

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA ART.22 LISTA EN FINCAS 82, 83 Y 84 DEL POLÍGONO 23 DE TARIFA PARA IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO DE TRES CASAS RURALES

VERSIÓN 02/05/2025 11:45:17

PROMOTORES

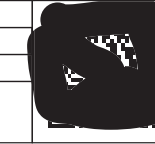
MAHONY, LUCIA
MAHONY, MELISSA MARGARET
MAHONY, EDMOND JEROME



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	[Redacted]	
	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted] 7.11 12:37:52 CEST	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. ÍNDICE DOCUMENTAL

A. ÍNDICE DOCUMENTAL.....2

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 33 DEL DECRETO 550/20228

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN8

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN8

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS8

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS8

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN9

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO, 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 INCIDENCIA10

2.4.1. LA IMPLANTACIÓN.....10

2.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y ORDENACIÓN PROPUESTA.....11

2.4.3. AFECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES.....12

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30.412

2.6. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS13

3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN13

3.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.....13

3.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.....16

3.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....17

3.3.1. EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL17

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Versión 02/05/2025 11:45:17



5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.....40

C. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO41

6. OBJETO DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN41

7. ANTECEDENTES TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS41

7.1. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA41

7.2. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN41

7.3. MARCO DE PLANEAMIENTO: PLAN GENERAL Y TERRITORIAL42

7.4. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO43

7.5. MARCO NORMATIVO SECTORIAL AMBIENTAL.....44

7.6. MARCO NORMATIVO SECTORIAL TURÍSTICO44

7.7. INICIATIVA.....44

7.8. REDACTOR.....44

8. ÁMBITO DELIMITADO OBJETO DE ORDENACIÓN45

8.1. UBICACIÓN.....45

8.2. MEDIO FÍSICO Y CONTEXTO AMBIENTAL.....45

8.3. IDENTIFICACIÓN. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN46

8.4. SUPERFICIES46

8.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD46

8.6. PATRIMONIO EDIFICATORIO46

9. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES47

9.1. PROTECCIÓN E INSTRUMENTACIÓN TERRITORIAL.....47

9.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE47

9.2.1. CLASIFICACIÓN47

9.2.2. CALIFICACIÓN47

10. CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....48

10.1. GENERALIDADES.....48

10.2. ABASTECIMIENTO48

10.3. SANEAMIENTO48

10.4. ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN48

10.5. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN49

10.6. OTROS SERVICIOS.....49

11. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES49

11.1. HIDRÁULICA, AGUA SUPERFICIAL49

11.2. HIDRÁULICA, AGUAS SUBTERRÁNEAS.....49

11.3. MARÍTIMO-TERRESTRES.....49

11.4. VIAPECUARIA49

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



11.5. ARQUEOLÓGICAS.....49

11.6. OTRAS50

12. FECHA Y FIRMA50

D. PLANOS DE INFORMACIÓN.....51

E. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REFERENCIAS DE COLINDANTES.....52

F. INFORMACIÓN REGISTRAL. NOTAS SIMPLES53

G. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN54

13. OBJETO54

14. OBJETIVOS EN EL SUELO RÚSTICO54

14.1. OBJETIVO GENERAL.....54

14.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS54

14.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONCEPTO55

15. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y SU ENCLAVAMIENTO TURÍSTICO55

16. LA ORDENACIÓN PROPUESTA. OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DE
ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA.....56

16.1. OPORTUNIDAD56

16.2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN EL SUELO
RÚSTICO Y EN ENTORNO RURAL56

17. ORDENACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL USO TURÍSTICO58

17.1. EL ESPACIO INTERIOR DE LA FINCA COMO SUELO RÚSTICO COMÚN ...58

17.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y ORDENACIÓN PROPUESTA.....58

17.3. CUANTIFICACIÓN.....60

17.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES60

17.4.1. CLASIFICACIÓN60

17.4.2. CALIFICACIÓN60

17.4.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN60

17.5. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN.....61

18. JUSTIFICACIÓN62

18.1. EL REGLAMENTO DE LISTA, DECRETO 550/2022.....62

18.1.1. SOBRE EL INTERÉS PÚBLICO Y LA COMPATIBILIDAD NATURAL DEL
SUELO RÚSTICO62

18.1.2. LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS:
ARTÍCULO 24 DE RGLISTA Y 5.4.3 DE LAS NNUU-PG.....65

18.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30.....66

18.2. EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.....67

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

18.3. EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL69

18.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
SUBREGIONAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR69

18.4. AFECCIÓN HIDRÁULICA71

18.5. AFECCIÓN VIAPECUARIA.....73

19. SERVICIOS Y AUTOSUFICIENCIA.....74

19.1. ELECTRICIDAD74

19.2. AGUAS.....75

19.3. SANEAMIENTO DE FECALES75

19.4. ACCESO A LAS TELECOMUNICACIONES76

20. MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES.....76

20.1. MEDIDAS DE AHORRO DE Y EFICIENCIA. GENERALIDADES.....76

20.2. LA OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS EN EL RIEGO76

20.3. MEDIDAS DE AHORRO DE AGUA Y EFICIENCIA EN OTROS USOS.79

**21. LA ADAPTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICOS Y
AMBIENTALES. ESTUDIO DE PAISAJE Y AFECCIÓN POR LA ORDENACIÓN
81**

