

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE
CAMPAMENTO DE TURISMO “GLAMPING TARIFA”

Tarifa. Cádiz,

MODIFICADO DE JUNIO DE 2.018

Promotor:

DÑA. MAGDALENA RAMÍREZ BAUTISTA

Autor del Informe:

D. MANUEL SALADO GALLEGRO. ARQUITECTO. COLEG. 906 DEL COA DE CÁDIZ.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/7499 - Fecha Registro: 28/06/2018 9:09:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



INDICE

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

1.- INTRODUCCION	3
2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO	4
A.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR	5
B.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA	6
B.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	6
B.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	9
B.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.....	9
B.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTE EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.....	12
B.5.- PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE OBRAS	16
C.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	16
C.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO.....	16
C.2 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD	18
C.3 NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	19
C.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	20
C.5 NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	22
D.- OBLIGACIONES.....	23
D.1.- OBLIGACIONES CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE	23
D.2 PAGO DE LAS PRESTACIONES COMPENSATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA.....	23
D.3 COMPROMISO DE SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA EN EL PLAZO DETERMINADO POR LA LOUA	
E.- CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES	24

DOCUMENTO Nº 2: PRESUPUESTO	26
--	-----------

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS.....	27
------------------------------------	-----------

- 1) Situación y Emplazamiento, 2) Topografía y condiciones de la parcela,

- 3) Planta General y separación a linderos, 4) Edificaciones con alzado acotado.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.

Dña. Magdalena Ramírez Bautista, con D.N.I.: [REDACTED] encarga a D. Manuel Salado Gallego, con D.N.I. [REDACTED] Arquitecto, Colegado nº 906 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, la redacción del presente "PROYECTO DE ACTUACIÓN" con el fin de implantar la actividad de "CAMPAMENTO DE TURISMO" en suelos clasificados como No Urbanizable, según el PGOU vigente en la localidad de Tarifa (Cádiz), a cuyo Término Municipal pertenecen los terrenos objeto de esta actuación. Se trata de levantar edificación en la parcela nº 85 del Polígono 18, con una superficie catastral de 23.189 m². En el término municipal de Tarifa (Cádiz).

Este PROYECTO se redacta de acuerdo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de acuerdo a lo prescrito en los Art. 42,43, 50, 51, 52, y concordantes de la citada Ley, y pretende dar a conocer el alcance, características y beneficios que dicho proyecto conlleva para el municipio de Tarifa, SOLICITANDO LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL MISMO

De acuerdo al art. 42 de la LOUA., se definen las Actuaciones de Interés Público como aquellas actividades de promoción pública o privada, de intervención singular, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o Interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en terrenos que tengan este régimen jurídico. Añade que esta actuación deberá ser compatible con el régimen correspondiente a la categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Estas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de Infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos, u otros análogos, pero en ningún caso, usos residenciales (este último inciso introducido por Ley 13/2005).

En sus Art. 42 y 52 la LOUA permite que en el suelo actual puedan ejecutarse Actuaciones de Interés Público.

De acuerdo al Art. 42.5 de la LOUA., a continuación se desarrollan cada uno de los apartados y documentación que debe contener el Proyecto de Actuación, y que se recoge en el Art. 42.5 de la misma Ley, que a continuación se desarrolla.

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

Dña. Magdalena Ramírez Bautista, con D.N.I.: [REDACTED] es titular de la citada parcela 85 del polígono 18 del Término Municipal de Tarifa. Cádiz, con referencia catastral nº 11035A018000850000AG

Este municipio, consta de diferentes atractivos turísticos que actualmente constituyen elementos de atracción, si bien debido a la amplia extensión del TM de Tarifa, hacen recomendable una descentralización de los mismos a lo largo de dicho ámbito. Siempre bajo un enfoque de compatibilidad y desarrollo en armonía con el privilegiado medio y entorno natural, aspecto que se pretende poner aún más en valor, convirtiéndose en un reclamo de primer orden que actúa como dinamizador y catalizador de dicha actividad turística.

Por otro lado, el término municipal de Tarifa dispone de un rico patrimonio histórico-artístico, sin una suficiente puesta en valor en la actualidad, pero con gran potencial a nivel científico y turístico.

A nivel medioambiental, la orografía y las características del municipio, así como la estratégica posición del enclavamiento propuesto (anexo a terrenos protegidos de Monte Público y el paso de la Cañada Real) y su posición entre las faldas de las Sierras de Fates y de San Bartolomé, próximo al Río del Valle, permite el disfrute de un entorno idílico, cuya potenciación y puesta en conocimiento a nivel turístico puede suponer un impacto económico en la localidad, con un mínimo impacto medioambiental, ya que, lo que se pretende es el empleo y disfrute del entorno tal cual se encuentra.

En cuanto a los antecedentes, se realiza un primer contacto presencial en las dependencias de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento de Tarifa, por parte del promotor de la actividad, en la que se consulta la viabilidad de la Idea de Instalar un complejo de las características del complejo que nos ocupa y del que se extrae que, a priori, y teniendo en cuenta las características del entorno y la normativa aplicable, sería posible su implantación.

En esta reunión mantenida, se comprueban los distintos parámetros preceptuados en el 5.3 CAPÍTULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC), del PGOU de Tarifa vigente en la actualidad, y que son los siguientes:

No podrá dar lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, serán edificaciones aisladas, tendrán retranqueo mínimo de 25 m. respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace la construcción, distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población.

A continuación se realiza el encargo del Proyecto de Actuación, necesario para la iniciación del trámite, durante el cual se consultan las normativas, tanto a nivel urbanístico como turístico, aplicables a la actividad que se pretende instalar, determinándose que es positiva, por lo que se inicia con los estudios previos.

Es por ello Objeto del presente Proyecto de Actuación el dar cumplimiento a lo preceptuado en el capítulo V, Artículo 42 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el 17 de Diciembre de 2.002. En el que se describen las Actuaciones de Interés Público. Según el citado Artículo se deben definir las siguientes determinaciones.

- A) Identificación del Promotor.
- B) Descripción de los terrenos y de la Propuesta.
- C) Justificación y Fundamentación.
- D) Obligaciones asumidas por el Promotor de la actividad.

A- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El promotor de la actividad sería Dña. Magdalena Ramírez Bautista, con D.N.I.:



B.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA.

B.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

- Localización en el término municipal.

La parcela donde se ubicará la actividad, será la identificada como la ubicada en el parcela 85 del polígono 18 del Término Municipal de Tarifa, Cádiz, aparece denominado como enclavado D Betis según deslinde efectuado por el Excmo. Ayto. de Tarifa, donde se señala el paso de la Cañada Real por dicha parcela, motivo por el cual dicha superficie no es coincidente con la que aparece reflejada en catastro (23.189 m²). Su referencia catastral es la nº 11035A018000850000AG, con una superficie real de 9.018 m², según dicho deslinde efectuado por el Excmo. Ayto. de Tarifa.

En cuanto a sus linderos en sus límites Norte y Este colinda con la carretera Nacional 340, al sureste con terrenos del Excmo. Ayto. de Tarifa, y al oeste con deslinde de la Cañada Real.

Tiene una forma irregular, asimilable a hoja de cuchillo, cuya longitud interior mayor se aproxima a los 250 m. La parcela tiene un desnivel considerable en dirección sureste-noroeste, con una suave vaguada central, según puede observarse en plano topográfico adjunto.

