

PROYECTO DE ACTUACIÓN

Campamento de turismo

“La Vega”

Tarifa

(Cádiz)

Promueve: Inmobiliaria Alexandra VII, SL

Septiembre 2018



Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00



A. MEMORIA DESCRIPTIVA.	4
A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.	5
A.2. PROMOTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.	5
A.3. MARCO JURÍDICO.	5
A.3.1. Legislación urbanística.	5
A.3.2. Legislación sectorial.	6
A.3.3. Legislación ambiental.	6
A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	7
A.4.1. Situación.	7
A.4.2. Superficie.	7
A.4.3. Linderos.	7
A.4.4. Información catastral.	7
A.4.5. Características naturales.	8
A.4.6. Preexistencias.	9
A.4.7. Afecciones ambientales.	9
A.4.8. Afecciones sectoriales.	11
A.4.9. Determinaciones del planeamiento vigente.	11
A.4.10. Determinaciones de la legislación turística.	13
A.5. DESCRIPCIÓN DEL ALOJAMIENTO.	13
A.5.1. Caracterización del alojamiento.	13
A.5.2. Implantación sobre la parcela.	13
A.5.3. Objetivo empresarial.	18
A.5.4. Alcance.	18
A.6. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.	19
A.6.1. Plazos de inicio y terminación de las obras.	19
A.6.2. Fases previstas para la ejecución de las obras.	19
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	20
B.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.	21
B.1.1. Argumentos de tipo social.	21
B.1.2. Argumentos de tipo ambiental.	22
B.1.3. Argumentos de tipo territorial.	23
B.1.4. Argumentos de tipo urbanístico.	23
B.1.5. Mejora económica para el Ayuntamiento de Tarifa.	23
B.1.6. Conclusiones respecto de la utilidad pública.	24
B.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.	24
B.3. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.	25
B.4. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.	26



B.5. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA.	27
B.6. COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.	27
B.6.1. Respecto de los instrumentos de ordenación territorial.	27
B.6.2. Respecto de las determinaciones del planeamiento general.	29
B.7. NO INDUCCIÓN DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	30
B.7.1. Desde el punto de vista cualitativo.	30
B.7.2. Desde el punto de vista cuantitativo.	31
B.7.3. Conclusión.	34
B.8. COMPATIBILIDAD SECTORIAL.	34
B.8.1. Condicionantes a la implantación.	34
B.8.2. Respecto de la clasificación.	35
B.8.3. Respecto de los requisitos estructurales.	35
B.8.4. Respecto de los requisitos de seguridad, suministros y tratamiento de residuos.	35
B.9. COMPATIBILIDAD AMBIENTAL.	35
B.9.1. Respecto de las afecciones ambientales.	35
B.9.2. Respecto de la Evaluación Ambiental Estratégica.	36
B.10. CONCLUSIONES.	36
<u>C. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.</u>	<u>37</u>
C.1. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	38
C.1.1. Respecto de los preceptos generales.	38
C.1.2. Respecto de los preceptos particulares.	40
C.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIA.	42
C.3. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.	43
C.4. SOLICITUD DE LICENCIA.	44
<u>D. PLANOS.</u>	<u>45</u>
D.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.	46
D.2. PLANOS DE PROPUESTA.	46
<u>E. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.</u>	<u>47</u>
E.1. INTRODUCCIÓN.	48
E.2. ESTIMACIÓN DE COSTES.	48



E.2.1. Costes de urbanización de la parcela.	48
E.2.2. Costes de la implantación de los servicios básicos de infraestructura.	48
E.2.3. Costes de la implantación de las construcciones.	48
E.2.4. Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la garantía y de la prestación compensatoria.	49
E.2.5. Cuadro resumen de costes.	49

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

A. MEMORIA DESCRIPTIVA.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es el de atender al Informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio donde se nos insta a *“dejar libre y expedita de cualquier elemento y obstáculo”* la zona de afección al dominio público pecuario que constituye el lindero Oeste de la parcela.

Para ello trasladamos las coordenadas del deslinde de la vía pecuaria a la documentación gráfica del Proyecto de Actuación, al objeto de reajustar el alojamiento propuesto a la superficie privativa, la cual se ve reducida una vez excluido el citado dominio público.

Realizada esta operación, se podrá obtener la declaración de utilidad pública de la actuación que se proyecta en una parcela del paraje “La Vega” de Tarifa, consistente en un campamento de turismo para alojamiento temporal.

A estos efectos, se elabora el presente Proyecto de Actuación, siguiendo las exigencias de contenido que establece el artículo 42.5 de la Ley 7/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en lo sucesivo), a los efectos de iniciar el procedimiento administrativo establecido en el artículo 43 del citado texto.

A.2. PROMOTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Tal como establece el artículo 42.5 de la LOUA, este Proyecto de Actuación se elabora por iniciativa privada, redactándose por encargo de Inmobiliaria Alexandra VII, SL, con CIF B-11.802.584, en virtud de lo establecido en el apartado II.7 de la Exposición de Motivos y en el artículo 5 de la LOUA en cuanto a iniciativa para la elaboración del planeamiento, así como en el artículo 32 del mismo texto respecto de la tramitación administrativa.

A.3. MARCO JURÍDICO.

A.3.1. Legislación urbanística.

La legislación urbanística de aplicación la constituye:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- *Ley 7/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en lo sucesivo).*
- *Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, Adaptación Parcial a la LOUA,* aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión celebrada en 23 de Marzo de 2.010 (en adelante, AP LOUA).

Como instrumentos de ordenación del territorio tendremos:

- *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA),* aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006).
- *Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.* aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012)

En el momento de elaborar este documento, el *Plan de Protección del Corredor del Litoral*, aprobado por Decreto 141/2015, de 26 de Mayo, (BOJA nº 139 de 20 de julio de 2015), ha sido suspendido por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por un defecto de forma en la tramitación.

Además de los citados documentos, hemos de considerar el escenario a nivel local, constituido por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística (AP LOUA en lo sucesivo), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión celebrada en 23 de Marzo de 2.010.

A.3.2. Legislación sectorial.

Por razón de la actividad que acogerán, hemos de atender al marco normativo autonómico en materia de turismo, que a estos efectos lo constituye:

- *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.*
- *Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.*
- *Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía.*
- *Orden de 24 de abril de 2006 por la que se aprueba el modelo normalizado de solicitud de inscripción de campamentos de turismo en el Registro de Turismo de Andalucía.*

Asimismo hemos de tener presente el *Plan Estratégico de Turismo para el municipio de Tarifa 2.016-2.020.*

A.3.3. Legislación ambiental.

En este apartado, hemos de contar con:

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A.4.1. Situación.

Los terrenos objeto del Proyecto de Actuación se ubican al Noroeste del núcleo urbano de Tarifa, en el paraje conocido como "Las Peñuelas".

La parcela tiene una forma sensiblemente rectangular, con frente de unos 350 m aproximadamente en dirección Norte – Sur, y un fondo variable con una longitud que oscila entre los 160 y los 180 m aproximadamente, una vez aplicada la geometría del deslinde de la vía pecuaria.

A.4.2. Superficie.

Con esa morfología, el ámbito del Proyecto de Actuación alcanza una superficie de 64.280,48 m².

A.4.3. Linderos.

Los linderos de la parcela son los siguientes:

- Al Norte, la finca de referencia catastral 11035A022000360000AM.
- Al Sur, una parcelación urbanística de uso residencial.
- Al Este, la finca de referencia catastral 11035A022000330000AL.
- Al Oeste, la vía pecuaria *Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia*.

A.4.4. Información catastral.

Según la página web de la Oficina Virtual del Catastro, <http://www.sedecatastro.gob.es>, los datos más relevantes de la parcela son los siguientes:

Tabla A.4.4.1 Datos catastrales				
Polígono	Parcela	Referencia catastral	Situación	Superficie (m ²)
22	34	11035A022000340000AT	Paraje "La Peñuela"	72.548,56

No obstante ello, con el informe remitido por el Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio queda acreditado que una parte de dicha parcela catastral constituye el dominio público de la vía pecuaria, lo cual deberá ser objeto de un expediente de alteración catastral.



A.4.5. Características naturales.**A.4.5.1. Topografía.**

De manera general, podemos afirmar que los terrenos descienden suavemente en dirección sureste.

La topografía de la parcela es muy suave, y los rangos de pendiente que ofrece son sensiblemente constantes, sin aparecer en la misma motas u oteros, ni tampoco puntos bajos relevantes, salvo los correspondientes al cauce.

A.4.5.2. Geotecnia.

La peligrosidad sísmica del territorio se define en el Anexo 1 al *Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación*, por medio de la aceleración sísmica básica, a_b , correspondiente a un período de retorno de quinientos años. La aceleración sísmica de cálculo, a_c , se obtiene en función de la aceleración de la gravedad, $g = 9,80 \text{ m/s}^2$.

En el caso de Tarifa, la aceleración sísmica de cálculo $a_b / g = a_c = 0,04 \text{ m/s}^2$, siendo el coeficiente de contribución $K = 1,20$.

Por tanto, las cimentaciones y estructuras de las construcciones e instalaciones a implantar no requerirán consideraciones especiales de diseño respecto de su resistencia a la acción del sismo.

A.4.5.3. Paisaje.

La percepción del paisaje desde el interior de la parcela tiene como protagonista la visual que se extiende en dirección sureste, hacia la playa, y en sentido contrario, hacia el interior de la vega de Tarifa.

El primero, aparece más limpio de obstáculos, y adquiere la profundidad que le otorga la percepción de la línea del horizonte sobre el mar, mientras que el segundo tiene como fondo las alomaciones que generan el pie de la Sierra del Aljibe. Los niveles de antropización de ambos justifican la ausencia de cobertura vegetal autóctona, quedando la misma circunscrita a los períodos de cultivo.

Por su parte, la percepción intrínseca en dirección Sur se ve coartada por la parcelación residencial con la que linda, mientras que en dirección Norte también tiene ciertas limitaciones, provocadas en este caso por las construcciones que albergan las parcelas vecinas.

Desde el exterior de la parcela, sólo disponemos del tramo de visualización que nos otorga el discurrir a través de la vía pecuaria. No obstante, el registro visual de la parcela



desde aquí se reduce al tramo con el que linda, puesto que las barreras visuales a la percepción intrínseca tampoco dejan en este caso adivinar el contenido interior de la parcela, más allá del cercado de la parcela.

A.4.6. Preexistencias.

A.4.6.1. Usos actuales de la parcela.

En la actualidad los terrenos se destinan a cultivo de pastos para el ganado.

A.4.6.2. Infraestructuras existentes.

Como vemos en los planos, junto al lindero Este, fuera de la parcela, existe una línea eléctrica aérea de distribución de 15 / 20 KV que tiene un poste fin de línea aledaño a la vía pecuaria, el cual alimenta, ya en canalización subterránea, un centro de transformación.

Asimismo existe una conducción de abastecimiento en alta que discurre paralelo a la vía pecuaria, la cual dispone de un arquetón para el registro y maniobra de la valvulería correspondiente, tal como vemos en la documentación gráfica.

Finalmente la conexión del saneamiento habría de realizarse a la depuradora municipal, a la cual puede conectarse a través de la red del polígono industrial.

A.4.6.3. Edificaciones existentes.

La parcela se encuentra expedita de edificaciones en el sentido que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, si bien dispone de un cerramiento perimetral realizado con alambre sobre postes de madera de aproximadamente 1,00 m de altura, así como el portillo de acceso a la finca que está integrado en el mismo,

A.4.6.4. Vegetación.

Dada su vocación agrícola, la parcela no tiene pies de árboles de ningún tipo, reduciéndose la vegetación que acoge a los pastos y cultivos de temporada.

A.4.7. Afecciones ambientales.

A.4.7.1. Evaluación ambiental.

Según el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo, GICA), el Proyecto de Actuación se encuadra dentro del apartado “13.4 Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes, en suelo no urbanizable, con una superficie superior a una hectárea”.



Para este tipo de actuaciones, el citado Anexo I establece que deben someterse al procedimiento abreviado de Autorización Ambiental Unificada, en los términos que establece el artículo 32 de la GICA.

Es por ello que una vez aprobado el Proyecto de Actuación, habrá que iniciar el citado procedimiento elaborando un Estudio de Impacto Ambiental con el contenido requerido por el Anexo II.A.2) de la GICA.

A.4.7.2. Parque Natural de Los Alcornocales.

La parcela no se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de Los Alcornocales, ni aún con la reciente ampliación realizada en virtud del *Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.*

Por tanto, tampoco procede considerar incidencia alguna en este punto.

A.4.7.3. Vías pecuarias.

El lindero Oeste de la parcela lo constituye un tramo de la vía pecuaria *Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia*, el cual se encuentra deslindado.

Las coordenadas del citado deslinde, proporcionadas por el Informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a la anterior edición del Proyecto de Actuación, han supuesto la modificación de la Memoria del mismo así como de toda la documentación gráfica, puesto que el ámbito se ha visto sensiblemente reducido.

No obstante el deslinde, en la actualidad, dicha vía pecuaria sirve de acceso tanto a la parcela que nos ocupa, como a los predios colindantes, de modo que visto los condicionantes que venimos analizando, el acceso al ámbito del Proyecto de Actuación ha de hacerse a través de la citada vía, toda vez que la misma constituye actualmente el único acceso a la misma, y no es posible articular una conexión directa con la carretera N-340.