21.1. OBJETO Y FINALIDAD.82

21.2. ENCLAVAMIENTO Y CARACTERIZACIÓN.82

21.3. SÍNTESIS CONCEPTUAL Y OBJETIVO PRIMARIO DE LA ORDENACIÓN.
DESARROLLO SOSTENIBLE.83

21.4. OBJETIVOS OPERATIVOS DE LA ORDENACIÓN.....83

21.5. LA ORDENACIÓN PREVISTA84

21.6. COMPATIBILIDAD Y JUSTIFICACIÓN.85

21.7. RESULTADOS PREVISIBLES. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS
OPERATIVOS.86

21.8. CONCLUSIONES87

22. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL.....87

23. FECHA Y FIRMA88

H. PLANOS DE ORDENACIÓN89

**I. MEMORIA ECONÓMICA, DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DE ETAPAS
90**

24. CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN.....90

24.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN.....90

24.2. ETAPAS Y FASES DE GESTIÓN DEL SUELO.90

25. PRESTACIÓN COMPENSATORIA90

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

26. DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.....91

27. ESTUDIO ECONÓMICO91

27.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE DESARROLLO.....91

27.1.1. ENDÓGENOS.....91

27.1.2. EXÓGENOS.....92

27.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA.....92

27.3. VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD.....93

27.3.1. INTRODUCCIÓN A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.....93

27.3.2. RESUMEN EJECUTIVO95

27.3.3. METODOLOGÍA.....95

27.3.4. CONSIDERACIONES DEL MODELO95

27.3.5. POTENCIAL DE MERCADO95

27.3.6. EL MERCADO OBJETIVO96

27.3.7. LA COMPETENCIA97

27.3.8. DAFO97

27.3.9. EL SECTOR DE ACTIVIDAD EN EL QUE SE DESARROLLA EL NEGOCIO98

27.3.10. INGRESOS.....100

27.3.11. GASTOS100

27.3.12. BALANCE Y CUADROS DE TESORERÍA100

27.3.13. CONCLUSIONES.....101

28. FECHA Y FIRMA101

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	
	24/09/2025
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 33 DEL DECRETO 550/2022

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

La iniciativa parte de la actividad privada de la mayoría de los propietarios actuales de la finca y está compuesta por las siguientes personas:

- MAHONY, LUCIA, NIE = S [REDACTED]
- MAHONY, MELISSA MARGARET, NIE = [REDACTED]
- MAHONY, EDMOND JEROME, NIE = [REDACTED]

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS

Conformando un dominio unitario, cerrado y de única propiedad, las tres fincas objeto de Actuación Extraordinaria se ubican en el término municipal de Tarifa, siendo las número 82, 83 y 84 del polígono 23 del suelo rústico.

Este polígono se ubica en tangencia a la ribera del río Jara y vertebrado por la carretera que queda en su margen izquierda que lleva desde la nacional hasta el Santuario de Nuestra Señora de la Luz, ya en cotas más altas.

Su razón postal es la siguiente: Sitio de Juana Herrera y Palmosilla, Junto Colada de La Jara, Ctra. CA 9210, Polígono número 23, Parcelas número 82, 83 y 84.

La superficie del hecho cierto del conjunto agregado de las 3 fincas es de 192.611,26 m² conforme a levantamiento taquimétrico realizado y adjunto en la planimetría.

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

Conforme a Nota Simple aportada por la propiedad (CSV= 211014287205DD2E,

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

www.registradores.org emitida por el Registro de la Propiedad Número 2 de Algeciras en mayo de 2023), los datos son los siguientes agrupados en una única finca registral.

- Municipio y finca: FINCA DE Tarifa Nº: 15951
- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000085062

En contraposición a esta estructura y conforme a los datos de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda, el dominio queda compuesto por las referencias catastrales siguientes, indicando falta de coordinación y una segregación posterior de la matriz registral:

- Finca 82 = 11035A023000820000AK
- Finca 83 = 11035A023000830000AR
- Finca 84 = 11035A023000840000AD

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

Por exigencias programáticas del promotor, se propone el inicio de actividad económica turística de *complejo de tres casas rurales* conforme al marco sectorial turístico andaluz -sustancialmente Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo- y alcanzar como objetivo final las preceptiva licencias, autorizaciones y alta en el Registro de Establecimientos Turísticos de modalidad rural.

La actuación extraordinaria prevista, de naturaleza turística, tiene un carácter netamente rural dado el entorno en el que se ubicará. Esa es su identidad existencial y conllevará una actividad sostenible y sensible con el entorno ambiental en el que se desarrolla, con bajos niveles de afección, alteración paisajística y protección de las fincas en las que se desarrolla.

Como consecuencia de esto, será trascendente en la población rural del término municipal de Tarifa promocionando un plano alejado del turismo vacacional de playa y facultando a las poblaciones vinculadas al rústico una oportunidad laboral que será cimiento socioeconómico de estos suelos alejados del borde litoral. El empleo generado tendrá igualmente un carácter rural por la actividad de la que deriva, consolidando y formando esta especialidad que en la actualidad está en manifiesto descenso en toda la provincia de Cádiz.

La figura instrumental prevista para el funcionamiento turístico de la actividad será la de *casa rural* artículo 15 conforme al Decreto 20/2002 del marco legislativo andaluz sobre turismo rural.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO, 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

2.4.1. LA IMPLANTACIÓN

Cierta porción de la parte alta de la finca no queda afecta por la protección del suelo rústico, es decir, se clasifica como suelo urbano no urbanizable sin protección (rústico común conforme a Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril). El vigente Plan General se redactó al amparo de dicho marco legislativo estatal citado conjuntamente con sus reglamentos de desarrollo.