Las Coordenadas UTM del centro de las parcelas donde se ubicará la nueva actividad son

$$X = 256854$$

$$Y = 3998512$$

En el plano nº 1, "PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO" se refleja la situación de las parcelas en el entorno a escala 1:50.000.

- Situación respecto al núcleo de población más cercano.
Se encuentra a 5.000 metros del centro urbano de la localidad de Facinas.

- Edificaciones situadas en un entorno de 1 Km. y uso de las mismas.
En la dirección Sureste a unos 400 m. se encuentran algunas naves de uso agrícola-ganadero.
- Viaros y accesos existentes.
El viario principal para acceder a la parcela es la carretera N-340, desde la cual se tiene entrada directa a la parcela.

- **Red Estatal** de carreteras.

N-340 Carretera Nacional 340 (E-5).

Al tratarse de una carretera convencional de la red de Carreteras del Estado.

Según los Artículos 31 al 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado.

- Límite de Afección: 50,00 metros.
- Límite de Construcción y Permisos: 25,00 metros.
- Límite de Servidumbre: 8,00 metros.

*Medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Linderos de los terrenos.

La separación será siempre mayor o igual a 25 metros en todos los linderos.

- Topografía de los terrenos y del entorno próximo.

Se trata de un terreno con pendiente moderada en dirección sureste-noroeste sin urbanizar, según podemos apreciar en el plano nº2 del presente documento.

- Elementos significativos del paisaje:

Se trata de un terreno con cierto desnivel, y su posición entre las faldas de las Sierras de Fates y de San Bartolomé, plagados de árboles de la familia de los acebuches. Su posición, alejada de cualquier núcleo urbano habitado, permite que el paisaje sea exclusivamente rural, por lo que el visitante percibe que la lejanía a cualquier fuente de ruido y del mundo civilizado aparente situarse a mayor distancia, teniendo como excepción la cercanía a la carretera de la cual conviene procurar un aislamiento acústico mediante pantallas absorbentes a tales efectos, para mitigar dicha molestia y contribuir a la búsqueda de esas óptimas condiciones de confort según el privilegiado medio natural que nos rodea.



VISTA DEL INTERIOR DE LA PARCELA



VISTA DE LA PUERTA DE ENTRADA A LA PARCELA

B.2.- Caracterización Física y Jurídica de los Terrenos:

- Memoria descriptiva de los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo.
En la actualidad el uso de la parcela es eminentemente agrícola ganadero de régimen de secano, existiendo árboles de la familia del olivo y acebuche
- Edificaciones que puedan existir en los terrenos.

No existen edificaciones en la parcela objeto del proyecto de actuación.

B.3.- Características Socioeconómicas de la Actividad:

- Memoria descriptiva de la actividad propuesta señalando los siguientes aspectos: uso principal, descripción de la actividad y los procesos complementarios.

B.3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

La actividad consiste en explotación turística de un campamento turístico siguiendo los principios de ecoturismo mencionados en la Declaración de Ecoturismo de Quebec y los del Estándar Internacional de Ecoturismo, que se resumen principalmente en un desarrollo turístico sostenible centrado en el disfrute de áreas naturales que promueve el entendimiento medioambiental y cultural, así como su apreciación y conservación. Este negocio, cuyo público son turistas y residentes, presta directamente el servicio de alojamiento, siendo compatible con una posterior implantación de nuevos servicios, como excursiones y actividades deportivas.

Se trata, inicialmente de poner a disposición del turista alojamientos acordes con el entorno en que se encuentra, que le permita permanecer unos días alejado de su zona de confort habitual, para mantener un contacto estrecho con la naturaleza y permitir la desconexión del día a día.

Concretamente, supone la disponibilidad de módulos de alojamiento tipo tiendas en diferentes tipologías como puedan ser jaimas, con morfología y aspectos armonizados con el entorno. Destacando que no son construcciones sino estructuras desmontables, que se asentarán directamente sobre el terreno de cara parcela. Se plantea la posibilidad de que las autocaravanas puedan emplazarse en las parcelas como lugar de estancia y aparcamiento de las mismas.

En la zona central de la parcela se ubica piscina tipo charca con profundidad máxima de en torno a 1,00 m / 1,20 m, que haga posible la toma de un baño relajado, y al mismo tiempo contribuya a cualificar el espacio con la presencia de dicha lámina de agua.

Justificación de la adaptación de las piscinas a la normativa actual de accesibilidad (CTE-DBSUA y Decreto 293/2009).

Para dotar de accesibilidad a las piscinas del complejo éstas contarán zonas de su perímetro con las pendientes adecuadas según normativa, así como un grado de resbaladidad que hagan posible la entrada y salida de las mismas sin ningún tipo de riesgo o peligro.

En la zona norte se emplaza zona de juegos infantiles, para cumplir con las dotaciones necesarias según Decreto 164/2003 de 17 de Junio de Ordenación de los campamentos de turismo, perteneciente a la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre del Turismo de Andalucía, que establece unos mínimos para espacios libres y deportivos.

Lo extenso del lugar permitirá la implantación de algunas actividades complementarias, que irán ofreciéndose al cliente con el tiempo, como pueden ser actividades de senderismo, monta a caballo, o simplemente el disfrute del entorno en que se encuentra.

La idea de negocio surge de la mayor demanda existente de turismo rural, donde las personas se acercan a una zona con el propósito deliberado de convivir durante unos días con la comunidad rural, conociendo sus costumbres, tradiciones y disfrutando de un entorno alejado tanto geográfica como ambientalmente de los núcleos de turismo convencional. La viabilidad de este proyecto requiere que la propiedad de la actividad sea la persona que la explota.

EL ENTORNO DEL NEGOCIO

Oportunidades

1. Recursos naturales de gran atractivo e interés. Los principales atractivos del turismo rural, y por ende, de los establecimientos alojativos de tipo rural, son los recursos naturales que funcionan como reclamo principal.
2. Gran desarrollo del turismo rural como alternativa vacacional. El turismo rural representa un crecimiento a nivel mundial del 20% frente al 4% del turismo tradicional (*World Resources Institute, 2000*) Es por ello que el turismo rural se encuentra en una fase de crecimiento frente al tradicional, y continuará expandiéndose al amparo de una demanda creciente, no sólo europea, sino también nacional, que está teniendo un mayor desarrollo, y local, que empieza a considerar el turismo rural como una alternativa para periodos vacacionales cortos a un bajo coste sin recurrir al transporte aéreo.
3. Cambio en las preferencias de los individuos y concienciación social respecto al medio rural. Existe una mayor valoración de los beneficio que reporta el contacto con el medio rural en personas poco acostumbradas al mismo y que viven y desempeñan su actividad profesional en las ciudades bajo una mayor presión laboral y psíquica. Además, se ha desarrollado una mayor concienciación sobre la conservación del entorno natural y sus tradiciones culturales como un legado para futuras generaciones. Así mismo, el turista, más exigente, demanda un trato más personalizado y lejano del servicio masificado, buscando la autenticidad del lugar visitado.
4. Aumento creciente en la ayuda al sector rural por parte de las Administraciones Públicas.

La conservación y preservación del entorno rural unido a las tradiciones y cultura locales, se han convertido en objetivos tanto para el Gobierno Autónomo como para la Unión Europea. La Administración ha dado una serie de pasos fundamentales para el desarrollo del turismo rural, convirtiéndose en un eje prioritario tal y como se recoge en la variada legislación autonómica andaluza en materia de turismo y sostenibilidad.