Es por ello que, en virtud de lo dispuesto en el Título II del *Decreto 155/1.988, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, se solicitará autorización a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para utilizar la propia vía pecuaria como acceso, por entender que el mismo atiende a la excepcionalidad que para usos compatibles establece el artículo 55.4 del citado Decreto.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

A.4.8. Afecciones sectoriales.**A.4.8.1. Cultura.**

La AP LOUA no identifica en su apartado 6 *Ámbitos y elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural* ningún elemento en la parcela ni tampoco en sus alrededores.

No obstante ello, durante la tramitación administrativa del Proyecto de Actuación habrá de requerirse informe al respecto a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura.

A.4.8.2. Carreteras.

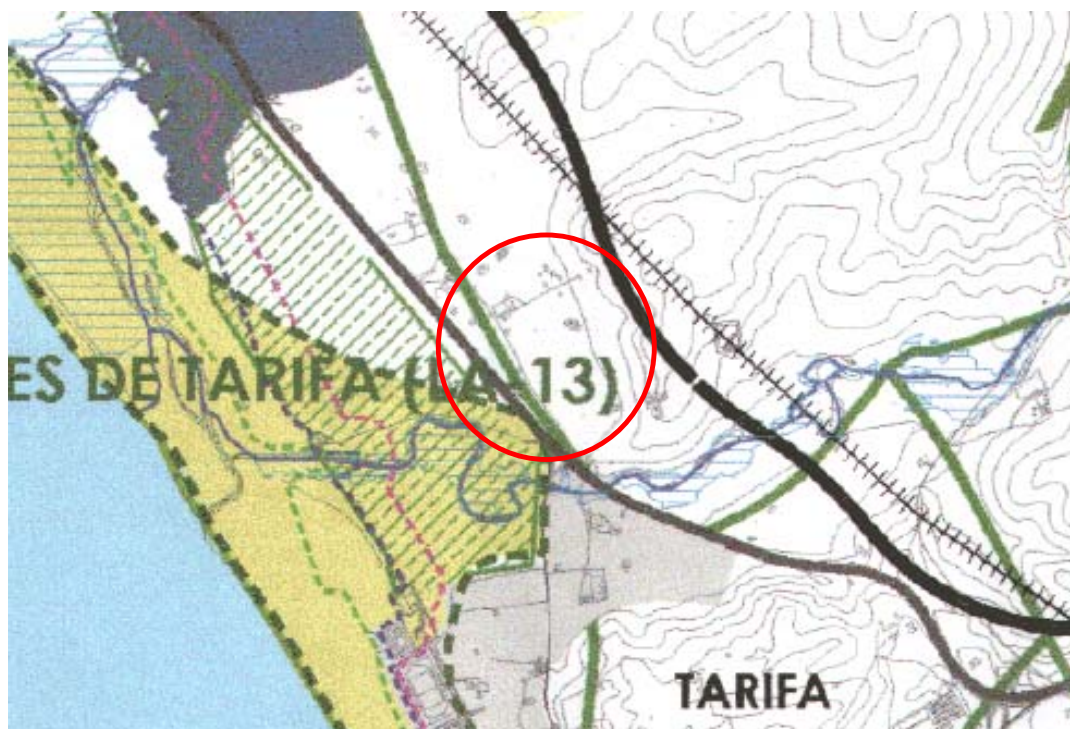
Como podemos comprobar en la documentación gráfica, la parcela no se ve condicionada por las afecciones que establece la *Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de carreteras*, sobre la carretera N-340 Cádiz y Gibraltar a Barcelona.

Por su clasificación funcional se trata de una vía convencional según se desprende del Anexo II del texto mencionado, y en virtud del mismo le son de aplicación las siguientes afecciones:

Tabla A.4.8.2.1 Afecciones sobre la carretera N-340		
Denominación	Afección	Medidos desde
Zona de dominio público (art 29)	3	La arista exterior de la explanación
Zona de servidumbre legal (art 31)	8	
Zona de afección (art 32)	50	
Zona de limitación de edificabilidad (art 33)	25	La arista exterior de la calzada

A.4.9. Determinaciones del planeamiento vigente.

Según la AP LOUA, los terrenos tienen la condición de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, como vemos en la figura adjunta:



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.



SNU-EP-PU-01. ESPACIOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

SIERRA DEL ALJIBE (CS-2)

PINAR DE LA PEÑA (FR-10)

SIERRA DE LA PLATA (LA-8)

LOMA DE SAN BARTOLOMÉ (LA-10)

SIERRA DE FATES Y ENMEDIO (LA-11)

LANCES DE TARIFA (LA-13)



SNU-EP-PU-02. PAISAJÍSTICO FORESTAL



SNU-EP-PU-04. PROTECCIÓN ORNITOLÓGICA



SNU-EP-PU-05. REGADÍO POTENCIAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL



SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Para esta categoría de suelo, el citado documento establece en el artículo 0.2.47 de sus Normas Urbanísticas como usos autorizables, entre otros, los siguientes:

“Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.”



Además de ello, en tanto que no son disposiciones contradictorias como veremos en la Memoria Justificativa, cabe invocar el artículo 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establecía como uso compatible para esta categoría de suelo el uso *Residencial móvil*, por remisión directa al artículo 2.2.1.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

A.4.10. Determinaciones de la legislación turística.

En este sentido, es el *Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo* (Decreto 26/2018 en adelante) el texto que regula este tipo de actuaciones turísticas.

En virtud del mismo, hemos de acreditar que la parcela cumple los requisitos necesarios para la implantación del campamento de turismo, y además elaboraremos una propuesta de implantación no vinculante atendiendo a los condicionantes de diseño en función de la modalidad y categoría que pretendemos, y de los requisitos estructurales, de seguridad, de suministros y de tratamiento de residuos que establece el citado Decreto 26/2018.

A.5. DESCRIPCIÓN DEL ALOJAMIENTO.

A.5.1. Caracterización del alojamiento.

Según el artículo 8.1 del Decreto 26/2018, el campamento de turismo que proponemos se adscribe a la categoría *Cuatro estrellas*, puesto que como veremos cumple con las condiciones que establece el Anexo I del citado Decreto 26/2018 en cuanto a requisitos de las edificaciones, de las instalaciones higiénicas y de otras instalaciones, de los servicios y de los servicios mínimos para las instalaciones fijas de alojamiento tipo bungalós.

Dentro de su categoría, por razón de su ubicación, encaja en la modalidad *Playa*, puesto que cumplimos las dos prescripciones del artículo 9.1.a) del Decreto 26/2018, dado que es obvio que Tarifa dispone de zona litoral en su ámbito territorial, y además la longitud del acceso a la playa desde el campamento de turismo no supera los 1.500 m.

A.5.2. Implantación sobre la parcela.

Como vemos en la documentación gráfica, el Proyecto de Actuación recoge una propuesta de implantación no vinculante, la cual deberá ser desarrollada pormenorizadamente por los proyectos constructivos en sus diferentes fases.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

En este punto, el diseño realizado atiende en primer lugar a las determinaciones de la *Sección 2ª Requisitos comunes de los campamentos de turismo* del Capítulo II del Decreto 26/2018, puesto que:

- Como indica el artículo 12, los accesos al campamento de turismo cuentan con una pavimentación que se adecúa perfectamente a las características del medio, y que dispone de las suficientes condiciones de resistencia y seguridad.

Como indicamos anteriormente, el acceso se hace a través de la *Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia*, lo cual justifica la inexistencia de arcones o acerados laterales.

Respecto a la anchura, está en torno a los 37,75 m, mayor que los 5,00 metros requeridos, lo cual garantiza además el acceso a vehículos de emergencia y un acceso fluido al campamento en base a su capacidad máxima.

- Los viales interiores se han dispuesto de un solo sentido de circulación tanto en las zonas de acampada como en las zonas de bungalós, de modo que tienen 3,00 m de anchura, tal como establece el artículo 13.

Se ha previsto que los viales de perímetro de las zonas de acampada y de bungalós, así como el vial que separa ambas zonas, tenga 6,00 m de anchura, pues estas vías serán de doble sentido.

- Como indica el artículo 14, se ha previsto un cerramiento perimetral del campamento de turismo, el cual se completa con especies vegetales propias de la formación de setos de bajo requerimientos hídricos.
- Los bungalós serán elementos prefabricados, adosados bien en grupos de cuatro unidades, o alineados en disposiciones de más elementos. Todos tendrán una sola planta de altura, y una altura en cumbrera inferior a 6,00 m, tal como establece el artículo 15.

Está previsto que tengan una planta de unos 36 m² por unidad, con la siguiente distribución: salón-cocina, baño, dos dormitorios y terraza. En función del modelo a implantar, el módulo tendrá la posibilidad de aprovechar la altura bajo cubierta como entreplanta, quedando siempre por debajo de los 6,00 m de altura máxima.

- La conservación y el mantenimiento de las instalaciones será por cuenta de la entidad que explote el campamento de turismo, al objeto de mantener la categoría de *Cuatro estrellas*. Además de ello, el campamento dispondrá de un Plan de Autoprotección, botiquín de primeros auxilios.
- En cuanto a los suministros, tanto la electricidad como el agua atenderán a las prerrogativas de la compañía suministradora, procurando en el caso de la primera que la iluminación exterior no provoque contaminación lumínica, y en el caso de la

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

segunda, que se garantice la potabilidad del agua con los medios que sean necesarios.

- Finalmente, como vemos en la propuesta de implantación los servicios higiénicos están adecuadamente distribuidos por todas las zonas, sean de bungalós o de parcelas de acampada, en atención a la dotación que establece el Anexo I para la categoría de *Cuatro estrellas*.

En este punto, el diseño realizado atiende la caracterización establecida por la Sección 1ª *Requisitos estructurales del grupo campings* del Capítulo III del Decreto 26/2018, puesto que:

- Atendiendo al artículo 28.1, la superficie destinada a acampada y alojamientos es del 30,21 % de la superficie de la parcela, inferior al 75 % que como máximo indica el citado precepto.

Asimismo, los viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de los usuarios turísticos ocupan el 22,42 % de la superficie de la parcela, esto es, menos del 25 % que como máximo establece el artículo 28.2.

Además de ello, la superficie destinada a espacios libres y zonas deportivas alcanza los 20.766,89 m², los que supone un 32,31 % de la superficie de parcela, esto es, más del 15 % que establece el artículo 28.3.

- Como resultado de la implantación propuesta, y atendiendo a los criterios de cálculo del artículo 29, tenemos 641 usuarios en parcelas (a razón de 1 usuario cada 20 m²), y 704 usuarios más en las dos zonas de bungalós, a razón de 4 usuarios por bungaló. Con ello, resulta una capacidad máxima de 1.345 usuarios.

- Respecto al artículo 30.1, se destina el 10,27 % de la superficie de la parcela para bungalós. Esta dotación supone un 51,50 % de la superficie de parcela destinada para zona de acampada, inferior al máximo del 60 % que establece el mencionado artículo.

Considerando las ratios de usuarios del punto anterior, los 704 usuarios potenciales de los bungalós suponen el 52,34 % del total estimado, de manera que también estamos por debajo del 60 % máximo de capacidad que se establece en este precepto.

- Como decimos, los bungalós se han agrupado en torno a cuatro unidades, o bien se adosan en más unidades, si bien en todos los casos la distancia mínima entre cada agrupación de cuatro o alineación de más unidades es de 3,00 m, tal como requiere el artículo 30.4.

En este sentido, en lugar de 5,00 m respecto del perímetro, se separan 25,00 m, dado que las Normas Urbanísticas son este sentido más restrictivas que el propio Decreto 26/2018.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- En cuanto a las parcelas, la categoría de *Cuatro estrellas* requiere parcelas mínimas de 70 m², y nuestra propuesta ha dispuesto 178 parcelas de 72 m², atendiendo así a dicha determinación.

A pesar de estas dimensiones, no se han dotado de un bloque de servicios higiénicos e instalaciones de fregaderos vinculados al uso exclusivo de cada parcela, dado que estos servicios e instalaciones se concentran en cuatro puntos de la zona de acampada, que serán de uso comunitario.

- Finalmente, en atención al artículo 33, se ha dispuesto una dotación de 306 plazas de aparcamiento dispuestas en cinco lotes. El principal, justo a la entrada, dando apoyo a las zonas comunes. Con este objetivo se han dispuesto las otras cuatro áreas, en este caso vinculadas a los bungalós, dado que está previsto que las parcelas acojan al menos una plaza de aparcamiento en su interior.

Con esta distribución se persigue una homogeneidad en el alcance de la plaza de aparcamiento, entendiendo que la dotación completa atiende a la cantidad que establece, a razón de 1 plaza por cada 3 usuarios.

En efecto, con dicha relación necesitaríamos 448 plazas, pero si descontamos las 178 plazas en las parcelas de acampada, nos faltarían 270 plazas, las cuales quedan cubiertas con la dotación prevista de 306 unidades.

Asimismo, los proyectos técnicos que desarrollen las instalaciones del campamento de turismo atenderán además, a la legislación sectorial que sea aplicable en materia de restauración, de piscinas de uso público, de accesibilidad, así como a los requisitos de seguridad, suministros y tratamientos de residuos que establece la Sección 2ª del Capítulo II del Decreto 164/2003, modificada por el *Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior*.

