo a la que están adscritos los terrenos objeto de este documento por el Plan General de Ordenación Urbanística, y que se recogen el artículo 0.4.40 del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana a la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De los mencionados deberes legales, los promotores de la actuación deberán cumplir concretamente, los siguientes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
2. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones, una vez ejecutadas, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.
4. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

D.2. PAGO DE LAS PRESTACIONES COMPENSATORIAS Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA POR INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES

En cumplimiento de lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 52 sobre el Régimen del suelo no urbanizable, el promotor de la actividad objeto de este documento deberá, por un lado, constituir una garantía del diez por ciento de la inversión necesaria para poner en funcionamiento la actividad, para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, y por otro lado, pagar la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, establecida también en el 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva de la actividad, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Tanto una como otra, se producirá tras la concesión de la licencia municipal de obra que habilita el inicio de la ejecución.

EL PRESUPUESTO TOTAL DE INVERSIÓN CONSIDERADO PARA LA EFECTIVA IMPLANTACION DE LA ACTIVIDAD ES EL DETALLADO COMO TOTAL COSTE DE

EJECUCION POR CONTRATA SEGUN APARTADO C.2.1 apartado b) DEL PRESENTE DOCUMENTO.

D.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el punto 5.D).c) del artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el promotor de la actividad objeto de este documento, deberá solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación

TARIFA A 15 DE FEBRERO DE 2017

EL TECNICO REDACTOR

D^a. DAVID COBO MESA
INGENIEO TECNICO DE OBRAS PUBLICAS
COLEGIADO 12913