Esta parte central de la finca con forma de banda en orientación norte-sur será el espacio elegido para desarrollar el presente proyecto de actuación. El resto de los espacios (dos partes en color amarillo según plano anterior) no será afectado salvo por servicios de necesarios como camino de acceso o servicios relacionados con el ciclo del agua. Esta cuestión de posición de la zona clasificada por el presente Proyecto de Actuación dota de plena compatibilidad por ser de condición común y carecer de protección específica que exigiera condiciones adicionales a la actividad y sus edificaciones y construcciones.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone la implementación de uso turístico que faculte las autorizaciones preceptivas en materia sectorial relativa a casas rurales. Ello conllevará necesariamente la construcción de una serie de edificaciones e instalaciones para poder atender este uso extraordinario del suelo rústico y que se materializará en la figura turística de un complejo de *tres casas rurales* con unicidad de explotación.

Se propone una ordenación tipológica y morfológicamente congruente con el cortijo andaluz que característicamente se desarrolla en una secuencia de patios y espacios semiabiertos en los que se aglutina los espacios vivideros interiores de una o varias casas. Esta tipología es natural, propia y característica del mundo rural y por lo tanto se desarrolla en Andalucía a lo largo del clasificado urbanísticamente como suelo rústico.

Por lo tanto y en concepto, el edificio tendrá un orden edificatorio de baja altura y baja afección, buscando también la conservación de los valores etnológicos de la cultura local tarifeña. La propuesta será desarrollada posteriormente por un proyecto técnico de edificación conforme a LOE/99 para la obtención de licencias de obra y apertura conforme a compromiso obligado. Se compone de los siguientes elementos.

- CUERPO RECEPCIÓN. Es un elemento abierto, abrigado y cerrado por tapias con una parte descubierta. Recibe las circulaciones exteriores rodadas exteriores. De morfología rectangular tiene una zona para porche o aparcamiento y un gran jardín en el centro con una zona de agua al fondo.
- EDIFICIO 1. Este primer edificio queda en tangencia al cuerpo de recepción y presenta morfología rectangular con un patio central interior y organizador de todas las funciones. Este patio central distribuye todas las circulaciones y facilita la yuxtaposición de las áreas diferenciadas noche-día compuestas. La zona de día está compuesta por una gran ala principal social (con funciones de salón, cocina y comedor) así como la entrada, un pequeño aseo y una zona de almacén. La zona de noche se compone de dormitorio principal en la posición contraria del patio. El edificio tiene, además de la planta baja, un ático superior que aloja dos dormitorios más con sendos baños que gozarán de las mejores vistas del conjunto hacia el entorno natural.
- EDIFICIOS 2 y 3. Son dos edificios idénticos entorno a la piscina y de carácter contiguo con cierta separación si bien con unicidad al conjunto. Tienen morfología lineal en el sentido de la piscina a la cual presentan un porche lineal. Tienen una única planta y una distribución muy sencilla con dos dormitorios.
- PISCINA. Se complementa el complejo con este elemento.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Precisamente, la fórmula del establecimiento en términos del marco sectorial turístico es la de TRES CASAS RURALES ESPECIALIDAD CORTIJO, CATEGORÍA SUPERIOR, todo ello conforme al artículo 15 del Decreto 20/2002. Ello garantizará el espíritu de una actividad vinculada al medio físico y natural teniendo siempre el carácter rural exigible a este tipo de instalaciones definidos en el artículo 2 del Decreto 20/2002 sobre Turismo Rural en Andalucía.

2.4.3. AFECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES

Por último, no existen servicios públicos en el ámbito que puedan considerarse afectados más allá de la carretera de acceso a la ermita, la cual tendrá una afección prácticamente nula. Esta afirmación se realiza considerando la afección diferencial entre la que se produce en la actualidad (paso de maquinaria pesada agrícola para la explotación de la finca) y la que se produciría tras la clasificación (turismos ligeros de los clientes), generando mayor tensión y deflexión en la explanada probablemente los ejes pesados de la maquinaria agrícola.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30.4

El legislador ha previsto en el Reglamento de Desarrollo de Lista la posibilidad de incluir una edificación residencial con ciertas condiciones y -tal y como ya lo hacía LOUA- vinculada a la actividad económica. Esta previsión, que deriva de la contenida en el artículo 22.2 de la LISTA, ha sido declarada inconstitucional y nula por la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, de 13 de febrero.

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

[...]

Esta justificación no procede ya que el uso pormenorizado a implantar es el turístico puesto que se trata de tres casas rurales, sin embargo añade contexto a la cuestión

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

de la edificación en el suelo rústico.

2.6. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

A continuación, se propone una programación de las obras previstas si bien sin perjuicio de modificaciones que puedan producirse por motivos externos o económicos por parte del promotor.

- 1. El plazo previsto entre el otorgamiento de Licencia de Obras y el inicio de las obras, materializado en la firma del Acta de Replanteo, es de 3 meses.
- 2. Se estima un plazo de ejecución material de las obras de edificación de 14 meses.

Por tanto, la previsión de plazo total desde el otorgamiento de la preceptiva Licencia de Obras hasta la finalización de éstas es de 17 meses de forma continuada siempre que no existan interrupciones relevantes en la producción.