De la configuración indicada, resulta este cuadro sintético que resume las características de la propuesta de implantación no vinculante:

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Tabla A.5.2.1 Características de la propuesta de implantación no vinculante		
Concepto	Superficie (m²)	%
Zona de acampada (178 parcelas)	12.816,00	19,94%
Zona de bungalós (176 uds)	6.600,00	10,27%
Instalaciones de uso colectivo	4.017,73	6,25%
Espacios libres perimetrales	17.752,32	27,62%
Espacios libres interiores	3.014,57	4,69%
Aparcamiento (306 plazas)	5.668,86	8,82%
Viario interior	14.411,00	22,42%
TOTAL	64.280,48	100,00%

En síntesis, la propuesta de implantación no vinculante establece una implantación de construcciones para uso colectivo que apenas ocupa el 6,25 % de la superficie de parcela.

De todas estas construcciones de uso colectivo, necesitarán una planta de altura la recepción, el restaurante/bar, las salas de reunión y juegos, el supermercado y los módulos de aseos, lavaderos y fregaderos, puesto que obviamente el parque infantil, las pistas deportivas y las dos piscinas no requerirán cubrición alguna. Ello supone una cubrición de apenas el 2,70 % de la superficie de la parcela, con una edificabilidad estimada de 1.737,70 m².

En este sentido, adjuntamos un cuadro de superficies construidas que estimamos será necesaria para conseguir el objetivo empresarial que describimos a continuación:

Tabla A.5.2.2 Estimación de superficies construidas instalaciones de uso colectivo		
Edificación a desarrollar en una sola planta de altura	Superficie edificable (m²)	% ocupación respecto sup. parcela
Recepción	60,00	0,09%
Restaurante/Bar	301,87	0,47%
Salas de reunión y juegos de salón	108,04	0,17%
Supermercado	202,50	0,32%
Aseos/Lavaderos/Fregaderos	1.065,29	1,66%
TOTAL	1.737,70	2,70%

(*) A esta superficie ocupada habrá que añadir la correspondiente a las pistas deportivas (1.200 m²), las piscinas (792,03 m²) y el área de juego infantil (288,00 m²).

Asimismo incidir en que también los bungalós serán de una sola planta de altura, tal como indicamos anteriormente, y la superficie de parcela que ocupan cumple con las premisas del Decreto 26/2018, tal como hace la superficie destinada a las parcelas para la acampada.

Finalmente, indicar que estas dos zonas de alojamiento (acampada y bungalós) tendrán un tratamiento de cobertura vegetal similar al que disponga el resto de la parcela, bien en su perímetro, bien en los espacios libres interiores, o bien en su cerramiento, a fin de otorgar una uniformidad en el tratamiento vegetal del campamento.

A.5.3. Objetivo empresarial.

El objetivo empresarial de este Proyecto de Actuación recae fundamentalmente en las siguientes estrategias:

- Implantar los usos compatibles que otorga el planeamiento vigente para parcelas como la que nos ocupa, vista la ausencia de afecciones sobre la parcela y su alineación con otros documentos de planificación territorial, ambiental y sectorial.
- Activar un soporte físico para implantar una actividad económica turística, que no es ajena en Tarifa, el cual generará numerosos puestos de trabajo tanto directos como indirectos, ya sea en la fase de construcción como sobre todo durante la fase de explotación, como veremos en la *Memoria Justificativa*, lo cual supone un incremento de la actividad económica del municipio.

Esta generación de empleo tiene una positiva repercusión tanto desde el punto de vista cuantitativo, como desde el punto de vista cualitativo. En efecto, segmentando la ocupación anual del campamento de turismo, en temporada baja precisaremos contar con unos 31 empleados, mientras que estimamos llegar hasta los 52 puestos de trabajo en temporada alta.

Además de ello, estos empleos podrán requerir perfiles profesionales de diversa cualificación (formación universitaria, otra formación reglada o personas sin formación), edad (parados de larga duración, o colectivo sin empleo anterior) o sexo.

- Aprovechar el escaso grado de urbanización y edificación que soportará la parcela, así como la sencillez de las conexiones a las redes de infraestructura y del acceso rodado para anticipar el retorno de la inversión prevista.

A.5.4. Alcance.

El alcance del Proyecto de Actuación se circunscribe a la parcela sobre la que opera, si bien podemos afirmar que la actividad turística que acogerá tendrá repercusiones mucho más allá de sus límites.

En primer lugar, la generación de empleos tendrá positivas repercusiones en el municipio, primero de manera temporal, por los nuevos puestos de trabajo para desarrollar la fase de construcción, pero después esa positiva incidencia se producirá de una manera más estable, por los puestos de trabajo necesarios para la explotación de la actividad.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

En segundo lugar, la nueva oferta de plazas turísticas que se aporta, 641 en parcelas de acampada y 704 plazas en bungalós, se alinea con el *Plan Estratégico de Turismo para el municipio de Tarifa 2.016-2.020*, y se integra en la ya existente no sólo para ampliarla, sino sobre todo para diversificarla, toda vez que los campamentos preexistentes no son de la categoría *Cuatro estrellas* como el que nos ocupa.

A.6. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

A.6.1. Plazos de inicio y terminación de las obras.

Las obras darán comienzo dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, y se estima un plazo de seis meses para su terminación.

A.6.2. Fases previstas para la ejecución de las obras.

Dada la escasa entidad de las obras necesarias, se establece que la totalidad de las mismas serán realizadas en una sola fase.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

B.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

La primera justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de este proyecto pasa por demostrar que el Proyecto de Actuación tiene el carácter de actuación de interés público.

A su vez, el interés público de la misma se sustenta en una serie de argumentos, que iremos exponiendo y demostrando en lo sucesivo, pero que sintéticamente pueden considerarse que tienen un marcado perfil de tipo social, ambiental, territorial y urbanístico, a la vez que tiene unas positivas consecuencias económicas para la entidad local.

B.1.1. Argumentos de tipo social.

Viene siendo habitual encontrar a la provincia de Cádiz en general, y a la comarca del Campo de Gibraltar en particular, entre las zonas de España con mayor índice de desempleo. Por desgracia Tarifa no es ajena a esta circunstancia, pues sufre una elevadísima tasa de paro, cifrada en el 22,61 % en septiembre de 2017 según datos oficiales (<http://www.ine.es/>).

A nadie escapa que la mejor política social es la generación de empleo, y en este apartado, hemos de resaltar las positivas aportaciones que la puesta en marcha del Proyecto de Actuación produce en Tarifa.

En efecto, la generación de empleos directos primero en la fase de construcción y después en la fase de explotación, así como los indirectos relacionados tanto con las mismas, nos permite afirmar que cualquier iniciativa como ésta, que aporte en la resta de esta escandalosa cifra de paro, tiene una indudable utilidad pública.

Cuantitativamente, merece la pena detenerse en los empleos generados en la fase de explotación, la cual podemos segmentar en temporada baja, media y alta. En este sentido, los empleos directos generados en cada una de ellas estarían en torno a 31-32, 33-45 y 52-48 empleos, respectivamente.

Desde el punto de vista de la segmentación por edades, sexo o nivel de cualificación, es lo cierto que los perfiles requeridos para la explotación del campamento de turismo podrían alcanzar perfectamente de todas las edades, supongan para ellos sus primeros pasos en el mundo laboral o sean parados de larga duración; además optarían a esos puestos indistintamente tanto mujeres como hombres, los cuales podrían acreditar distintos niveles de formación, desde los más elementales, hasta profesionales con formación en grados superiores o universitarios.



Por tanto, **la creación de puestos de trabajo, directos y/o indirectos, de diversa cualificación, por otra parte inherente a la implantación, desarrollo y explotación de la actividad turística, es una de las principales razones por la que sostenemos la utilidad pública del Proyecto de Actuación que nos ocupa.**

B.1.2. Argumentos de tipo ambiental.

La ausencia de afecciones ambientales que indicamos en la Memoria Descriptiva garantiza la salvaguarda de las características ambientales de la parcela y de su entorno.

Como indicamos en la Memoria Descriptiva, la vocación agrícola de la parcela, la mantiene exenta de pies de árboles de ningún tipo, ni siquiera tiene especies de monte bajo o matorral, reduciéndose la vegetación que acoge a los pastos y cultivos de temporada.

En este sentido, hemos de significar que por la configuración de este tipo de productos turísticos, la parcela verá notablemente incrementada su cubierta vegetal, fundamentalmente con árboles de gran porte que aporten sombra a la zonas de acampada y bungalós, por las especies que se habiliten como setos adosados al cerramiento de la parcela, así como por el resto de especies de jardinería en torno a las instalaciones comunitarias, de tal suerte que la matriz ambiental que nos acoge se ve afectada de manera muy positiva con la puesta en marcha del Proyecto de Actuación.

Esta revegetación producirá mejoras a corto y medio plazo en la biodiversidad de la zona, pues servirá para fijar e incrementar la población de nuevos individuos de especies animales y vegetales que encontramos, fomentando la biodiversidad del mismo.

Es evidente, que el incremento de población de invertebrados y pequeñas aves y mamíferos a corto plazo, devendrá en un aumento del número de individuos de especies superiores en la cadena trófica que se sustentan de los primeros, que amplían sus ámbitos de captura con mayor lentitud.

Además de ello, la consolidación del cerramiento de la parcela como un cerramiento vegetal, mejorará a corto plazo la calidad paisajística tanto intrínseca como extrínseca de la parcela y su entorno. No es baladí este aspecto, puesto que como veremos más adelante, la protección del paisaje es una de las claves en relación a la tolerancia de las actividades permitidas en este tipo de espacios.

Por tanto, **la implantación del campamento de turismo no sólo no menoscaba la calidad ambiental de su entorno, sino que viene a potenciarlo, convirtiéndose en otro de los argumentos por los que sostenemos la utilidad pública del Proyecto de Actuación.**

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

B.1.3. Argumentos de tipo territorial.

En este sentido, es reseñable, como veremos en el apartado *B.6.1 Respecto de los instrumentos de ordenación territorial*, la puesta en marcha de nuestro proyecto se alinea con algunas determinaciones del POTa y del POT Campo de Gibraltar,

Ello nos permite afirmar que **nuestro campamento de turismo no contraviene la ordenación territorial que establecida, aspecto que podemos sumar a la consideración de su utilidad pública.**

B.1.4. Argumentos de tipo urbanístico.

Desde este punto de vista, el Proyecto de Actuación pretende:

- Atender los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA en relación con las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable como las que nos ocupa, puesto que el Proyecto de Actuación se configura bajo la observancia de los citados preceptos.
- Atender al cumplimiento de las Normas Urbanísticas vigentes, como estudiaremos en profundidad en el apartado *B.6.2 Respecto de las determinaciones del planeamiento general*,
- Habilitar la declaración de actuación de interés público por parte del Ayuntamiento de Tarifa.

Por tanto, **la alineación de nuestro proyecto a las regulaciones urbanísticas actuales es otra de las garantías de la utilidad pública que debemos poner en valor en nuestro Proyecto de Actuación.**

B.1.5. Mejora económica para el Ayuntamiento de Tarifa.

Es evidente la mejora económica que la puesta en marcha del Proyecto de Actuación tendrá para el Ayuntamiento de Tarifa. Esta mejora, podemos considerarla tanto a corto plazo, como a medio o largo plazo.

En efecto, podemos considerar los siguientes efectos inmediatos:

- Inmobiliaria Alexandra VII, SL, tendrá que constituir una garantía ante el Ayuntamiento de Tarifa.

En efecto, con la presentación del Proyecto de Actuación, el titular tendrá que constituir un aval bancario por importe del 10,00 % del total de la inversión. Dicho aval podría ser ejecutado por el Ayuntamiento de Tarifa a fin de cubrir posibles incumplimientos e infracciones que pudieran derivarse, sin sufrir menoscabo las arcas municipales en caso de tener que abordar tareas de restitución de la legalidad;

- Se incrementa la liquidez de la tesorería municipal por tasas y tributos.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Contra la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación, Inmobiliaria Alexandra VII, SL tendrá que someter a licencia municipal los proyectos técnicos de las diversas instalaciones y construcciones que lo requiriesen, y devengará al Ayuntamiento de Tarifa las correspondientes tasas por las licencias urbanísticas municipales que fuesen necesarias.

- Se incrementa el Patrimonio Municipal de Suelo.

Con ocasión del otorgamiento de las licencias, Inmobiliaria Alexandra VII, SL tendrá que constituir ante el Ayuntamiento de Tarifa una prestación compensatoria por el desarrollo de la actuación de interés público en suelo no urbanizable, cuya liquidación habrá de engrosar directamente el Patrimonio Municipal de Suelo.

Por su parte, en el medio o largo plazo, con la puesta en marcha del campamento de turismo, es indudable que se incrementa y se diversifica la oferta de este producto turístico, lo cual atraerá nuevos visitantes, que demandarán más servicios, no sólo en las propias instalaciones que se habilitan, sino en el resto del municipio y en consecuencia, ello requerirá nuevos perfiles profesionales que los atiendan, repercutiendo de forma positiva en la dinamización de la economía local.

Por tanto, **la utilidad pública de este proyecto también revierte positivamente en el Ayuntamiento, lo que evidencia la utilidad pública de nuestro proyecto.**

B.1.6. Conclusiones respecto de la utilidad pública.

Como epílogo, **por razones sociales, por el respeto a los valores ambientales, por su sintonía con la ordenación del territorio, por la adecuación a la ordenación urbanística, así como por la positiva incidencia socioeconómica al Ayuntamiento de Tarifa, entendemos que procede la consideración de la utilidad pública del presente Proyecto de Actuación Campamento de turismo “La Vega”.**

B.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Como en cualquier tipo de iniciativa empresarial, el Proyecto de Actuación persigue obtener rendimientos económicos, pero que en el caso de ocupación del suelo no urbanizable, adquiere especial importancia a la hora de justificar el sostenimiento de la actividad económica que nos ocupa, en este caso, vinculada al turismo.