B.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia:

Según el Art. 91 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal: Edificaciones o Instalaciones de utilidad pública o interés social

Condiciones de la Edificación	Verificación
Ser registral y catastral independiente	Correcto
Retranqueo de la misma respecto a linderos de 25 m	Correcto
Altura máxima B+1	Correcto (B+1)

A continuación se describen todas las características especificadas en el punto B.4. Además de estas descripciones se adjunta en el presente Plan, una colección de Planos de planta y alzado de todo el conjunto.

B.4.1.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

No existen edificaciones en la parcela objeto del presente proyecto de actuación.

B.4.2.- EDIFICACIONES PROYECTADAS.

Se prevé el emplazamiento de las siguientes edificaciones:

- EDIFICACIÓN TIPO 1:

Se prevé un conjunto centralizado conformado por módulos del tipo contenedores marítimos de 2,5 x 6 x 2,7 metros, que serán los elementos básicos que agrupados en línea, formarán la zona de servicios comunes.

Se trata de 4 módulos en planta baja para baños, recepción - oficina, cafetería bar y otros 4 módulos apilados en planta primera para conformar la zona de descanso para el personal trabajador y zona de almacenamiento ubicados estos en planta primera.

Se ha tenido en cuenta para el dimensionado de estos elementos así como las instalaciones y dotaciones generales del conjunto el Decreto 164/2003, de 17 de Junio de ordenación de los campamentos de turismo, perteneciente a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, y que son las que aquí se recogen:

Condiciones	Verificación	Verificación
Superficie de parcela	9018,55 m ² (100%)	
Superficie de acampada	2.838 m ² (31,47%)	< 75% sup. Total
Superficie de espacios libres y deportiv	1894 m ² (21%)	> 15% sup. Total
Superf. viales interiores	1248 m ² (13,84%)	
Inst. de uso colectivo	349 m ² (3,87%)	
Total viales e inst. colectivas	(17,71%)	< 25% sup. Total
Superf. viales exteriores	705,1 m ² (7,82%)	
Superf. aparcamiento exterior	702,9 m ² (7,79%)	

APARCAMIENTO: 39 exteriores + 20 (una por parcela)= 59 plazas > 47 plazas.

CAPACIDAD MÁX. DE ALOJAMIENTO 142 PERSONAS (=SUPERF. ACAMPADA / 20)

GENERAL

* Acceso: anchura mínima de 5 m, con arcenes y acera de ancho mínimo de 1 m.

* Viales: doble sentido anchura mínima 5 m.

* Aparcamiento: mayor o igual a 1/3 de la capacidad máxima de alojamiento (47 plazas).

ESPECÍFICA DE CAMPING DE 3ª CATEGORIA:

*Edificaciones: Recepción, oficinas, bar y bloques de servicios higiénicos.

* Servicios Higiénicos:	1 lavabo cada 12 parcelas =	2
	1 ducha cada 14 parcelas=	2
	1 inodoro cada 12 parcelas=	2
	1 lavadero cada 36 parcelas=	1
	1 fregadero cada 28 parcelas=	1

Nota: Ver plano de edificaciones donde se definen tipos y sus características.

B.4.3.- ACOMETIDAS Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

Con el fin de dotar la actividad de suficiente instalación eléctrica, la mayoría del consumo procederá de energías renovables, procedente fundamentalmente de instalaciones de energía solar fotovoltaica junto con el apoyo de un grupo electrógeno de gasoil ubicado en el módulo destinado a almacén del conjunto.

No obstante, debido a que en función de la demanda la instalación existente no sea suficiente, se prevé la instalación de una línea eléctrica de baja tensión, o de media, en función de la distancia máxima a las líneas eléctricas existentes, con el fin de dar apoyo al suministro en el caso de que la energía eléctrica principal no fuese suficiente. Al oeste de la parcela existe línea de media tensión que proporciona servicio a edificaciones residenciales y agrarias, y que dista a unos 600 m de la parcela.

B.4.4.- RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES, FECALES Y DE PROCESO.

Todas las instalaciones de recogida de aguas pluviales se harán de modo que puedan aprovecharse para otros usos, aunque se prevé la construcción de algún pozo para el abastecimiento, sobre todo para las que no sean de uso humano.

Se prevé la acometida desde pozo de agua potable existente cercano al lindero suroeste, en contacto con la Cañada Real.

La recogida de aguas fecales se prevén ubicadas y almacenadas, previo tratamiento, a distintos almacenes sépticos, que serán recogidos mediante un gestor de residuos, que periódicamente realizará la recogida, tratamiento y retirada de los residuos generados.

Se prevé la reutilización de las aguas grises, tal y como ya plantea el vigente Código Técnico de la Edificación, con el fin de reducir al mínimo los volúmenes de aguas fecales a tratar, y reducir el empleo de agua limpia, como por ejemplo para actividades compatibles, como riego u otros compatibles con la calidad de esa agua.

B.5.- Plazo de inicio y de terminación de las obras, con determinaciones, en su caso de las fases en que se divida la ejecución.

Se ha realizado un Planning de Obras contando con una fecha de inicio subordinada a la concesión de la licencia de obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa. La fecha prevista para el inicio de los trabajos, que se realizaría de forma faseada sería Julio de 2018, cuya puesta en funcionamiento y finalización de las actuaciones sería progresiva, quedando completamente ultimada en Mayo de 2019.

C.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN:

C.1.- Utilidad Pública o interés social del proyecto.

Se fundamenta la Utilidad Pública o interés social en los siguientes aspectos.

1º. Dar a conocer el entorno natural del T.M de Tarifa.

Las características físicas del entorno en que se encuentra la actividad propuesta están reconocidas, si bien es necesario una adecuada puesta en valor que permita dar a conocer los maravillosos entornos naturales que se ofrecen, para lo cual es necesario que existan infraestructuras compatibles con dicha explotación, siempre procurando una adecuada integración con el medio natural y tratando de que exista el menor impacto para el mismo.

2º Fomento del turismo ecológico.

Es Tarifa un municipio con gran patrimonio arqueológico, donde destaca, y situado a unos 6 km en línea recta al emplazamiento escogido para el campamento turístico, el conjunto formado por la antigua ciudad romana de Baelo Claudia.

Sin embargo, y a pesar de la citada riqueza, creemos que este valiosísimo patrimonio cultural debe potenciarse y convertirse en un objeto atractor de primer orden, por lo que iniciativa como las que nos ocupa podrá contribuir a su puesta en valor por su proximidad a dicho elemento.

3º Refuerzo del modelo productivo y estabilizar la temporalidad existente.

Siendo el turismo uno de los sectores motor económico de la región Andaluza, contamos con el handicap de la enorme estacionalidad que se da en dicho sector actualmente, a pesar de que las características naturales de la región, su patrimonio histórico artístico y la variedad y riqueza de los patrimonios arqueológicos existentes. El enfoque de esta actividad, permite el disfrute del entorno natural, el descubrimiento de su patrimonio histórico – artístico y arqueológico a lo largo de todo el año, lo cual contribuye a paliar la estacionalidad existente.

C.2.- Viabilidad económica, financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Datos económico – financieros de la actividad:

La inversión a realizar es de 112.272,66 €, Y el plazo de amortización de la actividad es de aproximadamente 3 años, como puede comprobarse en la siguiente tabla. Se solicita una concesión de la actividad por un período de 50 años.