3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

3.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30

Es uno de los preceptos que ya se regulaban en la no vigente LOUA y que se continúa tanto en la Ley Lista como en su Reglamento de Desarrollo por su dependencia de la regulación básica estatal. En este sentido, el artículo 13 del RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, prevé las actuaciones de interés público en suelo rústico en el artículo 13.1 al decir que:

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

La regulación contenida en el artículo expresado anteriormente se incluía en el artículo 20.1 de la Ley 6/98, en el artículo 16.3 del TR/92, artículos 85 y 86 del TR/76, artículo 44 del RGU y artículo 69 de la Ley del Suelo de 1956.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025

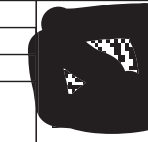
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En concreto y en nuestro marco Lista, su Reglamento de Desarrollo regula lo siguiente:

Artículo 30. Actuaciones extraordinarias. 1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Desde luego la actividad prevista cumple con el precepto del punto 2 ya que el turismo es -desde luego- una de las actividades estratégicas del municipio de Tarifa. Es este

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



subsector englobado en el terciario el que proporciona el mayor ingreso no sólo para la sociedad tarifeña sino incluso para las arcas de la administración local.

A diferencia de lo que ocurre en la legislación de expropiación forzosa, en la que se precisa necesariamente una declaración expresa por una norma con rango de ley, la utilidad pública o interés social puede venir determinada «en virtud de una habilitación previa y expresa en la normativa específica con base en la cual se pretende efectuar la construcción o por manifestación expresa de la autoridad competente» para proceder a dicha calificación. La inmensa mayoría de los casos que pueden aparecer en la práctica real no encuentran un reconocimiento normativo, y se tiene que acudir, por tanto, a la manifestación expresa de la autoridad competente, lo cual

plantea el problema de la definición de los límites y criterios que han de regir la actuación de la Administración para determinar la «utilidad pública o interés social» de la edificación que se pretende construir. En este sentido, la jurisprudencia mayoritaria entiende que nos encontramos ante un “concepto jurídico indeterminado”, que «debe ser determinable y determinarse a través de las circunstancias concretas que la rodean» (STS de 19 de junio de 1991), por lo que, el margen de apreciación que la Administración posee para autorizar este tipo de instalaciones no puede ser considerado como el ejercicio de una potestad discrecional, ya que ésta es «esencialmente una libertad de elección entre alternativas igualmente justas o entre indiferentes jurídicos no incluidos en la ley y remitidos al juicio subjetivo de la Administración» (STS de 5 de junio de 1995), habiendo de distinguirse de los conceptos jurídicos indeterminados, «para cuya aplicación no juega la voluntad del aplicador y sí el juicio de comprensión de unas circunstancias reales en ellos» (STS de 5 de junio de 1995), de forma que sólo existe una solución justa.

Los motivos por los que el legislador no define con mayor claridad y plenitud a esta figura se encuentran, entre otras razones, en el hecho de que aquello que puede resultar de «utilidad pública» o de «interés social» en un lugar puede no revestir el mismo carácter en otro distinto, aún tratándose del mismo tipo de construcciones. De esta manera, su apreciación habrá de definirse no sólo en relación con el uso o actividad que se pretende, sino también atendiendo a otra serie de factores y particularidades que concurrirán en cada caso, y que habrán de ponderarse de forma global.

Los parámetros o criterios habitualmente utilizados para determinar la existencia en cada caso de una utilidad pública o interés social en aquellos casos en que la misma no se halle reconocida o se deduzca de la normativa sectorial aplicable al tipo de construcciones que pretendan alzarse, podríamos clasificarlos en:

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Económicos: creación de puestos de trabajo, potenciación de un sector económico básico en el entorno, desarrollo de nuevas actividades que permitan cambiar la orientación productiva de una zona, generación de riqueza económica en escala como consecuencia de la implantación de la actividad, aumento del bienestar y de la calidad de vida, etc.
- Socio-culturales: equipamientos sanitarios, deportivos, culturales, o relacionados con todos ellos, instalaciones que permitan el acceso y la interrelación entre el ser humano y el entorno rural, etc.
- Ambientales: preservación de la fauna y flora del entorno, así como su potenciación, mantenimiento del equilibrio ecológico, integración en el medio sin causar daños ni deterioros ambientales o paisajísticos, etc.

Junto a ello, ha de señalarse que, para la jurisprudencia, «la existencia de interés social no se limita, por norma alguna, al supuesto de que el titular de la explotación sea un ente público, pues es sabido que los particulares pueden gestionar actividades en las que concurra interés social y éste no es incompatible con la existencia de beneficio mercantil; que el interés social no es identificable exclusivamente con el interés social, ni con la gestión de este carácter; y que el interés social no se constriñe a actividades o sectores determinados, sino que ampara potencialmente a todo tipo de instalaciones, sin especificar el fin concreto a que puedan ser dedicadas» (STS de 25 de febrero de 1985).

Conclusión, la posibilidad de ejercicio privado, por personas físicas o jurídicas, con el consiguiente beneficio mercantil, de actividades consideradas como de interés social, entendemos que no ofrece ninguna discusión. Este es el caso del establecimiento turístico propuesto.

3.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA

Junto a la existencia de una utilidad pública o interés social, tradicionalmente se ha venido exigiendo para la validez de estas construcciones, que «hayan de emplazarse en el medio rural» (“así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico”).