Es por ello que a los efectos de las exigencias que requiere el artículo 42 de la LOUA, podemos ver en el apartado *F. Estudio económico – financiero*, que la idea de negocio que nos ocupa genera suficientes rendimientos.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Esta situación respalda los argumentos esgrimidos en el apartado *B.1 Utilidad pública o interés social*, pues la viabilidad económica que se acredita valida los argumentos de tipo social, ambiental, urbanístico que se describieron, y al mismo tiempo garantiza al Ayuntamiento de Tarifa la mejora económica que se refería en el mencionado apartado.

Por todo ello, **queda verificada la viabilidad económica del Proyecto de Actuación.**

B.3. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Como toda actividad empresarial que comienza, el plazo de duración de la misma es indefinido, siempre y cuando tenga un beneficio mínimo que permita el mantenimiento de la actividad proyectada. En este sentido, podemos considerar que el Proyecto de Actuación necesita para su completo desarrollo un plazo estimado de cuarenta años, a contar desde el año 2018.

Esta estimación temporal no es ajena a este tipo de actuaciones, antes al contrario, son plazos habituales, toda vez que durante el mismo podemos encontrar multitud de imponderables que incidirán en su desarrollo, puesto que con la duración propuesta podremos abordar:

- El análisis de la evolución de la explotación del campamento de turismo, corrigiendo sus posibles desviaciones con la introducción de una serie de indicadores que permitan caracterizar las estancias, los clientes que las disfrutaron y la valoración del producto ofertado.
- La estructuración del período en quinquenios, dentro de los cuales se aplicarán los resultados ofrecidos por los indicadores para el análisis, observación y evolución del voluble mercado turístico.
- La reformulación no sólo del producto ofertado, sino también del cliente objetivo, con la aplicación sucesiva de los resultados obtenidos en los quinquenios anteriores, lo cual podrá motivar el lanzamiento de productos nuevos mediante promociones, descuentos, etc;
- La reducción de la temporalidad vinculada a los alojamientos turísticos, articulando nuevas fórmulas al objeto de extender la oferta durante el mayor plazo temporal posible, haciéndola atractiva al usuario, al objeto de anticipar la amortización de la inversión que se acomete, y garantizar en la medida de lo posible la estabilidad de las tasas de ocupación, de los precios, y en consecuencia, de los rendimientos.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- La cuantificación y cualificación de la cuota de mercado que seamos capaces de abastecer en función del producto ofertado y de los canales de comercialización que empleemos, sean éstos virtuales o presenciales.

Por tanto, **creemos que el plazo de cuarenta años que solicitamos es suficiente para validar el rendimiento del Proyecto de Actuación.**

B.4. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

La premisa establecida de desarrollar un campamento de turismo en la categoría *Cuatro estrellas* modalidad *Playa* de los descritos en el artículo 8 del Decreto 26/2018, condicionó la búsqueda realizada por el promotor de la iniciativa, pues el citado precepto la vinculó a la franja de 500 m de anchura tras la Zona de Influencia del Litoral que describe el artículo 10.1.A.i) de la LOUA.

Analizada dicha franja, detectamos como una oportunidad la parcela que nos ocupa, puesto que además de cumplir con la premisa antedicha, estaba clasificada como suelo no urbanizable rural por el planeamiento vigente, el cual le asignaba además un uso *Residencia móvil* perfecto para el objetivo empresarial que pretendemos.

Asimismo, la idoneidad de la parcela se confirmó una vez comprobada que la misma carece de afecciones de carácter ambiental, ni tampoco está condicionada por los instrumentos de ordenación territorial.

Por todo ello, resulta procedente la implantación del campamento de turismo en suelo no urbanizable.

En cuanto a la necesidad de la implantación en el suelo no urbanizable, a nadie escapa que el concepto de campamento de turismo que habilitamos está necesariamente vinculado a un entorno natural, con acceso a entornos poco antropizados. De este modo, la oferta turística inherente al campamento se completa con la realización de actividades deportivas y de ocio vinculadas al aire libre, así como al disfrute del entorno natural en el cual se implanta. Nos referimos en este caso no sólo a las actividades vinculadas a los deportes náuticos, sino también aquellas relacionadas con rutas para el conocimiento y disfrute de las estribaciones de la Sierra del Aljibe o del Parque Natural de Los Alcornocales, o la observación ornitológica, por ejemplo.

Asimismo, a nadie escapa que el perfil de usuario al que va dirigida la oferta turística que se pretende incorporar busca precisamente un tipo de ocio diferente al estrictamente vinculado al binomio sol-playa mediante largas temporadas en segundas residencias. En

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

efecto, el perfil de usuario responde a un perfil más inquieto culturalmente, que participa activamente del lugar donde acampa, y que prefiere organizar su ocio con numerosas estancias cortas que les permita conocer diversos lugares en el período de vacaciones, antes que estar obligados a repetir en el mismo lugar por disponer de esa segunda residencia.

Por tanto, **entendemos justificada tanto la procedencia como la necesidad de implantación en suelo no urbanizable para el tipo de campamento de turismo.**

B.5. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA.

Entendemos que la parcela que nos ocupa es idónea para el desarrollo del Proyecto de Actuación porque:

- Permite atender a los condicionantes de implantación que le exige la legislación sectorial de referencia, esto es, el artículo 5 del Decreto 26/2018, tal como vemos en la documentación gráfica.
- Se mantiene el actual acceso a la parcela a través de la vía pecuaria, siendo necesario tan sólo obtener una autorización de la Delegación Territorial.
- La cercanía y capacidad de las infraestructuras de servicios urbanísticos existentes, permite plantear unas sencillas conexiones a las mismas, evitando tanto la necesidad de realizar nuevos trazados, salvo los imprescindibles para las conexiones, atendiendo a la Sección 2ª del Capítulo II del Decreto 26/2018.

Por todo cuanto antecede, **entendemos acertada la elección de la parcela indicada para el desarrollo del Proyecto de Actuación.**

B.6. COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

B.6.1. Respetto de los instrumentos de ordenación territorial.

B.6.1.1. Respetto del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Modelo Territorial de Andalucía que establece el POTA incorpora a Tarifa dentro del *Dominio Territorial Litoral*, vinculada al *Centro Regional* que pivota sobre la ciudad de Algeciras, aunque con fuertes relaciones con la *Red de Ciudades Medias Litoral* que se construye a partir de Conil de la Frontera, Barbate, y Vejer de la Frontera, Benalup y Medina Sidonia.

En este sentido, el la Norma 25 que contiene el Programa Andaluz de Ciudades, aboga respecto a los Centros Regionales por la promoción conjunta de los mismos mediante estrategias turísticas “...que pongan en valor sus recursos patrimoniales y de actividad urbana, así como la dotación de equipamientos y servicios turísticos especializados.”

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
	Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Podemos afirmar que el producto turístico que queremos desarrollar, el campamento de turismo, categoría *Cuatro estrellas*, en la modalidad *Playa*, atiende a esta especialización que requiere el POT, puesto que la misma complementa la actual oferta.

Centrados en el tipo de actividad económica que nos ocupa, la Directriz 53 del POT establece, en relación a la urbanización de las áreas turísticas, entre otras, la de favorecer modelos de desarrollo “...menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.”

En este caso, es evidente que la activación del Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable supone un menor consumo del recurso suelo respecto del tradicional modelo promoción inmobiliaria vinculada a la segunda residencia.

Por tanto la decisión de **realizar un campamento de turismo, unida a la caracterización que desarrollamos desde el Proyecto de Actuación supone la perfecta incardinación con las determinaciones del principal documento de ordenación territorial de Andalucía.**

B.6.1.2. Respetto del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Nuestra parcela no está incluida en ninguna de las zonas relativa a la asignación de usos o a la protección de recursos identificadas por el POT Campo de Gibraltar, como podemos ver en el plano de *Ordenación de Usos y Protección de Recursos*.

En efecto, la parcela es indiferente a la ordenación de usos urbanos, recreativos o de actividades turísticas que establece el citado texto. En cuanto al marco normativo, la directriz que desarrolla el artículo 65, identifica una serie *Áreas de activación territorial*, entre las cuales tampoco nos encontramos, como se puede comprobar en el Anexo II a la Normativa, para las cuales se propone, entre otras cuestiones, la ordenación de las mismas de forma unitaria.

Asimismo, nuestra parcela no está incluida en zonas de protección ambiental ni territorial, ni condicionada por la presencia de elementos culturales de carácter territorial, ni forma parte del sistema territorial de espacios libres, ni se ve afectada por riesgos de inundación de carácter territorial.

Por todo cuanto antecede, podemos afirmar que **las determinaciones del POT del Campo de Gibraltar son perfectamente compatibles con las desarrolladas por este Proyecto de Actuación**, el cual no condiciona, ni se ve condicionado, por el mencionado instrumento de ordenación territorial.

B.6.1.3. Respetto de otros instrumentos y planes sectoriales.

No se han identificado más instrumentos y planes sectoriales que los analizados.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

B.6.2. Respeto de las determinaciones del planeamiento general.**B.6.2.1. Respeto de la clasificación y categorización del suelo.**

La compatibilidad urbanística del Proyecto de Actuación respecto de la clasificación y categorización del suelo es evidente, por cuanto según establece el artículo 42 de la LOUA, no son atribuciones propias del Proyecto de Actuación la alteración de la una ni de la otra.

B.6.2.2. Respeto del uso.

Como decíamos en la Memoria Informativa, el planeamiento adaptado admitía sobre el suelo no urbanizable rural la implantación de:

“Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.”

Es evidente que uno de los objetivos del Proyecto de Actuación es obtener la declaración de la utilidad pública e interés social de su iniciativa, y por tanto tendría encaje con el citado condicionado.

No obstante ello, la Disposición Derogatoria Única del Anexo Normativo de la AP LOUA mantiene la vigencia del articulado del planeamiento que se adapta en tanto que dichas determinaciones no sean contradictorias con las del mencionado Anexo. Por tanto, ello nos habilita para invocar el artículo 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establecía como uso compatible para esta categoría de suelo el uso *Residencia móvil*, por remisión directa al artículo 2.2.1.5 de las citadas Normas Urbanísticas, el cual le dotaba la siguiente definición:

2.2.1.5. RESIDENCIA MOVIL.-**2.2.1.5.1 Definición.-**

El uso correspondiente a espacio no edificado, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente como camping, acampamiento de rulos, etc...Podrán ubicarse en suelo no urbanizable, cuando fueran de mediana o pequeña capacidad y en diferentes clases de suelo si fueren de gran tamaño. Para su implantación y uso se someterán totalmente a la legislación específica en la materia.



Es evidente que el uso *Residencia móvil* encaja perfectamente con la configuración del campamento de turismo, puesto que como podemos ver, lo concibe como “...funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente como camping...”, y exactamente es así como se configura la propuesta de implantación no vinculante, atendiendo en nuestro caso a las premisas del Decreto 26/2018.

B.6.2.3. Respetto de las condiciones de edificación.

Siguiendo con la propuesta de implantación no vinculante, las construcciones e instalaciones que configuran el campamento de turismo atienden a las condiciones de edificación que establece el PGOU por cuanto las mismas:

- Se han configurado como edificaciones aisladas, y el acceso a las mismas se hace por la vía pecuaria;
- Se separan al menos 25,00 m de los linderos de la parcela:
- Están a más de 500,00 m del núcleo de Tarifa, el más cercano al emplazamiento.

Por tanto, **queda justificada la compatibilidad del uso que desarrolla este Proyecto de Actuación con las determinaciones del planeamiento vigente**, toda vez que como veremos en el apartado *B.8 Compatibilidad sectorial*, la propuesta de implantación no vinculante que incorporamos atiende a la legislación específica en la materia, el Decreto 26/2018, a la cual apela la definición del uso *Residencia móvil*.

B.7. NO INDUCCIÓN DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Es lo cierto, y ha quedado argumentado de manera profusa en los puntos anteriores, que el objeto del Proyecto de Actuación es amparar desde el punto de vista urbanístico la puesta en marcha del campamento de turismo.

Asimismo, como hemos venido indicando, las instalaciones y construcciones que proponemos de manera no vinculante permiten validar la aptitud de la parcela para los objetivos que se persiguen.

En este sentido, justificaremos la no formación de nuevos asentamientos desde el punto de vista cualitativo primero y desde el punto de vista cuantitativo después.

B.7.1. Desde el punto de vista cualitativo.

En primer lugar, la parcela no tiene uso productivo reconocido, y es intención del Proyecto de Actuación convertir dicha situación bajo el estricto cumplimiento de todas las premisas de compatibilidad urbanística que hemos venido desarrollando en apartados precedentes.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Además de ello, a nadie escapa que la parcela tiene resuelto el acceso rodado a través de la vía pecuaria con la que colinda, y que las cercanas infraestructuras permiten unas sencillas conexiones a las mismas.

Esta cuestión del aprovechamiento de preexistencias no es gratuita, pues con ello estamos garantizando el precepto que establece el artículo 52.6.a) de la LOUA. En efecto, la capacidad de estas infraestructuras, unida a la insoluble vinculación que tienen al Proyecto de Actuación, nos permite afirmar que en ningún caso son susceptibles de generar nuevas “...demandas de infraestructuras o servicios colectivos...” impropios de la clase de suelo no urbanizable, que pudieran devenir en la generación de nuevos asentamientos, ni aún en el caso de su consideración como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, tal como establece el precepto citado.