DATOS DE EXPLOTACIÓN A 15 AÑOS	AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º	AÑO 5º
INGRESOS ANUALES EXPLOTACIÓN	115.000,00 €	115.000,00 €	120.000,00 €	125.000,00 €	126.000,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN	24.000,00 €	25.000,00 €	26.000,00 €	25.000,00 €	24.000,00 €
GASTOS DE PERSONAL	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	30.000,00 €	38.000,00 €
RDTO. ECONÓMICO BRUTO	55.000,00 €	54.000,00 €	58.000,00 €	70.000,00 €	64.000,00 €
IMPUESTOS	13.800,00 €	13.500,00 €	13.800,00 €	14.200,00 €	14.200,00 €
RDTO. ECONÓMICO NETO	41.200,00 €	40.500,00 €	44.200,00 €	55.800,00 €	49.800,00 €

DATOS DE EXPLOTACIÓN A 15 AÑOS	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º	AÑO 9º	AÑO 10º
INGRESOS ANUALES EXPLOTACIÓN	126.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	132.000,00 €	132.000,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN	24.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	28.000,00 €	28.000,00 €
GASTOS DE PERSONAL	38.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	38.000,00 €	38.000,00 €
RDTO. ECONÓMICO BRUTO	64.000,00 €	68.000,00 €	68.000,00 €	66.000,00 €	66.000,00 €
IMPUESTOS	14.200,00 €	14.500,00 €	14.500,00 €	15.100,00 €	15.100,00 €
RDTO. ECONÓMICO NETO	49.800,00 €	53.500,00 €	53.500,00 €	50.900,00 €	50.900,00 €

DATOS DE EXPLOTACIÓN A 15 AÑOS	AÑO 11º	AÑO 12º	AÑO 13º	AÑO 14º	AÑO 15º
INGRESOS ANUALES EXPLOTACIÓN	135.000,00 €	135.000,00 €	135.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €
GASTOS DE PERSONAL	39.000,00 €	39.000,00 €	39.000,00 €	39.000,00 €	39.000,00 €
RDTO. ECONÓMICO BRUTO	66.000,00 €	66.000,00 €	66.000,00 €	69.000,00 €	69.000,00 €
IMPUESTOS	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.800,00 €	15.800,00 €
RDTO. ECONÓMICO NETO	50.500,00 €	50.500,00 €	50.500,00 €	53.200,00 €	53.200,00 €

C.3.- Necesidad de implantación en suelo no urbanizable y Medidas para la corrección de impactos territoriales o ambientales derivados de la actuación proyectada.

PROBLEMÁTICA ACTUAL.

La necesidad de implantación de la actividad de complejo rural en el entorno propuesto radica por la propia naturaleza del entorno, que es el principal atractivo de la actividad.

El atractivo del turismo rural precisamente se basa en la ubicación en suelo no urbanizable, garante del distanciamiento de los núcleos urbanos y zonas industriales, que son generadoras de ruido.

Problemas Medioambientales y Molestias al municipio y al vecindario.

Debido a la situación de la parcela que se encuentra alejada más de 5 km del núcleo urbano más cercano, no existen afecciones ni molestias derivadas de la actividad. Lo reducido del aforo no hace prever un elevado tránsito de vehículos por los caminos de acceso.

Además, lo que a priori puede ser el problema de los suministros de agua y electricidad, que puedan generar afecciones medioambientales, finalmente se considera una ventaja, ya que se suplirán con sistemas que aprovechen los recursos naturales, por lo que se minimizarán los distintos impactos, y finalmente convertirá la actividad en una actividad ambientalmente sostenible.

MEDIDAS CORRECTORAS DE LA ACTUACIÓN PROYECTADA.

En cualquier caso se aplicaran todas las medidas que establece la legislación sectorial vigente en materia de protección al medioambiente, así como la legislación municipal, autonómica y nacional que le fuese de aplicación.

Se respetarán todas las normas en cuenta a alturas de edificación, separación de linderos y coeficiente de edificabilidad. Para que quede en lo posible integrada dentro del paisaje rural circundante.

El atractivo de la actividad también redundará a través de la integración de las características arquitectónicas de los edificios a implantar, que serán adaptadas al entorno, por lo que se ha optado por un tipo de construcción a base de módulos constituidos por contenedores de transporte de mercancías marítimas de dimensiones aproximadamente 2,5 m x 6 m x 2,6 m, con el objeto de disponer un tipo de construcción fácilmente modificable, y cuya instalación conlleve la menor cantidad de obra e impacto en el medio posible.

C.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo No Urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Según el PGOU de Tarifa vigente actualmente, se podrá edificar en suelo no urbanizable común siempre que cumplan los siguientes requisitos:

5.3 CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC).-

5.3.1 Condiciones de uso.

En el suelo no urbanizable común, con carácter general, se podrán autorizar los usos de que habla el art. 85 y 86 de la Ley del Suelo, y las actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje. Pueden construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o 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 y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deben tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (art. 43.3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido) siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

Quedan prohibidos además los siguientes usos:

- a.- Hotelero.
- b.- Comercial.
- c.- Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
- d.- Comercial concentrado.
- e.- Oficinas.
- f.- Industrial.

5.3.2 Condiciones de edificación.-

Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en este tipo de suelos no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población de acuerdo con lo definido en las presentes Normas, asimismo deberán cumplir las siguientes condiciones:

Que se trate de edificaciones aisladas y a tales efectos el acceso se realice por vías o fincas de carácter pecuario.

Deberá retranquearse un mínimo de 25 m. respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción.

Asimismo, se fija una distancia mínima de 500 m. a cualquier núcleo de población medida desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicita.

Cumpléndose todos estos apartados, para la propuesta objeto del presente proyecto de actuación.

La actuación propuesta se justifica con los siguientes artículos de la L.O.U.A:

Art. 50: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a este por razón de su clasificación, los siguientes derechos: B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

b) en las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que no sean propios de la actividad agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación especial.

Art. 52: En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a la categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos: 1c) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable de esta ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. 4) Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar estos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

C.5.- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

El campamento de turismo que se plantea no tiene un uso residencial en sí mismo y solamente permite el alojamiento temporal de personas.

Las instalaciones necesarias para su uso como son electricidad, saneamiento y fontanería no necesitan de suministro por parte de compañías suministradoras. La existencia de un pozo cercano, una fosa séptica y la utilización de renovables apoyada con grupos electrógenos permitirían dotarlo de las instalaciones necesarias para su funcionamiento. No obstante, debido a que en función de la demanda la instalación solar no sea suficiente, se prevé la instalación de una línea eléctrica de baja tensión, o de media, en función de la distancia máxima a las líneas eléctricas existentes, con el fin de dar apoyo al suministro en el caso de que la energía eléctrica principal no sea suficiente.

Las vías de acceso rodado que posee el complejo son suficientes en tamaño y calidad para abastecer y asegurar el correcto funcionamiento de la actividad no siendo necesaria la creación de nuevas vías de circulación que supondrían una agresión al medio físico y natural.

D.- OBLIGACIONES:

D.1.- Obligaciones asumidas por el Promotor de la Actividad: correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Estos deberes se establecen en el artículo 51.1. A de la Ley L.O.U.A. En resumen son: el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.

El promotor es consciente de que ASUME los deberes establecidos en el citado artículo. Aceptando la totalidad de este PROYECTO DE ACTUACIÓN. Firmando la aceptación del mismo en la última página de este documento.