Este requisito en la práctica genera una serie de dificultades, ¿qué debemos entender por necesidad de emplazamiento en el medio rural? La necesidad de emplazamiento en el medio rural vendría dada por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

1. Porque su instalación en dicho medio venga exigida por los fines de la

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

edificación, y la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente de su emplazamiento en el medio rural (por ejemplo, una escuela de capacitación agraria o un establecimiento turístico en un amplio tramo de carretera sin núcleo de población).

- 2. Cuando no sea posible otro emplazamiento atendiendo a las características de la construcción, y la adopción de las medidas de seguridad necesarias prohíban que se desarrolle en otro sitio que no sea el suelo no urbanizable.

De entre estas dos alternativas interpretativas, la jurisprudencia parece decantarse por la segunda de ellas, ya que mientras la STS de 30 de octubre de 1995 entiende que «viene exigida por la naturaleza y finalidad del uso a que se va a destinar la construcción que se pide; por tanto no viene aconsejada por factores externos a ella», la STS de 22 de abril de 1992 define con mayor claridad al sostener que «puede producirse, de un modo directo y positivo, cuando la naturaleza de la actividad a desarrollar queda conectada con los fines propios del suelo rústico» o «por una vía indirecta, negativa o por consecuencia, cuando las características de la actividad de utilidad pública o interés social sean rechazadas por el suelo urbano». En el primer supuesto se encontrarían, por ejemplo, los campos de golf o los hoteles orientados al turismo rural cuya situación no se entiende, por propia esencia, sino en suelo no urbanizable. Mientras que la vía indirecta sería el supuesto de actividades que por sus especiales características (emisión de ruidos, gases, peligrosidad, etc.) resulta conveniente emplazar lejos de los núcleos urbanos. Así, la jurisprudencia rechaza las autorizaciones de construcciones de utilidad pública e interés social por no quedar justificada la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable, por ejemplo, cuando exista posibilidad de emplazamiento, dentro del mismo término municipal, en terrenos no calificados en dicha categoría.

De esta forma y como consecuencia de lo anterior, la jurisprudencia, de forma unánime, ha estimado que ambos requisitos se cumplen sobradamente cuando se trata de la implantación de turismo rural.

3.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

3.3.1. EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

En la propia Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Tarifa, existe un Capítulo III, punto 5.3 que ha de ser justificado convenientemente para viabilizar el proyecto.

- Punto 5.3.1. Condiciones de uso. Se permiten edificaciones sujetas al interés

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

público y siempre que a su vez no sean hoteleras, como es el caso de este tipo de actividades rurales propuestas como Casas Rurales.

- **Punto 5.3.2. Condiciones de edificación.** Se procederá a justificar al final ya que existe Modificación Puntual de la normativa.
- **Punto 5.3.3. Régimen específico de la construcción de viviendas.** Es una condición adicional para las viviendas, y no siendo este tipo de actividad la que nos ocupa ya que se trata de CASAS RURALES de explotación turística, se procede a analizar su cumplimiento por similitud formal con la tipología aunque se reconoce que no es una vivienda. El artículo inicialmente remite al cumplimiento del régimen jurídico del marco LOUA, ya no vigente, y que ahora obligaría a comprobar desde el punto de vista de LISTA y su Reglamento de Desarrollo, hecho que se ha realizado en un punto específico. Con posterioridad el punto 5.3.3 exige además otras condiciones adicionalmente:
 - La parcela mínima es superior a 2,5 Ha. En este caso es de 19,2 Ha.
 - Las edificaciones propuestas son fundamentalmente de una sólo planta salvo la número 1 que tiene una parte adicional construida (dos dormitorios) en primera planta.
 - Los retranqueos propuestos a lindes y a la vía pecuaria son siempre mayores a 25 metros aunque esta cuestión se justificará también mejor al final en uno propio de la Modificación Puntual.
 - La separación a otras edificaciones es superior a 20 metros ya que conforma un conjunto completamente aislado y centrado en la parte alta de la finca.
 - Su distancia al suelo urbano es muy superior a los 500 metros.
 - Se propone una edificabilidad de 0,007 m2/m2. Este máximo es de 1.348,28 m2t y al edificación propuesta es de superficie inferior.
 - Las edificaciones serán blancas o térreas.
 - Las plantaciones serán autóctonas o habituales en la zona.

Por último, se procede a realizar el cumplimiento de lo regulado en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística en la Normativa Determinaciones en Suelo No Urbanizable Común de Tarifa que establece estos criterios de cara la ordenación del SNU Común, concretamente la modificación que se realizó al artículo 5.3.2 y que quedó redactado de la siguiente forma:

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

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



siguientes condiciones:

1. Que se trate de edificaciones asiladas y a tales efectos el acceso se realice por vías o fincas de carácter pecuario.
2. Deberá retranquearse un mínimo de 25 m. respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción.
3. 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.

En efecto, se observa en la ordenación el cumplimiento de las condiciones impuestas en el artículo modificado, tratándose de acceso desde vías pecuarias, retranqueados más de 25 metros y separada más de 500 metros desde cualquier núcleo de población.

En relación al cumplimiento como SUNP (preservado por la protección territorial) y que es de aplicación el Capítulo II del Título V, se procede a realizar justificación del mismo:

- Condiciones de uso. En el artículo 5.2.1 no se encuentra el uso turístico dentro de los expresamente prohibidos por la protección.
- La explotación turística queda a más de 2,5 Km de cualquier núcleo de población.
- Condiciones de edificación. Cumple las establecidas para el suelo no urbanizable común, apartado 5.3.2 de las NNUU del Plan General. Esta justificación ya ha sido planteada en los párrafos anteriores de este mismo punto.
- Parque Natural Comarcal. No procede.
- Protección Arqueológica. No procede al no sospecharse ni evidenciarse la existencia de yacimientos, edificaciones de valor patrimonial o similares.
- Protección ornitológica. No procede.