Otro aspecto a valorar es que el Proyecto de Actuación abarca la totalidad de la parcela catastral, y que ésta se entiende como una unidad íntegra e indivisible a los efectos del proyecto que soporta.

Esta idea de parcela unitaria, se refuerza a la vista de la disposición de la propuesta de implantación no vinculante que recogemos, y analizada la estrategia de localización de las infraestructuras y construcciones existentes, pues las mismas no responden en absoluto a una suerte de “pre estructura urbana”, sino a la pura satisfacción de las necesidades de este Proyecto de Actuación.

B.7.2. Desde el punto de vista cuantitativo.

En este sentido, cabe resaltar en primer lugar el propio aislamiento de la parcela, pues su distancia al núcleo urbano de Tarifa, primero a través de la vía pecuaria, y después a través de la carretera N – 340, es de 1,12 km.

En segundo lugar, cabe insistir que la configuración que recoge la propuesta de implantación no vinculante guarda las exigencias establecidas por el Decreto 26/2018. En efecto, en virtud del citado precepto, podemos afirmar que:

- En cuanto a la ordenación de la superficie de parcela:
 - Se destina a acampada y alojamientos en total, el 30,21 % menos del 75 %;
 - Los viales e instalaciones de uso colectivo no ocupan más del 25 %, pues alcanza tan solo el 22,42 %;
 - Se destina el 32,31 %, de la superficie de parcela a espacios libres y zonas deportivas, muy por encima del mínimo del 15 % exigido.
- En cuanto a las instalaciones fijas colectivas:

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- Están retranqueadas al menos los 25,00 m de los linderos de la parcela, tal como establece el PGOU, que en este sentido es más restrictivo que el Decreto 26/2018.
- Todas se han configurado con una sola planta de altura.
- Precisan una edificabilidad de 1.737,70 m², ocupando tan sólo el 2,70 % de la superficie de la parcela.
- En cuanto a las parcelas y bungalós:
 - Las parcelas de acampada tienen 72 m² de superficie, por encima del mínimo de 70 m² que requiere el Anexo I. Empleando la ratio de 1 usuario cada 20 m², tenemos 641 campistas.
 - Las dos zonas de bungalós atienen a las premisas cuantitativas, puesto que ocupan el 51,50 % de la superficie destinada a acampada, menos del 60 % establecido como máximo.
Respecto a sus ocupantes potenciales, a razón de 4 por bungaló, no superan el 60 % de la capacidad total del campamento de turismo, puesto que los 704 ocupantes teóricos suponen el 52,35 % de los 1.345 campistas previstos como capacidad total.
 - Los bungalós tienen una sola planta de altura.
- En cuanto a viales y aparcamientos:
 - Se plantean viales interiores de doble sentido de circulación y 6,00 m de latitud, y viales de un solo sentido de 3,00 m de anchura.
 - Se disponen cinco zonas de aparcamiento para capacidad total de 356 plazas, considerando que en las parcelas de acampada también acogerán al menos un vehículo en su interior. El diseño considera la accesibilidad y la reserva de plazas para discapacitados.
- Se propone el cerramiento perimetral de la parcela con especies autóctonas y de bajo mantenimiento

En tercer lugar, la única referencia normativa que podemos tomar es el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establece las siguientes condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

5.4.3 Condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.-

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en la presente Normativa puede dar lugar cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- 1.- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad, y agua potable ó que cuente con servicios urbanos de común utilización.
Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- 2.- La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- 3.- La situación de edificaciones ó instalación a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

- 4.- La existencia de más de dos viviendas por hectárea ó de tres viviendas en dos hectáreas.
- 5.- La ejecución de obras de urbanización en S.N.U.: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado ó estaciones de depuración.

En nuestro caso, no se da ninguna de estas condiciones puesto que:

- Aunque la parcela tiene acceso rodado, no dispone de suministro eléctrico ni de los servicios urbanos, sino que los mismos han de implantarse mediante conexiones a los existentes, como hemos venido indicando.
- No hay edificaciones sobre la parcela, y las que recoge la propuesta de implantación no vinculante atienden rigurosamente al programa de requisitos que recoge el Anexo I del Decreto 26/2018 para los campamentos de turismo de *Cuatro estrellas*.

Asimismo la disposición y características dimensionales de los elementos que configuran dicha propuesta de implantación no vinculante atienden a lo descrito en la Sección 1ª y 2ª del Capítulo II del citado texto.



- Como queda acreditado en la documentación gráfica, el campamento de turismo está situado a 1,12 km del núcleo de Tarifa, esto es, a más de 500 m.
- No se trata de ejecutar viviendas, sino un campamento de turismo en la modalidad *Playa*, categoría *Cuatro estrellas*;
- Las obras necesarias para la implantación del campamento de turismo requerirá la apertura de viales, pero en el interior de la parcela, de uso privativo por tanto. Asimismo las demandas de servicios urbanísticos no requieren mejora de la capacidad de las redes de infraestructura existentes, sino tan sólo el tendido de las nuevas conexiones a las mismas.

B.7.3. Conclusión.

Por todo cuanto antecede, **podemos afirmar que la puesta en marcha del presente Proyecto de Actuación no es susceptible de generar nuevos asentamientos, ni desde el punto de vista cualitativo ni tampoco desde el punto de vista cuantitativo.**

B.8. COMPATIBILIDAD SECTORIAL.

B.8.1. Condicionantes a la implantación.

A continuación justificamos que la parcela atiende a todos los condicionantes que establece el artículo 5 del *Decreto 26/2018*, remitiéndonos en las prescripciones dimensionales a su verificación en la documentación gráfica.

En efecto, la parcela:

- Está a más de 100 m medidos desde la ribera del mar, de modo que son terrenos autorizados por la normativa de costas;
- No está situada sobre cauces naturales ni artificiales
- No es inestable desde el punto de vista geológico;
- No se han detectado causas que motiven la consideración de que los suelos son insalubres o peligrosos para el desarrollo de la actividad que pretendemos, dado su origen y vocación agrícola, y vista su escasa antropización;
- No constan en su entorno captaciones de agua potable;
- No constan a menos de 1.000 m la presencia de monumentos históricos o naturales, conjuntos históricos, jardines históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas legalmente declarados o cuyos expedientes de declaración se hubieran incoado;
- No estamos en Espacios Naturales Protegidos;
- Las protecciones de la carretera nacional N-340 no operan sobre la parcela, ni tampoco existen líneas de ferrocarril;

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

- No consta inundabilidad de los terrenos;
- No existen cerca de la parcela fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades incluidas en el Anexo I de la GICA.

Por todo cuanto antecede, podemos afirmar que la ubicación de la parcela atiende a todos los requisitos de implantación establecidos por el artículo 5 del Decreto 26/2018.

B.8.2. Respetto de la clasificación.

La modalidad de campamento de turismo de categoría *Cuatro estrellas* que planteamos atiende a la configuración que establece el Decreto 26/2018, y viene a completar la oferta existente, puesto que la misma tan sólo cuenta con dos campamentos, de categoría *Tres estrellas*.

Asimismo, la modalidad *Playa* es inherente a su ubicación, puesto que como acredita la documentación gráfica, la parcela que acoge el campamento está fuera de la Zona de Influencia del Litoral, se encuentra dentro de la franja de 500 m siguientes, y el acceso a la playa está a menos de 1.500 m.

B.8.3. Respetto de los requisitos estructurales.

La propuesta de implantación no vinculante que incorpora el Proyecto de Actuación se ha realizado al objeto de validar la capacidad de la parcela a estos efectos, tomando como referencia los criterios de diseño establecidos en el Decreto 26/2018, de manera que podemos afirmar que la parcela tiene capacidad suficiente para albergar un campamento de turismo en la categoría *Cuatro estrellas*.

No obstante ello, la citada propuesta u otra equivalente deberá ser desarrollada por los correspondientes proyectos básicos y constructivos, los cuales además de a las citadas premisas, habrán de atender a cualesquiera otras que les sea de aplicación por legislación específica.

B.8.4. Respetto de los requisitos de seguridad, suministros y tratamiento de residuos.

Del mismo modo, la propuesta de implantación no vinculante ha seguido los citados requisitos, si bien deberán ser los proyectos constructivos los que apliquen sus precisas determinaciones de cara a la obtención de las oportunas licencias.

B.9. COMPATIBILIDAD AMBIENTAL.

B.9.1. Respetto de las afecciones ambientales.

Como quedó acreditado, la parcela no está incluida en el Parque Natural de Los Alcornocales.



Por su parte, el deslinde practicado sobre la *Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia* permite eximir la actuación de cualquier incidencia sobre la misma, más allá de la autorización de paso que se solicitará a la Delegación Territorial.

B.9.2. Respetto de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Nos remitimos al procedimiento abreviado de Autorización Ambiental Unificada al que habrán de someterse los proyectos sucesivos a éste, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, en los términos que establece el artículo 32 de la GICA.

B.10. CONCLUSIONES.

De forma muy sintética, podemos afirmar que, a la vista de cuanto hemos analizado en los apartados precedentes, procede la consideración de la utilidad pública del Proyecto de Actuación, puesto que ha quedado acreditado:

- La utilidad pública del mismo, en base a argumentos de tipo social, de pleno respeto e integración ambiental, de sintonía con las determinaciones territoriales y urbanísticas, y de mejora para las arcas municipales;
- La viabilidad económico financiera de la explotación;
- La necesidad de un plazo de al menos cuarenta años para la efectiva implantación del Proyecto de Actuación que nos ocupa y la verificación de sus resultados;
- La evidente necesidad de implantación en suelo no urbanizable;
- La adecuación al POTA y al POT Campo de Gibraltar;
- La nula incidencia ambiental;
- La compatibilidad con el régimen de suelo no urbanizable que establece la AP LOUA, y
- La no inducción a la formación de nuevos asentamientos

Por todo ello, **estimamos que la iniciativa que ha quedado expuesta, debe considerarse de utilidad pública, a los efectos previstos por el artículo 42 de la LOUA.**

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

C. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

C.1. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El artículo 51 de la LOUA enumera los deberes de los propietarios de derechos de las distintas clases de suelo. En nuestro caso, hemos de verificar en primer lugar la observancia de los preceptos generales que enumera el artículo 51.1.A) de la LOUA, así como de los preceptos que de modo particular enumera el artículo 52.1 del mismo texto para el suelo no urbanizable, de modo que pasamos a continuación al análisis de las mismas.

C.1.1. Respeto de los preceptos generales.

En este sentido, el artículo 51.1.A) establece:

“a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.”

Por tanto, atenderemos al uso del suelo, a la contribución al mantenimiento de la ciudad consolidada, y a la conservación y mantenimiento del suelo.

C.1.1.1. Destino de los suelos.

El desarrollo de este Proyecto de Actuación no sólo no menoscaba el improductivo destino original de los suelos de su ámbito, sino que antes al contrario, pone en valor una parcela y una actividad que cuenta con otros casos de éxito en la zona, dentro del respeto a las regulaciones urbanísticas, sectoriales y ambientales.

C.1.1.2. Contribución a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

Aunque es evidente que el Proyecto de Actuación opera sobre suelo no urbanizable, es lo cierto que el desarrollo de sus determinaciones coadyuvará a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

En efecto, nos referimos a la prestación compensatoria que los promotores de la iniciativa han de asumir frente al Ayuntamiento de Tarifa en virtud de lo establecido en el artículo 52.5 de la LOUA, respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal. Así,



el importe comprometido, será gestionado por el propio Ayuntamiento de Tarifa, el cual deberá destinarlo al Patrimonio Municipal de Suelo, tal como establece el propio artículo 52.5 de la LOUA.

En este sentido, anudamos este condicionante a la contribución a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada que requiere el artículo 52.1.A) de la LOUA, a la vista de los posibles destinos que establece para estos ingresos el artículo 75.2 de la LOUA, cuyo tenor literal transcribimos a continuación:

“Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.*
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
- d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.”*

Queda claro pues, que la asunción de este compromiso por parte de los promotores de la iniciativa, permitirá al Ayuntamiento de Tarifa disponer de liquidez para engrosar su Patrimonio Municipal de Suelo, y además, cualquiera que sea la opción u opciones elegidas por la Corporación de entre las cuatro reseñadas en el párrafo anterior, redundarán de manera indudable en la mejora de la ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada o existente.

C.1.1.3. Conservación y mantenimiento del suelo y en su caso, de su masa vegetal.

La configuración de la propuesta de implantación no vinculante que recoge el Proyecto de Actuación aporta estos valores al suelo y a la masa vegetal.

En efecto, como indicamos anteriormente, la parcela adolece de cobertura vegetal, más allá de las especies forrajeras o cultivos de temporada, en su caso. Así, la puesta en marcha del campamento de turismo supondrá la incorporación de una notable cantidad de árboles de sombra y gran porte para la zona de acampada, así como el ajardinamiento de las zonas libres, y la plantación de setos perimetrales que den soporte al cerramiento de la parcela.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

Por tanto, el manejo de estas plantaciones incrementará sobremanera la materia orgánica del suelo, su nivel de minerales asimilables por las plantas y la protección del mismo favoreciendo el esponjamiento natural de la capa vegetal y por consiguiente la absorción de agua de lluvia, protegiendo a su vez de las posibles escorrentías que se producen en los terrenos abandonados.