D.2.- Pago de las prestaciones compensatorias en suelo no urbanizable y constitución de la garantía.

El artículo 52.4 dice que cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

En el momento de la solicitud de la autorización debe aportarse el compromiso de pago por la prestación o la constitución de la garantía. El abono de la prestación o la constitución de la garantía se producirán tras la concesión de la licencia municipal de obra.

En cuanto a la cuantía de la prestación compensatoria: La Ley prevé la posibilidad de que, mediante ordenanzas, puedan establecer cuantías inferiores según tipo de actividad y condiciones de implantación. En caso de que no se haya aprobado ordenanza municipal que regule dicho asunto deberá tener la tramitación prevista en la legislación local, lo que conlleva información pública. Así mismo, la regulación estará justificada y atenderá, al menos, a los tipos de actividad y a las condiciones de implantación de esta. El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal del Suelo. Los actos que realicen las administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias y no en otras actividades, están exentas de este abono.

El PROMOTOR deberá asimismo, asegurar la prestación de la garantía de la inversión que requiera la materialización de la actuación, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultados, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

D.3.- Compromiso de solicitud de la licencia urbanística en el plazo determinado por la LOUA

El PROMOTOR se compromete a efectuar la solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

E) CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES.

A modo de resumen este proyecto conlleva una serie de ventajas y beneficios para el municipio de Tarifa, entre los que se destacan los siguientes:

- Creación de empleos directos e indirectos para la gestión y explotación del complejo rural.
- Mejora del sector turístico del municipio de Tarifa. Ya que se trata de la consolidación de una importante actividad de gran impacto en la actual economía, de escaso impacto ambiental, que mejora el tejido hostelero de la zona con una actividad compatible con el medio ambiente.
- Creación de riqueza en el municipio, tanto directamente a través de los servicios que aportaría al municipio, como a través de los puestos de trabajo que se generarían.

- Actividad compatible con el medio ambiente, alejada del núcleo urbano del municipio.

Y para que conste, todo lo anteriormente redactado, se firma la presente.

En Tarifa, a 15 de Junio de 2.018

MAGDALENA RAMÍREZ BAUTISTA

El Promotor

Dña. Magdalena Ramírez Bautista.

MANUEL SALADO GALLEGO

Arquitecto
SALADO
GALLEGO
MANUEL
Firmado digitalmente por
SALADO GALLEGO
MANUEL
Nombre de
reconocimiento (DN):
serialNumber=
, sn=SALADO GALLEGO,
givenName=MANUEL,
cn=SALADO GALLEGO
MANUEL
Fecha: 2018.06.27
18:57:13 +02'00'

Fdo.: Manuel Salado Gallego

DOCUMENTO Nº2 : PRESUPUESTO

El presupuesto general estimado corresponde a una única fase de construcción. El presupuesto de ejecución material estimado (PEM DE OBRA) en base a los baremos estimativos de ejecución material para los distintos tipos de obras del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año 2016 al que se le han aplicado coeficiente de reducción debido a la sencillez de las edificaciones previstas, y que es de:

120 m² construidos x 276,94 €/m² x 0,67 (módulos de contenedores para servicios centrales) = 22.265,98 €

702 m² construidos x 39,56 €/m² x 0,80 (zona de aparcamientos) =22.216,90 €

2.838 m² superf parcelas x 39,56 €/m² x 0,20 (parcelas) =22.454,26 €

Zona de juegos infantiles: 98,91 €/m² x 672 m² 0,20 =13.293,50 €

Piscina: 356 €/m² x 320 m² x 0,1 =11.392,00 €

Varios y urbanización generales: 15,83 €/m² x 1.953 m² =30.916,00 €

A lo que sumamos 12.000 € por la posible conexión eléctrica hasta línea eléctrica de media tensión que discurre próxima al conjunto.

Por lo tanto **el Presupuesto de Ejecución Material Total** sería la suma de los anteriores y que arroja un total de **112.272,66 €**, donde se incluye el conjunto de las edificaciones previstas, y la conexión a la línea de media tensión que discurre por la zona sur de la parcela, si bien este enlace y su trazado deberán de definirse convenientemente.