3.3.2. EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SUBREGIONAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR

Este instrumento de ordenación territorial fue aprobado por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012).

Este tipo de planes tienen como función principal establecer los elementos básicos

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

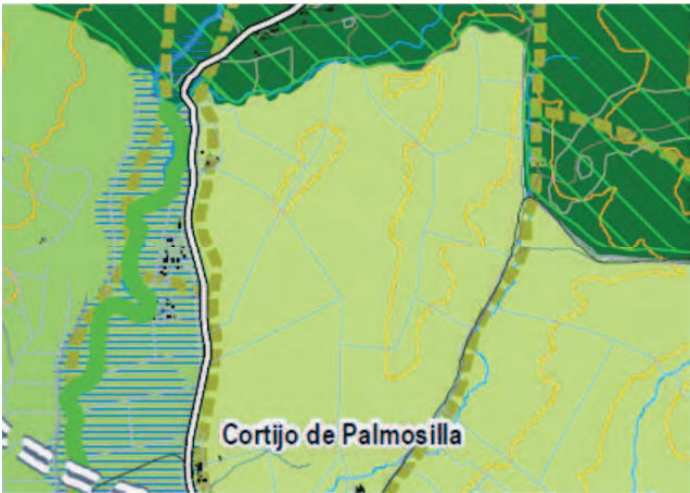
Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares. Estos planes tienen, además, otra función de especial relevancia que es la de fijar los elementos básicos para la organización y estructura del ámbito subregional concreto al que hagan referencia en relación con la estructura del territorio y los sistemas de articulación: sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas y la red de espacios libres de interés supramunicipal. La ordenación de usos en el territorio: usos productivos de interés supramunicipal, áreas de oportunidad, ordenación del uso agrícola.



Extracto del plano de Ordenación de Usos de dicho Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Las determinaciones de este planeamiento del conjunto de fincas establecen una protección de territorial por ser ZONA DE INTERÉS, en color verde claro.

Estas Zonas de Interés Territorial tienen una regulación en la normativa del Plan Subregional, concretamente en el artículo 76 de la misma que se establece como norma (punto 1) y directriz (puntos 2 y 3).

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	
	24/09/2025	

		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo 76. Zonas de interés territorial. (N, D)

- En las zonas de interés territorial sólo se podrán acoger actividades agrícolas, ganaderas, didácticas, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración y alojamiento hotelero, y aquellas instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio. (N)
- La ordenación y adecuación de las Zonas de interés territorial tendrán en cuenta los siguientes criterios: (D)
 - Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
 - Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.
 - En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
 - Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.
- La autorización para la instalaciones de interés público deberán considerar los siguientes criterios: (D)
 - Las actuaciones se resolverán mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación que garantice la resolución los accesos y las infraestructuras de agua, saneamiento y energía necesarias para las necesidades planteadas.
 - Las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales, no pudiendo superar los dos plantas o 7, 5 metros medidos desde la rasante natural del terreno.

En este sentido, se procede a comprobar la viabilidad de la propuesta en base a las obligaciones de la normativa de dicho Plan Subregional de Ordenación del Territorio, quedando de esta manera:

- En efecto, la propuesta de uso de tres casas rurales es plenamente viable por su compatibilidad con el medio natural tarifeño. Precisamente este tipo de instalaciones turísticas son las que ha previsto el legislador para ser llevadas a un entorno rústico con el objeto de vincular una actividad económica turística sostenible con la naturaleza y el medioambiente. Es decir, el turismo rural es precisamente el que tiene encaje perfecto en esta premisa.
- En cuanto a los criterios impuestos, se ha de indicar que:
 - Se conservan los recursos y valores naturales preexistentes en la finca así como la integración con los espacios del entorno, toda vez que actualmente la finca objeto de proyecto es una tierra de labranza de secano de bajo valor ambiental (en el plano botánico y zoológico).
 - No existen arroyos afectados por la ordenación, como se justifica quedan fuera de los 100 metros de policía hidráulica.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- En conclusión, todo ello es plenamente compatible con lo previsto en este artículo 76.

A continuación, se procede al análisis de la aplicación de los marcos normativos sectoriales más relevantes en la actuación.

La normativa turística, expuesta en el inventario normativo, tiene una aplicación algo singular dado el especial matiz del carácter rural de la actuación.

En relación al cumplimiento de las determinaciones del cumplimiento de la Sección Segunda, artículo 15, relativa a Casas Rurales del propio Decreto citado.

- a) *Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuartos, cobertizos u otras de similar naturaleza. Se trata de un conjunto de edificaciones independientes desde el punto de vista funcional sin interferencia de cualquier otro edificio al ser aislado en el medio rural.*
- b) *No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio. En la actividad se proponen exactamente tres casas.*



c) No superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas. Cumple dicho requisito al tratarse de una instalación de 14 plazas considerando las 3 casas de forma simultánea.