Pasados unos años, la cubierta vegetal de esta zona, ausente en la actualidad, irá incrementando su densidad y su diversidad, aportando además un indudable valor añadido al paisaje.

C.1.2. Respetto de los preceptos particulares.

En este punto, las determinaciones vienen dadas por el artículo 52.1 de la LOUA, el cual transcribimos a continuación:

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos."

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.



Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación."

Por tanto, justificamos a continuación los tres apartados del mencionado artículo.

C.1.2.1. Respetto del cumplimiento del artículo 52.1.A de la LOUA.

Dado que la remisión es directa, traemos aquí el artículo 50.B.a) de la LOUA, el cual establece que:

"B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos."

Como hemos venido desarrollando a lo largo de este documento, y en particular en el punto *B.6 Compatibilidad urbanística de los terrenos*, las obras e instalaciones precisas son perfectamente compatibles con las determinaciones del planeamiento general vigente, así como con los requisitos de los diversos instrumentos de ordenación territorial de ámbito subregional y regional. Asimismo la parcela está exenta de afecciones ambientales o sectoriales, lo cual simplifica su alienación con las legislaciones de referencia, y por tanto, la predispone a obtener informes favorables por parte de los organismos y entidades públicas que las fiscalizan.

Por tanto, apelamos al derecho que nos otorga la LOUA para la implantación del campamento de turismo, amparados entre otras cuestiones, en la acreditada compatibilidad urbanística de la parcela que la acogerá así como en la ausencia de afecciones ambientales y sectoriales.



C.1.2.2. Respetto del cumplimiento del artículo 52.1.B de la LOUA.

No procede considerar las premisas establecidas por el artículo 52.1.B puesto que:

- El objetivo del Proyecto de Actuación no supone la realización de segregaciones; antes al contrario, en evitación de la formación de núcleo de población, las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones quedarán vinculadas a la parcela catastral que les da soporte.
- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que comprende la propuesta de implantación no vinculante no son consecuencia del funcionamiento y/o desarrollo de explotaciones agrícolas, no se trata de vivienda unifamiliar aislada, ni tampoco de la conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, ni estamos en ámbito de Hábitat Rural Diseminado, ni ejecutando o manteniendo infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

C.1.2.3. Respetto del cumplimiento del artículo 52.1.C de la LOUA.

En este sentido, a nadie escapa que la elaboración del presente Proyecto de Actuación no es sino la materialización de los derechos que nos otorga la LOUA como propietarios del suelo no urbanizable de carácter rural, amparados además, en las determinaciones respecto de la participación privada que establecen tanto la Exposición de Motivos como el artículo 5 del citado texto.

C.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

Para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable como la que nos ocupa, el artículo 52.5 de la LOUA, respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal, establece la necesidad de formalizar ante la administración actuante, el Ayuntamiento de Tarifa en nuestro caso, la prestación compensatoria por obtener el uso y el aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

Aplicando la Ordenanza Reguladora que a estos efectos tiene el Ayuntamiento de Tarifa, dicha prestación compensatoria se abonará, con ocasión del otorgamiento de la licencia, por importe de 140.507,21 €, equivalente al 10,00 % del importe de la inversión recogida en el apartado *F.2.4 Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la de garantía y de la prestación compensatoria* del presente Proyecto de Actuación.

Adjuntamos un **Modelo de Declaración de compromiso de constitución de prestación compensatoria**:



“Inmobiliaria Alexandra VII, SL, entidad promotora del **Proyecto de Actuación Campamento de turismo “La Vega” de Tarifa (Cádiz)**, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Prestación Compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable, se compromete por medio de la presente al abono de la prestación compensatoria al Ayuntamiento de Tarifa por importe de CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (140.507,21 €), equivalente al diez por ciento (10,00 %) del importe de la inversión recogida en el apartado *F.2.4 Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la garantía y de la prestación compensatoria* del citado Proyecto de Actuación, la cual se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia, tal como indica el artículo 3 de la referida Ordenanza Municipal.”

C.3. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.

Para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable como la que nos ocupa, el artículo 52.4 de la LOUA, respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal, establece la necesidad de formalizar ante la administración actuante, el Ayuntamiento de Tarifa en nuestro caso, la garantía que permita cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, que pudieran derivarse del desarrollo del Proyecto de Actuación.

Dado que no nos consta ordenanza municipal en sentido distinto, dicha garantía se constituirá mediante aval bancario, por importe de 140.507,21 €, equivalente al 10,00 % del importe de la inversión recogida en el apartado *F.2.4 Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la de garantía y de la prestación compensatoria* del presente Proyecto de Actuación.

Adjuntamos un **Modelo de Declaración de compromiso de constitución de garantía:**

“Inmobiliaria Alexandra VII, SL, entidad promotora del **Proyecto de Actuación Campamento de turismo “La Vega” de Tarifa (Cádiz)**, en relación a lo establecido en el artículo 52.4 de la LOUA respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal, se compromete por medio de la presente a la prestación de garantía ante el Ayuntamiento de Tarifa por importe de CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (140.507,21 €), equivalente al diez por ciento (10,00 %) del importe de la inversión recogida en el apartado *F.2.4 Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la garantía y de la prestación compensatoria* del citado Proyecto de Actuación, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.”

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

C.4. SOLICITUD DE LICENCIA.

Atendiendo a lo prescrito en el artículo 42.5.D.c) de la LOUA, el promotor de esta iniciativa, Inmobiliaria Alexandra VII, SL, se compromete a la presentación de los proyectos técnicos necesarios y demás documentación que le sea requerida con vistas a obtener las correspondientes licencias urbanísticas municipales, en relación con las instalaciones y construcciones que dan el imprescindible soporte al desarrollo del *Proyecto de Actuación Campamento de turismo "La Vega" de Tarifa (Cádiz)* descrito en los apartados anteriores.

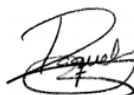
Atendiendo al citado precepto, es firme el compromiso de Inmobiliaria Alexandra VII, SL de presentar la documentación técnica mencionada, en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

Agosto de 2018

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

D.PLANOS.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

D.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.**PLANO I1.- SITUACIÓN.**

Recoge, a escala 1:10.000, sobre la restitución cartográfica de un ortofotografía aérea, la situación de la parcela en el término municipal.

PLANO I2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

Recoge, sin escala, sobre el plano *Clasificación del suelo. Ordenación del suelo no urbanizable* de la AP LOUA, la ubicación de la parcela, así como la leyenda del plano base mencionado.

PLANO I3.- CATASTRAL.

Recoge, sin escala, la ubicación de la parcela sobre la base cartográfica aportada por la Sede Electrónica del Catastro.

PLANO I4.- TOPOGRÁFICO Y ACOTADO.

Recoge, a escala 1:1.500, el perímetro del ámbito, identificando todos los vértices del mismo con un número, incorporando además un cuadro con el listado de las coordenadas (X, Y) en huso 30.

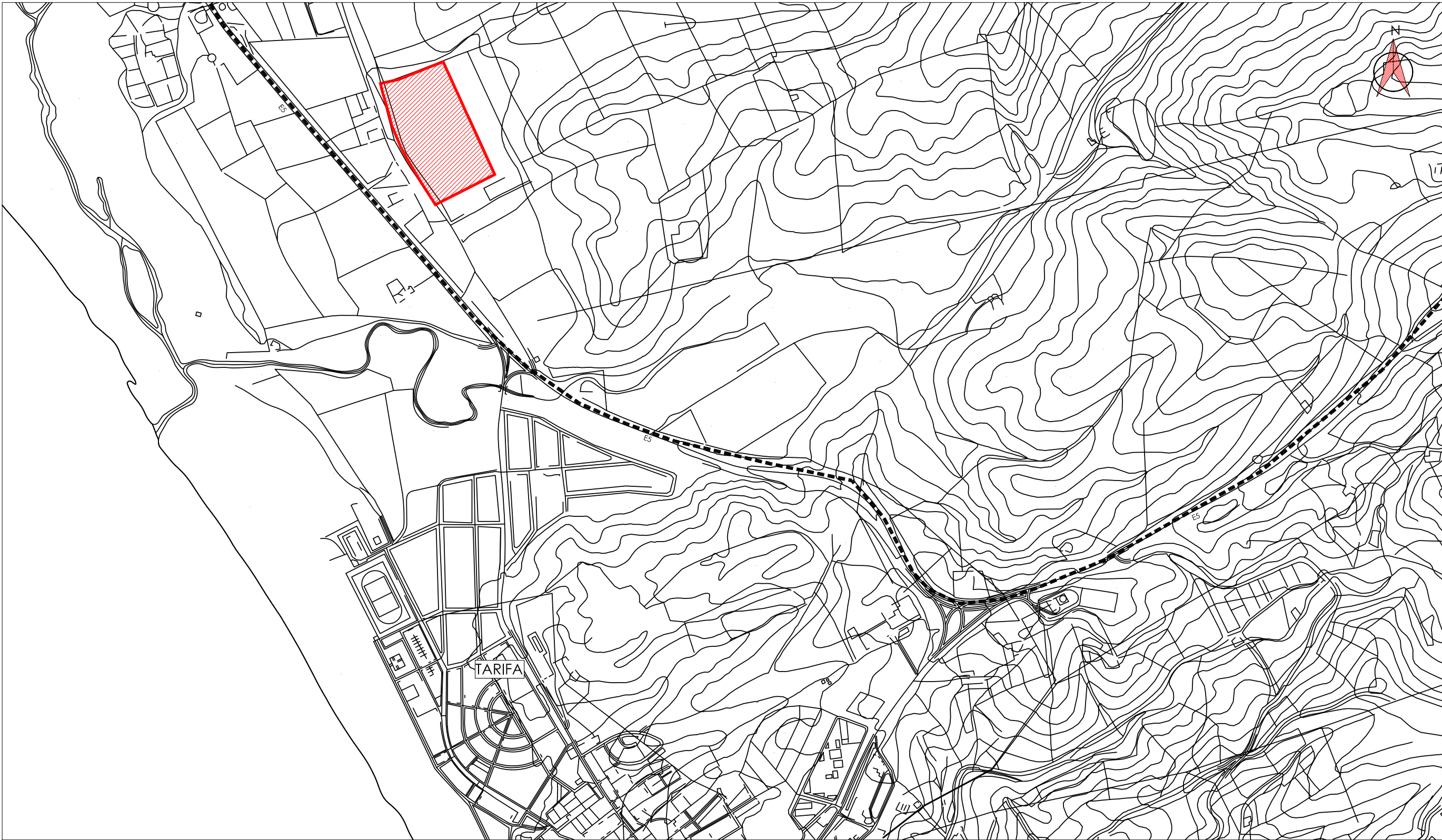
PLANO I5.- INFRAESTRUCTURAS.

Recoge, a escala 1:5.000, el perímetro del ámbito, identificando la ubicación aproximada de las infraestructuras existentes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, y los posibles trazados para la conexión a las mismas.

D.2. PLANOS DE PROPUESTA.**PLANO P1.- PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE.**

Recoge, a escala 1:1.000, la propuesta no vinculante de implantación del campamento de turismo.

	Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	



PROYECTO DE ACTUACIÓN
CAMPING "LA VEGA"
TARIFA, CÁDIZ

SITUACIÓN

1.01

Expediente: 17027 Cod.: Fecha: Septiembre 2018 Escala: 1/10.000 Dibujado: J.A.Ferreira Revisado:

PROMOTOR:

PROYECTISTAS:

ENCARGADA ALEXANDRA VIEL
C.I.F.: B-180284

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Y ASISTENTE DE DISEÑO

Raquel Chalerera Rubio
ARQUITECTA Y ASISTENTE DE DISEÑO



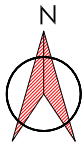
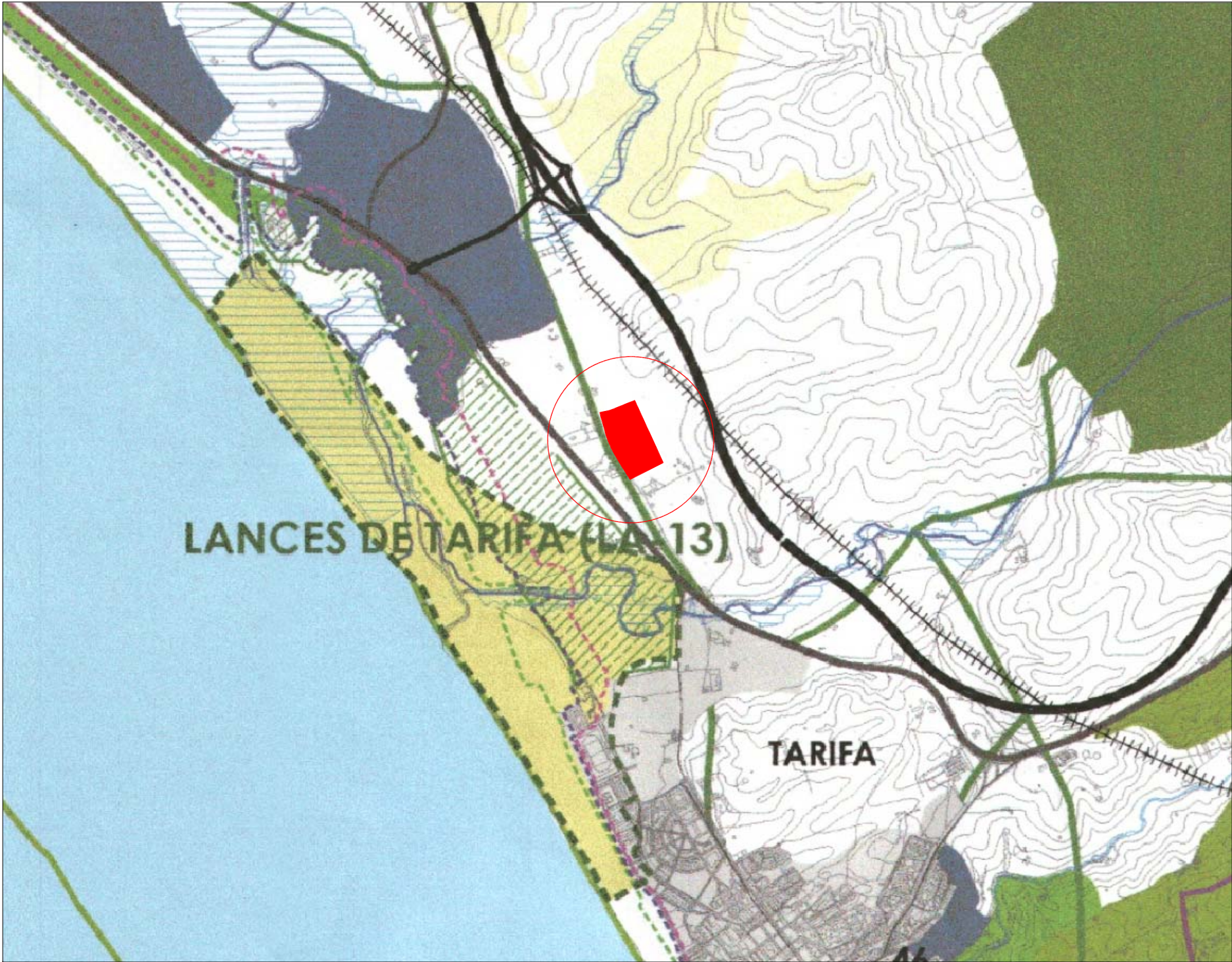
Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00





SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNU-EP-LE-01. PARQUE NATURAL DE LOS ALGORNOCALLES.

SNU-EP-LE-02. PARQUE NATURAL DEL ESTRECHO.

SNU-EP-LE-03. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SNU-EP-LE-04. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SNU-EP-LE-05. SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS

SNU-EP-LE-07. PATRIMONIO HISTÓRICO. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

10 CUEVA DE RANCHILES I

15 CUEVA DE LA MESA DEL HELECHOSO

22 CUEVA DEL ARCO

23 CUEVA DEL ARROYO

24 CUEVA DEL BARRANCO DEL ARCA

25 CUEVA DEL BETÍN

33 CUEVA DEL MORO

38 CUEVA DEL REALILLO

41 CUEVA DEL SUMIDERO I

43 BAÑO CLAUDIA

50 TORRE LAS PALOMAS, ISLA DE TARIFA

51 TORRE DEL CABO DE EN MEDIO

53 TORRE DEL RAYO

54 TORRE DEL RÍO GUADALMEDINA, TORRE DE GUADALMES

SNU-EP-LE-08. INSTALACIONES MILITARES

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

SNU-EP-PU-01. ESPACIOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

SIERRA DEL ALJIBE (CS-2)

LOMA DE SAN BARTOLOMÉ (LA-10)

PIÑAR DE LA PEÑA (FR-10)

SIERRA DE FATES Y ENMEDIO (LA-11)

SIERRA DE LA PLATA (LA-8)

LANCES DE TARIFA (LA-13)

SNU-EP-PU-02. PAISAJÍSTICO FORESTAL

SNU-EP-PU-04. PROTECCIÓN ORNITOLÓGICA

SNU-EP-PU-05. REGADÍO POTENCIAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

EL ALMARCHAL

LA JARA

EL PULIDO

CAHERUELAS

EL CHAPARRAL

EL BUERO

BETIS

PUERTOLLANO

LAS PIÑAS

LOS ZORRILLOS

SALADAVICIOSA

LA COSTA

EL ALAMILLO

PROYECTO DE ACTUACIÓN

CAMPING "LA VEGA"

TARIFA, CÁDIZ

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIA DEL SUELO SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.02

Expediente: 17027

Cod:

Fecha: Septiembre 2018

Escala:

Site:

Dibujado: J.A.Ferreiro

Revisado:

PROMOTOR:

PROYECTISTAS:

ENCARRO: ALEJANDRA VILL

CIF: 94180294

José J. Martín Crespo

ARQUITECTO Y ASISTENTE DE DISEÑO

Raquel Chalarera Rubio

ARQUITECTA Y ASISTENTE DE DISEÑO

Este documento tiene carácter de copia auténtica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación

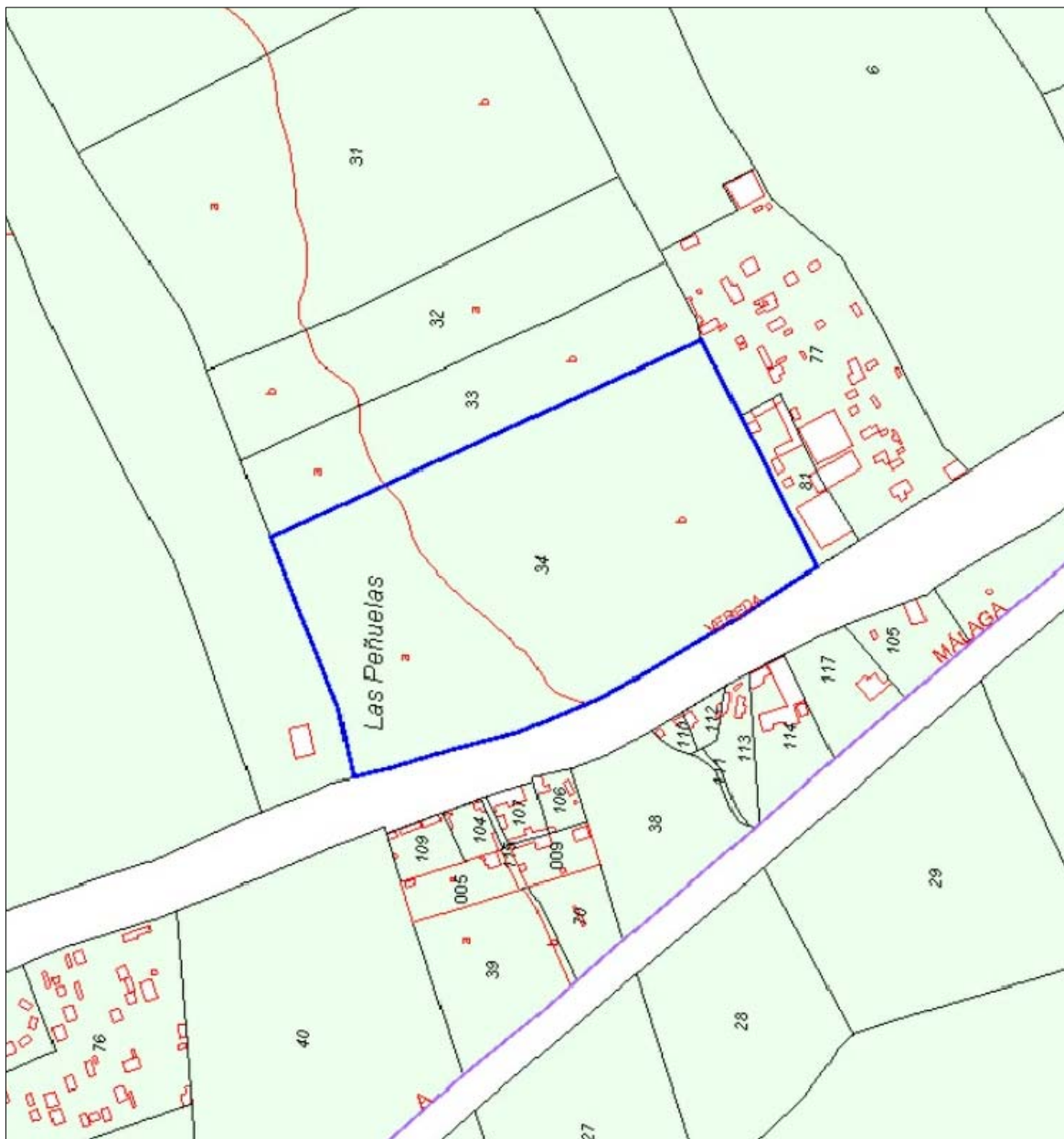
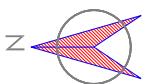
ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

Uri de validación

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

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00



PROYECTO DE ACTUACIÓN
CAMPING "LA VEGA"
TARIFA, CÁDIZ

CATASTRO

I.03

Expediente: PROYECTO	17027	Cód:	Fecha: Septiembre 2018	Escala:	Disgado: PROYECTOS	Revisor: J.A. Ferrera
						Proyectista: Raquel Chabero Rubio ARQUITECTA M.º 1.º DE CÁDIZ
						Arquitecto: José J. Martín Crespo ARQUITECTO M.º 1.º DE CÁDIZ
						Proyectista: NACOLMBA ALEJANDRA BELL C.I.F. S-1182284

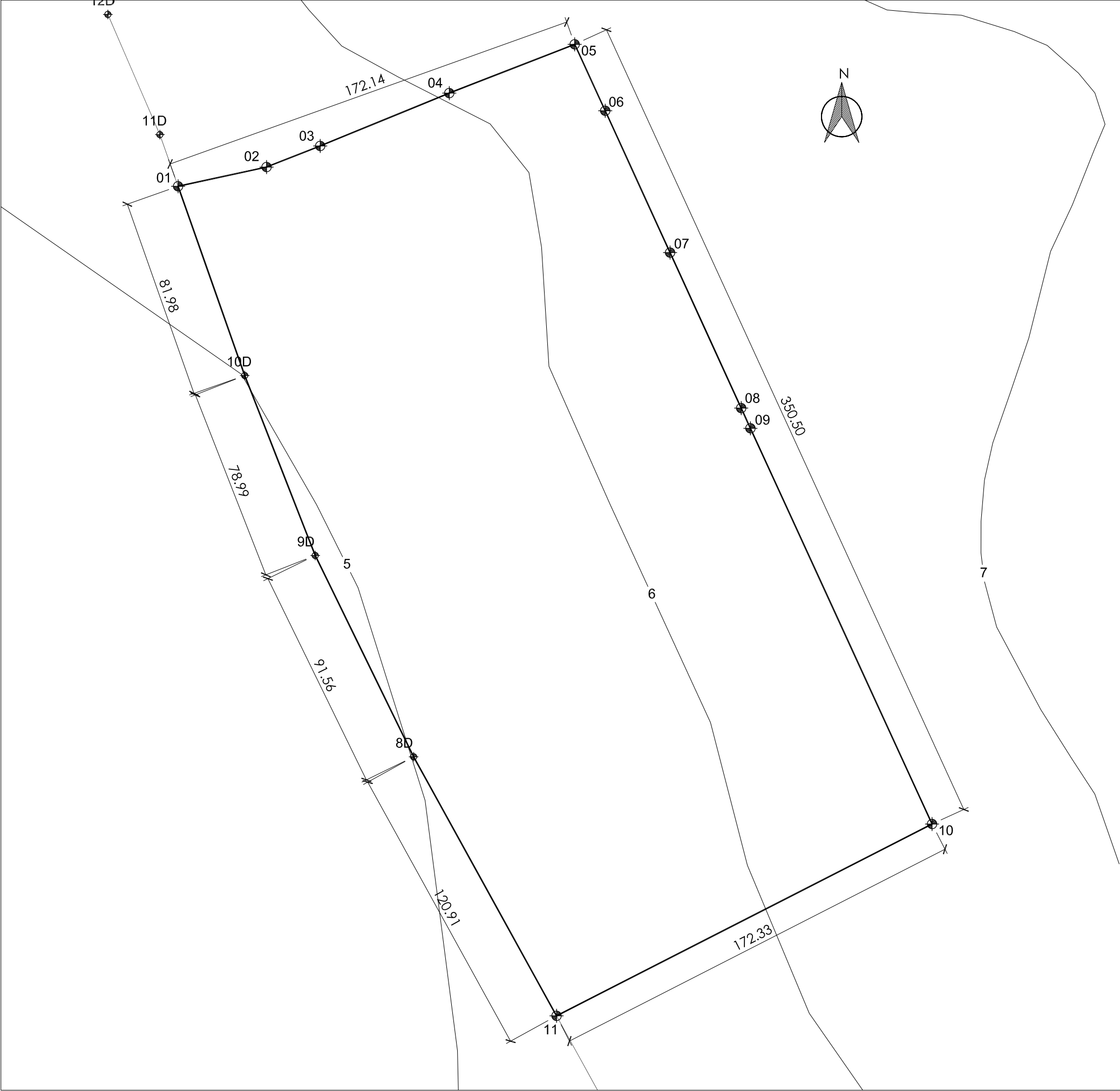
Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00





COORDENADAS UTM 30 ETRS 89		
PUNTO	X	Y
01	264342.5014	3991124.3454
02	264378.6535	3991132.2145
03	264400.5735	3991140.8345
04	264453.3240	3991162.4340
05	264504.5745	3991182.3640
06	264517.0545	3991155.2135
07	264543.5550	3991097.2530
08	264572.6155	3991033.7020
09	264576.3855	3991025.4520
10	264650.6265	3990863.7405
11	264497.1587	3990785.3436
8D	264438.7600	3991194.5700
9D	264398.5500	3990973.4700
10D	264369.7400	3991047.0200
Superficie de Parcela: 64.280,48 m²		

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CAMPING "LA VEGA"
TARIFA, CÁDIZ

TOPOGRÁFICO Y ACOTADO.