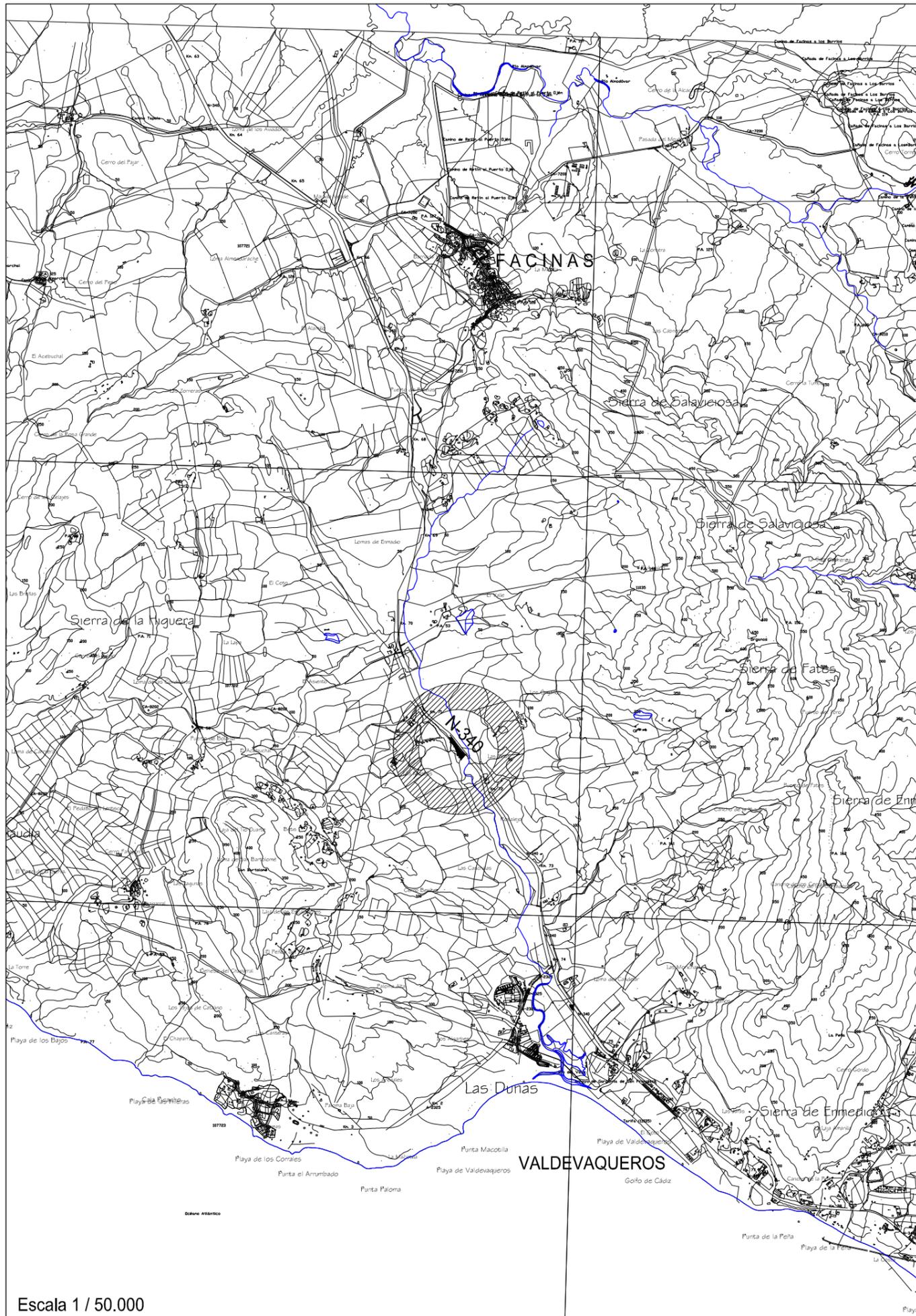
En Tarifa, a 15 de Junio de 2.018

MANUEL SALADO GALLEGO

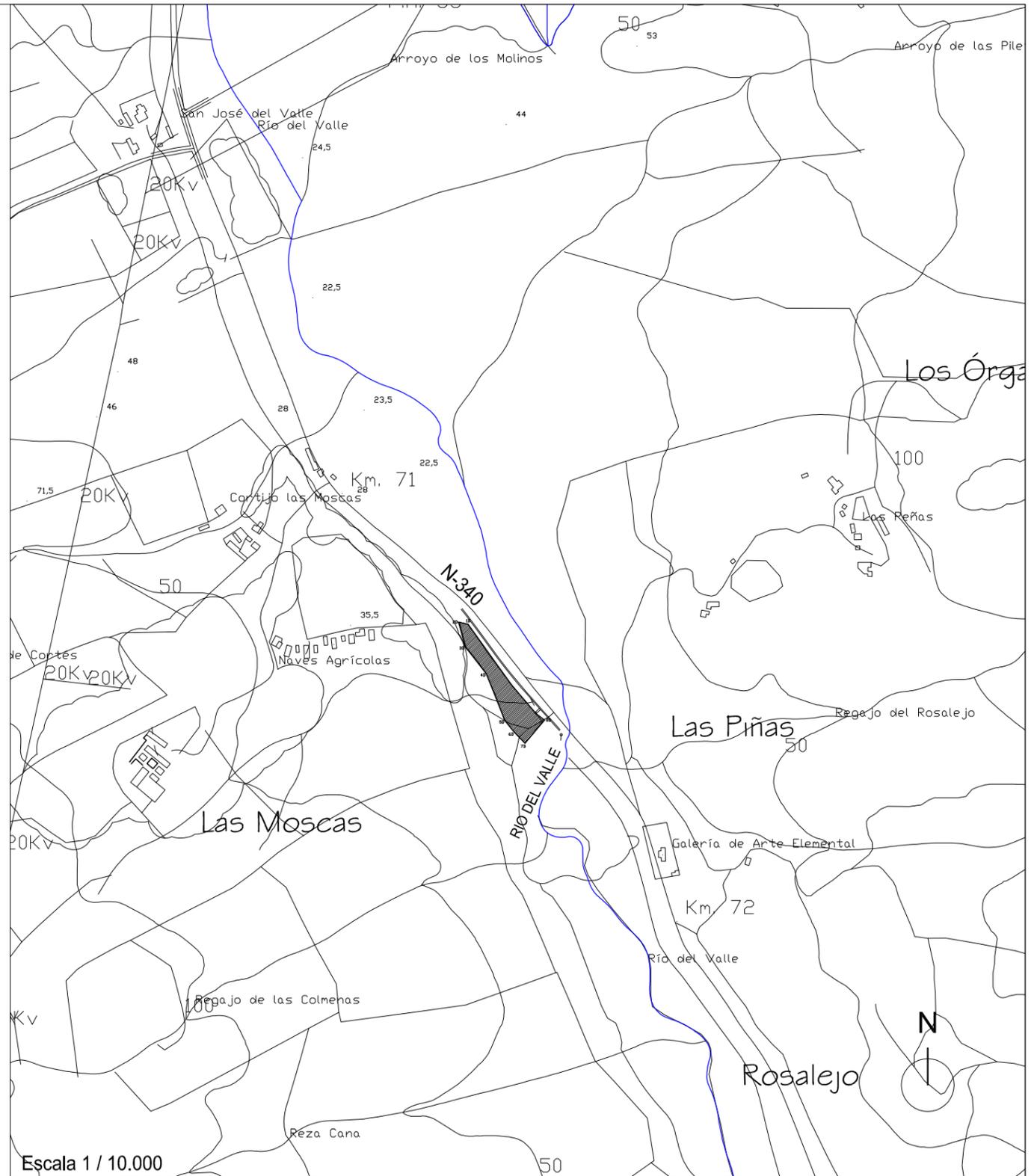
Arquitecto

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS

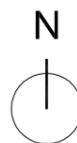
(No se realizan modificaciones respecto a los ya incluidos en el Proyecto de Actuación inicial)