3.4.1.2. CUMPLIMIENTO ANEXO II SOBRE REQUISITOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA DE LOS ALOJAMIENTOS TURISTICOS EN EL MEDIO RURAL

- a) Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/las deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización. El camino deberá ser practicable para vehículos de turismo; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento. **Dispondrá de accesos totalmente señalizados.**
- b) Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 L por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento. **De esta manera se resolverá en el proyecto técnico.**
- c) Tratamiento y evacuación de aguas residuales. **Se resolverá mediante fosa séptica con doble vaso y control sanitario.**
- d) Energía eléctrica. **Dispondrá de servicio de baja tensión.**
- e) Servicio de depósito de basura conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos. **Dispondrá de recogida de residuos sólidos urbanos.**
- f) Botiquín de primeros auxilios. **Dispondrá de dicho botiquín.**
- g) Extintores contra incendios en cocina y salón-comedor, de al menos 5 Kg de carga, e instalados en lugar visible y de fácil acceso, de conformidad con las disposiciones vigentes. Habrá también, al menos, un extintor en planta alta y ático, en su caso. **Dispondrá de dichos recipientes así como señalización y una sobredotación por detección conforme a CTE-SI.**

3.4.1.3. CUMPLIMIENTO ANEXO III SOBRE PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS DE LAS CASAS RURALES

- Salones y comedores:
 - Ubicados dentro en la gran sala de planta baja.
 - Estará dotado de sistema de climatización de aire por equipos de expansión directa que climatizan cada dormitorio y cada salón-comedor-cocina perfectamente hasta los 19°C.
- Cocina:
 - Estará provista de varios fuegos, horno, microondas y todo lo previsto.
 - Incluye fregaderos con agua tanto caliente como fría.

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- o Tiene ventilación e iluminación directa y natural.
- Dormitorios:
 - o Todos superan los 10 m2.
 - o Las camas dobles serán de 135x190 cm2 y simples de 90x190 cm2.
 - o Armarios por cada plaza y proporcional para número de huéspedes.
 - o Altura libre superior a 200 cm.
 - o Incluye misma calefacción que en salones.
 - o Son siempre dormitorios en fachada, por lo que disponen de ventilación e iluminación natural.
 - o Son funcionalmente independientes.
- Servicios higiénicos
 - o Cuentan en general con 1 baño por cada 2 plazas (salvo un dormitorio que es compartida), estándar muy superior a lo regulado como mínimo.
 - o Tendrán ventilación directa o forzada. Todos cumplen dicha condición.
 - o El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora. Cumple dicho requisito conforme a justificación de CTE-HE4.

De forma adicional y para alojamientos compartidos como es el caso.

B) Establecimientos de alojamiento compartido.

1. El mobiliario de las habitaciones debe contar con una silla por cada dos plazas, mesita, y armario propio. **Cumple**
2. La existencia de cocina según el punto b) anterior a disposición de los clientes es optativa. **Se propone cocina.**
3. El cuarto de baño debe ser de uso exclusivo para los huéspedes. Debe contar con media bañera y bidé. **Existe cuarto de baño para cada dormitorio.**

Como conclusión se indica que se cumplen todas las determinaciones establecidas en el Decreto 20/2002 y posteriores modificaciones.

3.4.2. AMBIENTAL

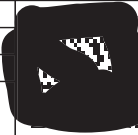
Como se ha justificado, la aplicación de la Ley GICA es completa para este tipo de actuaciones, sin embargo, el artículo 40 prevé que los Proyectos de Actuación no estén sujetos a instrumentación ambiental, sino que será objeto de valoración y corrección posterior una vez se entre en mayor detalle. Por lo tanto, la justificación del cumplimiento sectorial de dicha normativa se realizará en acto administrativo posterior.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	---	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
---	---	---

3.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. ART 24 DEL RGLISTA Y 5.4.3 DE LAS NNUU-PG.

La no inducción a la formación de asentamientos en el Suelo Rústico ha sido uno de los temas que históricamente han incluido tanto Leyes del Suelo como Normas Urbanísticas de los Planes Generales con el objeto impedir de forma expresa una conformación a medio o largo plazo de tejido que desvirtúe la naturaleza de dicha clasificación de suelo y la acerque a otras (como la del urbano) en contra de todos objetivos, especialmente de los medioambientales.

En este caso, las Normas Urbanísticas del Plan General tienen un Capítulo IV que viene a regular este tipo de formaciones y su limitación. No obstante, es una regulación antigua que no exige grandes condiciones a la no inducción y es por ello por lo que debemos remitirnos al Reglamento de Lista, Decreto 550/2022.

Conforme a las exigencias del artículo 24 *Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos*, se puede afirmar que la actuación prevista no inducirá a la formación de asentamiento por los siguientes motivos expuestos.

- No existe parcelación ni cambios en la estructura de la propiedad.
- No existe transmisión patrimonial ya que serán los propietarios los que desarrollen la actividad económica descrita.
- No se realiza ordenación de uso residencial, verdadero germen histórico de los asentamientos en Andalucía. Precisamente el legislador ya prevé este uso pormenorizado como generador previendo en el propio artículo 24 del RGLISTA su aplicación para la inducción a *asentamientos residenciales*.
- No se realiza agrupación de más de 10 edificaciones de este uso previsto en un círculo de 200 metros, conforme al punto c del artículo 24.2.c.
- No existen infraestructuras comunes con ningún otro elemento cercano del territorio.
- Se puede afirmar que la actuación propuesta goza de autosuficiencia de los servicios básicos.