1.04

Expediente:	17027	Cod.:	Fecha:	Sep/tembre 2018	Escala:	1/1500	Elaborado:	J.A.Ferreira	Revisado:
PROYECTOR:					PROYECTIBAS:				

INFORMANTE ALEXANDRA VIEL
C.I.F.: B4180284

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.587 DEL C.O.A.S.



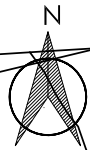
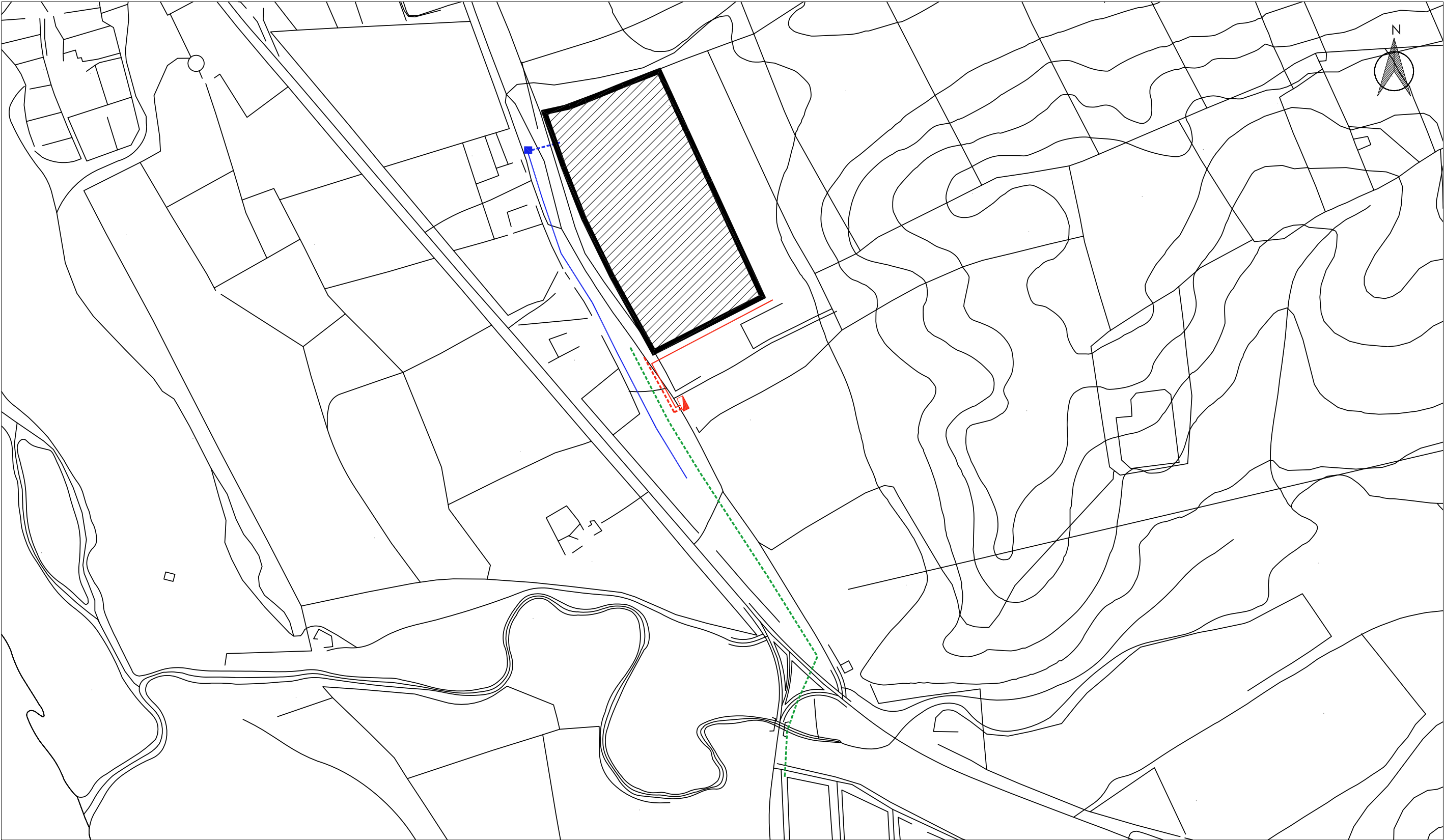
Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00





- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- Línea eléctrica
 - Centro de Transformación
 - Conducción de abastecimiento
 - Arqueton con valvulería
- INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR
- Conexión a red de abastecimiento
 - Conexión a red de saneamiento
 - Conexión a centro de transformación

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CAMPING "LA VEGA"
TARIFA, CÁDIZ

INFRAESTRUCTURAS

I.05

Expediente: 17027 | Cod: | Fecha: Septiembre 2018 | Escala: 1/10.000 | Dibujado: J.A.Ferreira | Firmado: |
PROMOTOR: PROYECTISTAS:

INICIADORA: ALEXANDRA VILL
C.I.F.: B-1182284

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4571 DEL CO.A.E.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 1087 DEL CO.A.E.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00





LEYENDA

- 1 Recepción
- 2 Restaurante/Bar
- 3 Sala de reuniones
- 4 Sala de juegos de salón
- 5 Supermercado
- 6 Aseos/Lavaderos/Fregaderos
- 7 Parque Infantil
- 8 Piscina mayores
- 9 Piscina niños
- 10 Instalaciones deportivas
- 11 Aparcamiento
- 12 Parcelas de acampada
- 13 Bungalows

Magnitudes básicas de la propuesta de implantación no vinculante		
Concepto	Superficie (m²)	%
Zona de acampada (184 parcelas)	12.816,00	19,94%
Zona de bungalós (220 uds)	6.600,00	10,27%
instalaciones de uso colectivo	4.017,73	6,25%
Espacios libres perimetrales	17.752,32	27,62%
Espacios libres interiores	3.014,57	4,69%
Aparcamiento (356 plazas)	5.668,86	8,82%
Vialio	14.411,00	22,42%
TOTAL	64.280,48	100,00%

Estimación de superficies construidas instalaciones de uso colectivo		
Edificación a desarrollar en una sola planta de altura	Superficie edificable (m²)	% ocupación sobre sup. parcela
Recepción	60,00	0,09%
Restaurante/Bar	301,87	0,47%
Salas de reunión y juegos de salón	108,04	0,17%
Supermercado	202,50	0,32%
Aseos/Lavaderos/Fregaderos	1.065,29	1,66%
TOTAL	1.737,70	2,70%

(*) A esta superficie ocupada habrá que añadir la correspondiente a las pistas deportivas (1.200 m²), las piscinas (792,03 m²) y el área de juego infantil (288,00 m²).

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CAMPING "LA VEGA"
TARIFA, CÁDIZ

PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN
NO VINCULANTE

P.01

Expediente: 17027 | Cod: | Fecha: Septiembre 2018 | Escala: 1/1000 | Auto: J.A.Ferreira | Fichero: | PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

INICIADORA: ALEXANDRA VILL
C.I.F.: B-1182264

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4571 DEL CO.A.E.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 1087 DEL CO.A.E.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00



E. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

	Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab53edf69ba94c57b2266b581e3d57d1001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/10153 - Fecha Registro: 13/09/2018 12:51:00	

E.1. INTRODUCCIÓN.

Entre las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación figura la viabilidad económico-financiera, según establece el artículo 42.5.C).b de la LOUA.

Así pues, una vez descrito, analizado y justificado todo el objeto y configuración del Proyecto de Actuación, pasaremos ahora al análisis en primer lugar de los costes de implantación de los servicios básicos de infraestructura y sus conexiones exteriores, de las construcciones de apoyo a la explotación, y en segundo lugar, a evaluar las posibilidades económicas que ofrecerá la puesta en marcha de la explotación.

E.2. ESTIMACIÓN DE COSTES.

Todas las partidas que se incorporan en este apartado se estiman como partida alzada, dado que la propuesta de implantación no vinculante no tiene contenido suficiente para plantear un presupuesto más detallado.

E.2.1. Costes de urbanización de la parcela.

Los costes de urbanización incluirán:

- La apertura de los viales interiores.
- La dotación de servicios de infraestructura eléctrica, abastecimiento y saneamiento.
- El vallado perimetral de la parcela, incluso la jardinería alledaña para la formación de setos.
- La jardinería interior de la parcela, tanto la vinculada a las parcelas como a las zonas comunes.

E.2.2. Costes de la implantación de los servicios básicos de infraestructura.

Entendemos por servicios básicos de infraestructura la conexión a las redes de suministro eléctrico, de abastecimiento y de saneamiento.

E.2.3. Costes de la implantación de las construcciones.

Recordemos que las construcciones a ejecutar serán las siguientes:

- Recepción, 60 m².
- Restaurante/bar, 301,87 m².
- Salas de reunión, de juegos de salón y peluquería, 108,04 m².
- Supermercado, 202,50 m².
- Aseos, lavaderos, fregaderos, 1.065,29 m².



A ello hemos de sumar otros 2.280,03 m², repartidos entre parque infantil (288 m²), piscinas (792,03 m²) e instalaciones deportivas (1.200 m²).

E.2.4. Coste total de la inversión a los efectos del cálculo de la garantía y de la prestación compensatoria.

Como sabemos, el importe de la prestación de garantía que nos requiere el artículo 52.4 de la LOUA, y de la prestación compensatoria que establece el artículo 52.5 de la LOUA respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal, es equivalente al 10,00 % de la inversión realizada, “...excluida la correspondiente a maquinaria y equipos...”, tal como dispone el artículo 52.5 de la LOUA.

Por tanto, hemos de considerar la suma de todos los conceptos reseñados en los tres puntos anteriores, sin excepciones, dado que ninguno de ellos incluye partidas correspondientes a maquinaria o equipos, de modo que tenemos un importe total de inversión de 1.405.072,06 €, a los efectos del cálculo de los conceptos citados.

Tabla F.2.4.1 Estimación de costes de implantación	
Concepto	Importe (€)
Urbanización interior	729.912,06
Conexiones exteriores	50.000,00
Construcciones	625.160,00
TOTAL	1.405.072,06

E.2.5. Cuadro resumen de costes.

Se adjunta la siguiente hoja de cálculo donde se reseñan por anualidades, las inversiones a realizar descritas en los puntos anteriores. Asimismo, se establecen anualidades hasta el año 2037, esto es, los cuarenta años que pretendemos para el desarrollo del proyecto, a fin de evaluar los costes de explotación propios y los ingresos por los rendimientos.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
EBITDA	-	483.814,71	493.491,00	503.360,82	513.428,04	523.696,60	534.170,53	544.853,94	555.751,02	566.866,04	578.203,36	589.767,43	601.562,77	613.594,03	625.865,91	638.137,79	650.409,67	662.681,55	674.953,43	687.225,31	699.497,19
PRÉSTAMO	2.284.222,43																				
AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-	271.052,78	-
INVERSIÓN/REPOSICIÓN	- 4.432.516,91											- 344.362,13									- 344.362,13
IMPTO. SOCIEDADES	- 2.148.294,49	212.761,93	222.438,22	232.308,04	242.375,26	252.643,82	263.117,75	273.801,16	284.698,24	295.813,26	- 37.211,55	589.767,43	601.562,77	613.594,03	625.865,91	638.137,79	650.409,67	662.681,55	674.953,43	687.225,31	355.135,06
APORTACIÓN NETA/FLUJOS	- 2.148.294,49	212.761,93	152.016,62	158.569,76	165.232,45	172.006,13	178.892,22	185.892,15	193.007,35	200.239,24	- 136.772,88	486.111,57	494.580,20	504.252,39	514.118,02	523.935,52	533.753,03	543.570,53	553.388,04	563.205,54	228.660,92

	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30	AÑO 31	AÑO 32	AÑO 33	AÑO 34	AÑO 35	AÑO 36	AÑO 37	AÑO 38	AÑO 39	AÑO 40
EBITDA	711.769,07	724.040,96	736.312,84	748.584,72	760.856,60	773.128,48	785.400,36	797.672,24	809.944,12	822.216,00	834.487,88	846.759,76	859.031,64	871.303,52	883.575,40	895.847,28	908.119,16	920.391,04	932.662,93	944.934,81
PRÉSTAMO																				
AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO																				
INVERSIÓN/REPOSICIÓN										- 344.362,13										- 344.362,13
IMPTO. SOCIEDADES	711.769,07	724.040,96	736.312,84	748.584,72	760.856,60	773.128,48	785.400,36	797.672,24	809.944,12	477.853,87	834.487,88	846.759,76	859.031,64	871.303,52	883.575,40	895.847,28	908.119,16	920.391,04	932.662,93	600.572,68
APORTACIÓN NETA/FLUJOS	-128928,5242	- 131.382,90	- 133.837,28	- 136.291,65	- 138.746,03	- 141.200,40	- 143.654,78	- 146.109,16	- 148.563,53	- 151.017,91	- 153.472,29	- 155.926,66	- 158.381,04	- 160.835,41	- 163.289,79	- 165.744,17	- 168.198,54	- 170.652,92	- 173.107,29	- 175.561,67