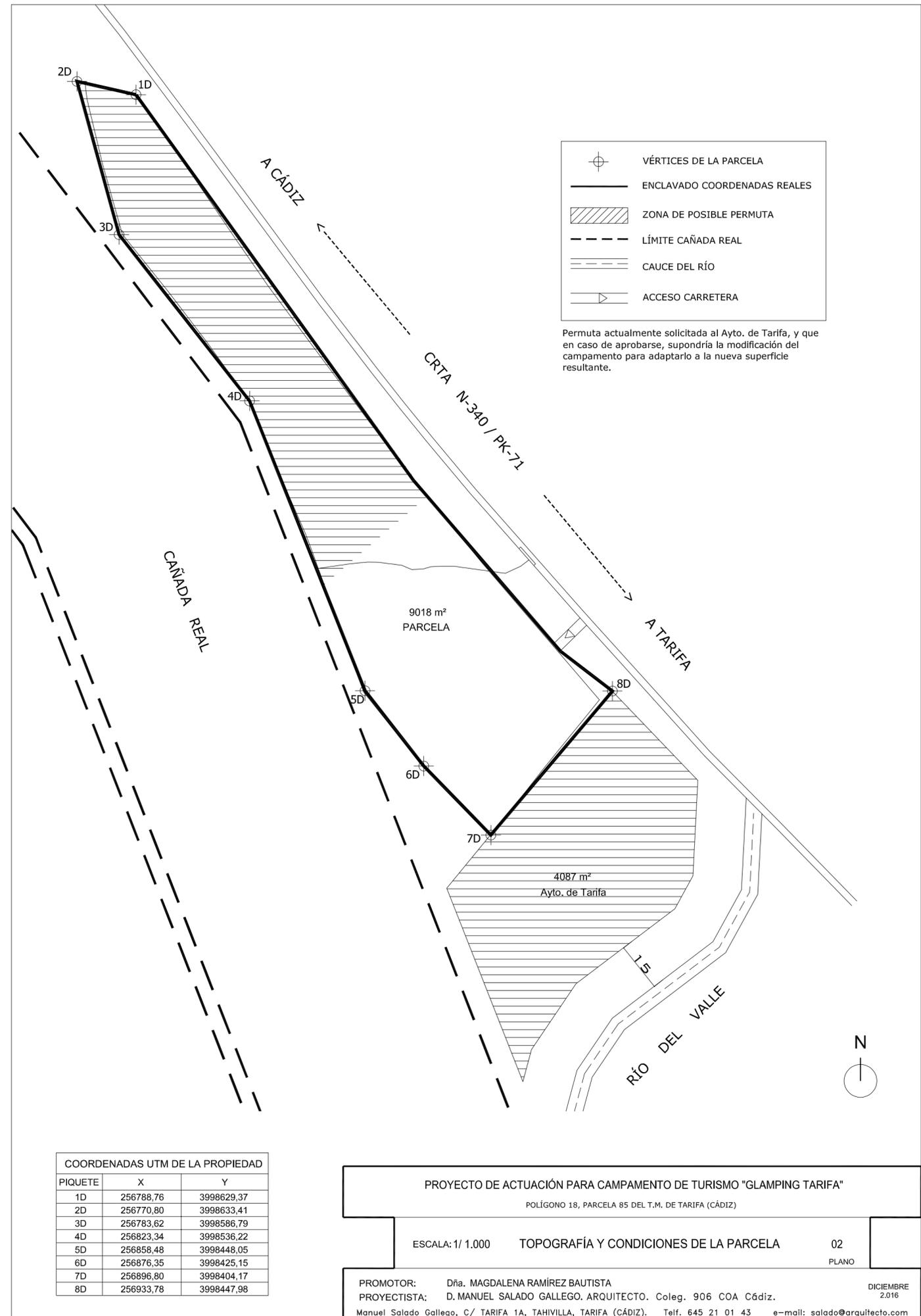
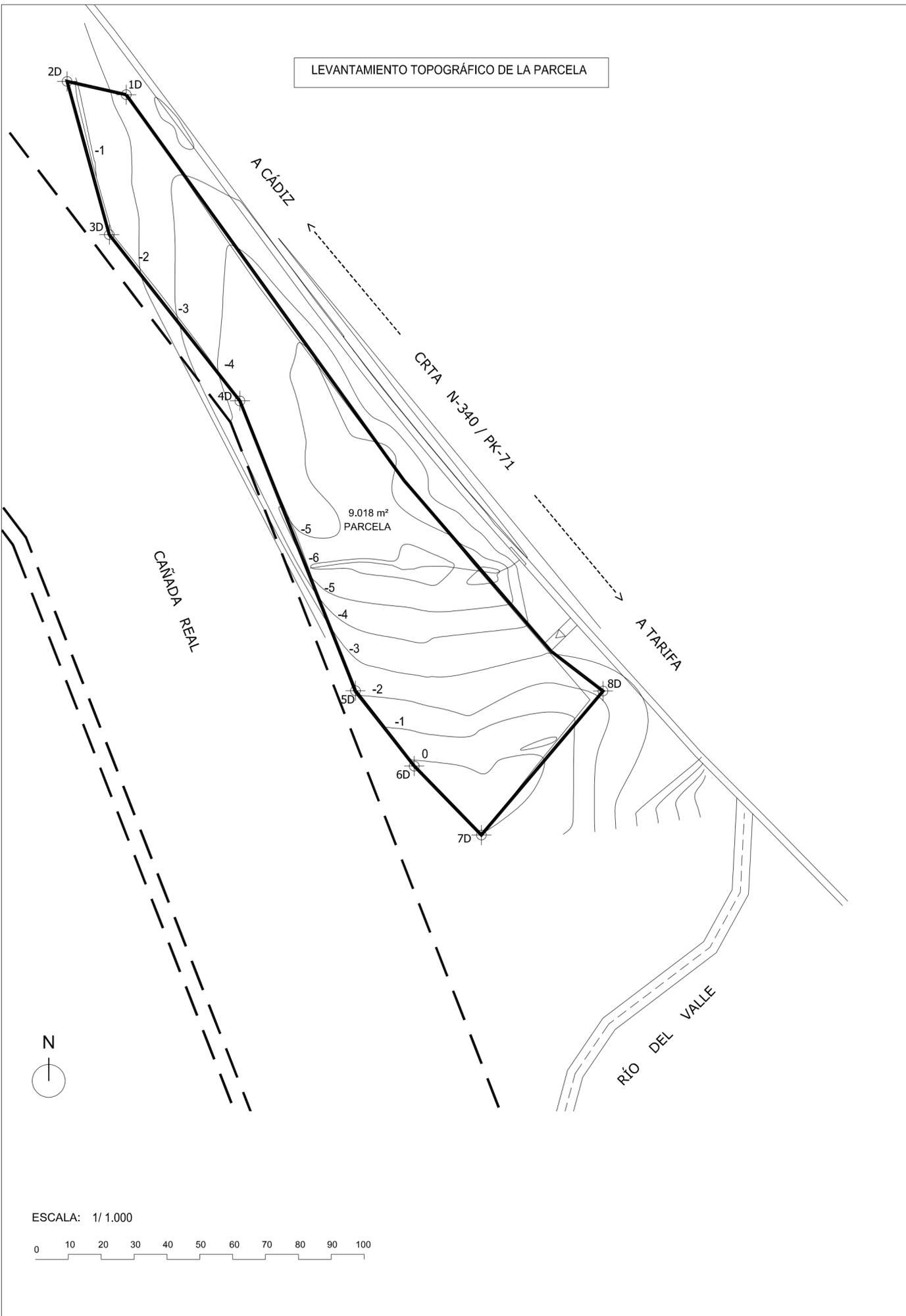
Escala 1 / 50.000

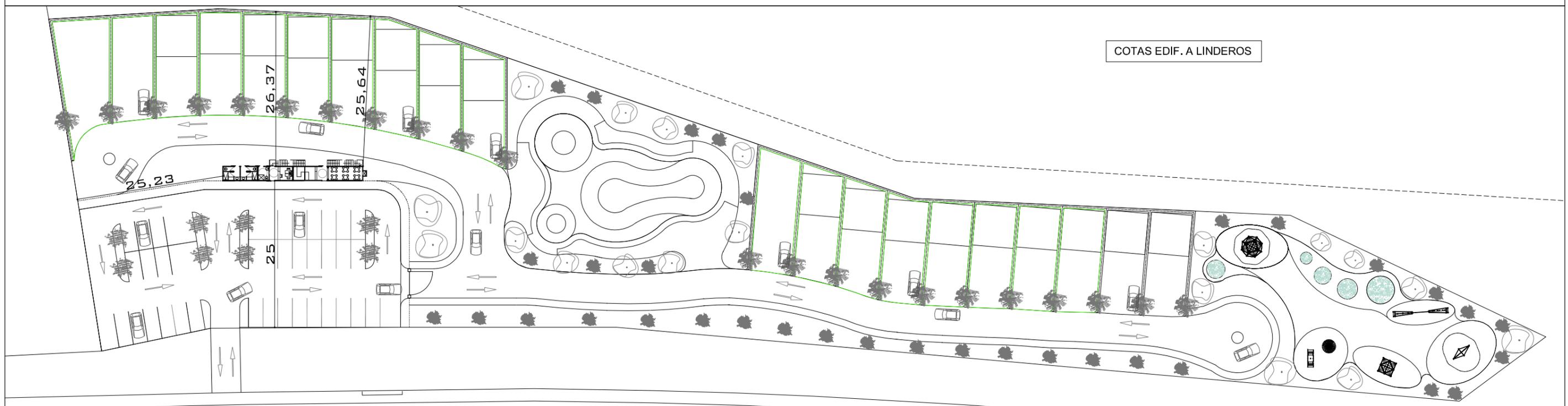


Escala 1 / 10.000



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPAMENTO DE TURISMO "GLAMPING TARIFA" POLÍGONO 1.8, PARCELA 85 DEL T.M. DE TARIFA (CÁDIZ)		
ESCALA: 1/ 50.000 1/ 10.000	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	01 PLANO
PROMOTOR: Dña. MAGDALENA RAMÍREZ BAUTISTA PROYECTISTA: D. MANUEL SALADO GALLEGO, ARQUITECTO. Coleg. 906 COA Cádiz. Manuel Salado Gallego, C/ TARIFA 1A, TAHIVILLA, TARIFA (CÁDIZ). Telf. 645 21 01 43 e-mail: salado@arquitecto.com		DICIEMBRE 2.016



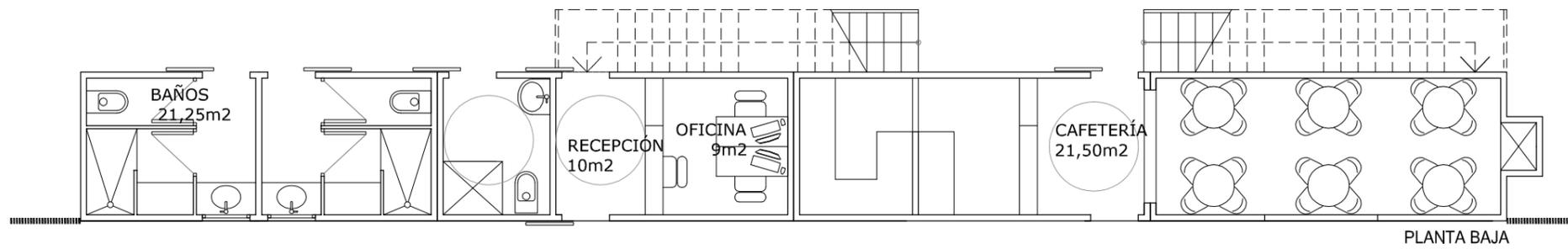


PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPAMENTO DE TURISMO "GLAMPING TARIFA"
 POLÍGONO 18, PARCELA 85 DEL T.M. DE TARIFA (CÁDIZ)

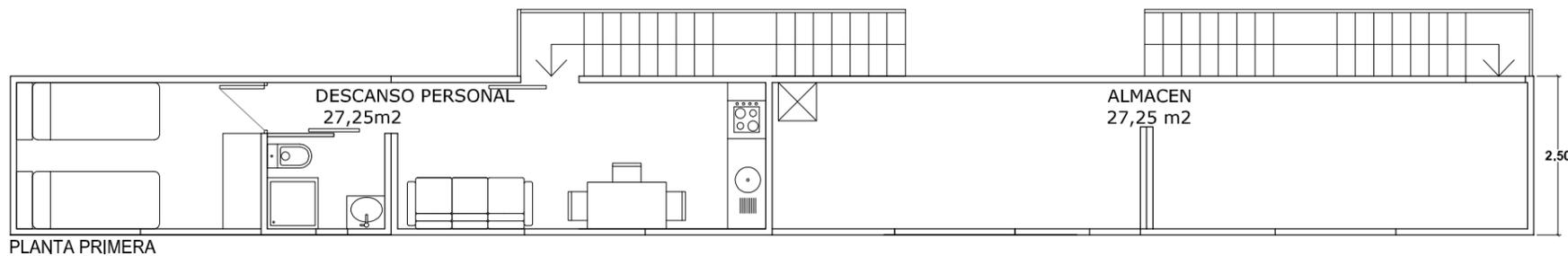
ESCALA: 1/ 750 PLANTA GENERAL Y SEPARACIÓN A LINDEROS 03
 PLANO

PROMOTOR: Dña. MAGDALENA RAMÍREZ BAUTISTA
 PROYECTISTA: D. MANUEL SALADO GALLEGO, ARQUITECTO. Coleg. 906 COA Cádiz.
 Manuel Salado Gallego, C/ TARIFA 1A, TAHIVILLA, TARIFA (CÁDIZ). Telf. 645 21 01 43 e-mail: salado@arquitecto.com

DICIEMBRE 2.016



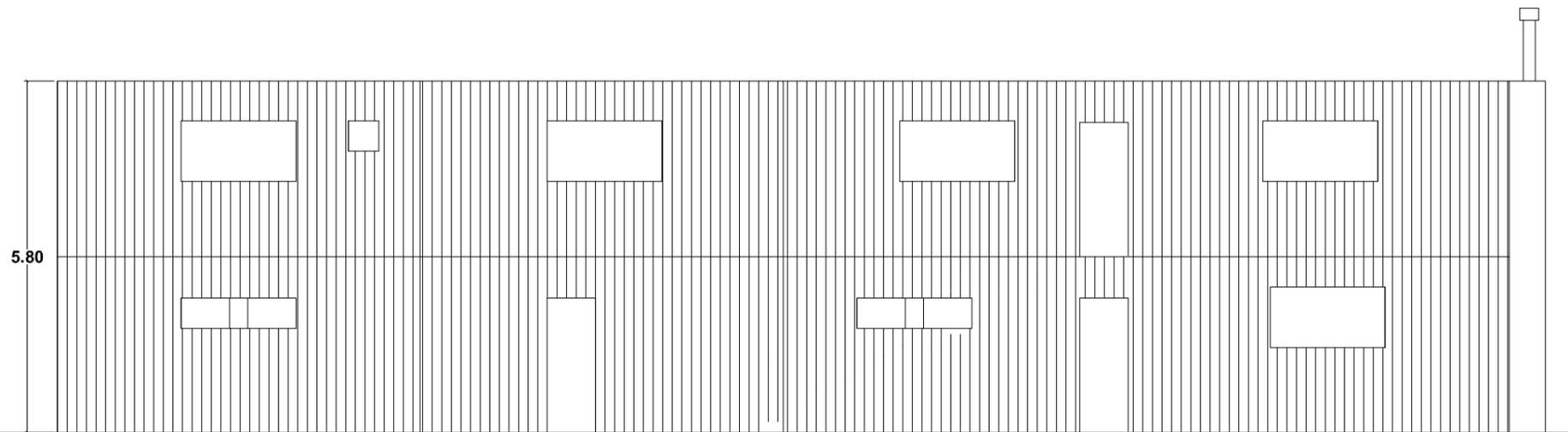
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

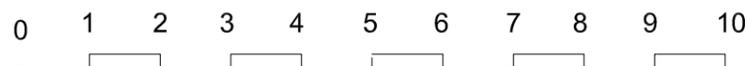
ALZADO HACIA LA CARRETERA N-340

Superf. construida de cada planta: 60,00 m2
Superf. construida TOTAL: 120,00 m2



ALZADO HACIA LA CARRETERA N-340

ESCALA: 1/ 100



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPAMENTO DE TURISMO "GLAMPING TARIFA"

POLÍGONO 18, PARCELA 85 DEL T.M. DE TARIFA (CÁDIZ)

ESCALA: 1/ 100

EDIFICACIONES, ALZADO ACOTADO

04

PLANO

PROMOTOR: Dña. MAGDALENA RAMÍREZ BAUTISTA
PROYECTISTA: D. MANUEL SALADO GALLEGO. ARQUITECTO. Coleg. 906 COA Cádiz.

DICIEMBRE
2.016

Manuel Salado Gallego, C/ TARIFA 1A, TAHIVILLA, TARIFA (CÁDIZ). Telf. 645 21 01 43 e-mail: salado@arquitecto.com