En cuanto al cumplimiento del artículo 5.4.3 del Título V de las NNUU del Plan General, se procede a continuación a su justificación:

- No existe parcela con acceso rodado ni con suministros.
- No existe edificación cercana a menos de 50 metros de la propuesta.
- La propuesta queda a más de 500 metros de cualquier núcleo de población existente.
- No hay más de dos o tres viviendas ya que se trata de uso turístico de casa

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

rural.

- No se proponen obras de urbanización como apertura de caminos o instalación de redes de servicio.

3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR

Conforme a la Estrategia de Paisaje de Andalucía y a las directrices de Paisaje del Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar se procede a realizar un análisis de la afección de la actividad al paisaje rústico común de las fincas ubicadas en suelo tarifeño.

3.6.1. OBJETO Y FINALIDAD.

Se redacta el presente punto con el objeto de justificar el cumplimiento normativo de las normas, incluyéndose en el mismo un Estudio de Paisaje que concreta las afecciones de la ordenación a éste concluyéndose su mínima afección. Tanto la Ley Lista como su Reglamento de Desarrollo establecen entre los contenidos y objetivos la identificación de zonas específicas para la “protección y mejora del paisaje”. Esta alusión explícita al paisaje ha propiciado su inclusión en los diferentes planes subregionales y planes generales que se han elaborado en el entorno del Campo de Gibraltar, en los cuales se han introducido epígrafes, normas y actuaciones dedicados específicamente a preservar o a poner en valor los recursos paisajísticos de los ámbitos objeto de planificación. Del mismo modo y sin mediar un requerimiento legal tan directo como en el caso de los planes subregionales, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía también incorpora de manera individualizada al paisaje entre sus determinaciones, constatándose, de esta manera, el prolongado y continuo interés por el tratamiento del paisaje en las políticas de ordenación territorial llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las presiones registradas en el litoral andaluz gaditano del Campo de Gibraltar por parte de las actividades humanas han dado el mayor salto cualitativo de la historia en las últimas décadas y han deteriorado recursos, hábitats, paisajes y biodiversidad hasta extremos desconocidos.

3.6.2. ENCLAVAMIENTO Y CARACTERIZACIÓN.

El ámbito objeto de ordenación en Tarifa queda perfectamente enclavado en la denominada “Comarca del Estrecho” conforme al documento de Estrategia de Paisaje de Andalucía.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El Plan de Ordenación del Territorio integra en sus determinaciones y propuestas, conforme a las determinaciones de la memoria Ambiental, la consideración del paisaje como patrimonio natural-cultural, referencia identitaria y recurso turístico-recreativo del Campo de Gibraltar, teniendo en cuenta en varias de sus propuestas de actuación de manera transversal: la conservación de hitos y referencias paisajísticas, la puesta en valor de paisajes singulares, así como la integración paisajística de infraestructuras y recuperación de paisajes degradados. Por ello, el efecto previsto sobre los paisajes será muy positivo, debido tanto a las actuaciones diseñadas para mejorar la diversidad y calidad paisajística de los bordes urbanos y la potenciación del uso recreativo, como por los efectos sinérgicos sobre la calidad paisajística de intervenciones en otros ámbitos como la gestión del agua, la ordenación de infraestructuras energéticas, la integración en la red de espacios libres, etc. Respecto de los posibles efectos negativos en el paisaje de las nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y portuarias, el Plan establece en su Normativa determinaciones para la obligada realización de estudios de integración paisajística que atenúen los posibles impactos.

3.6.3. SÍNTESIS CONCEPTUAL Y OBJETIVO PRIMARIO DE LA ORDENACIÓN. DESARROLLO SOSTENIBLE.

Conforme a lo ya indicado en punto previo de la presente Memoria Justificativa y de Ordenación, uno de los objetivos primarios era el siguiente: “Optimización de los recursos naturales del medio físico existente, así como la puesta en valor del hito paisajístico según determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar”. Es decir, se reconoce ya el paisaje como un elemento de enorme valor y singular del entorno que debe ser objeto de protección, tratamiento y valorización.

En este sentido, este objetivo primario supone que la ordenación debe atender con preferencia a aquellos valores ambientales que permiten volver a repensar la disposición de los elementos a proteger y las soluciones alternativas que pueden disponerse, valorando asimismo como recurso económico la extensa actividad agrícola del suelo agropecuario, que genera asimismo una cualificación especial al paisaje del medio rural de Tarifa.

3.6.4. OBJETIVOS OPERATIVOS DE LA ORDENACIÓN

El artículo 1 del Convenio Europeo del Paisaje define los objetivos de calidad paisajística como “la formulación, por parte de las autoridades públicas y competentes, de las aspiraciones de las poblaciones en lo que concierne a las características paisajísticas de su entorno”. Constituyen una de las “medidas específicas” previstas

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano
Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



en el artículo 6 y constituyen un pilar esencial de la política de paisaje.

Los objetivos operativos de la estrategia para este Proyecto de Actuación.

- Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.
- Cualificar los paisajes asociados a actividades turísticas productivas mediante la consolidación de la explotación del medio rural, frenando los procesos de urbanización residencial generalizada y limitar determinadas actividades económicas intensivas.
- Racionalizar la utilización de los recursos hídricos y disminuir el ritmo de crecimiento de la demanda.
- Asegurar el desarrollo económico futuro del valle a través de la protección y conservación de los procesos y recursos naturales más importantes.

La propuesta pretende fundamentalmente recuperar y poner en valor los valores ambientales que históricamente se han encontrado en la zona. Para ello, se propone una conservación de la identidad estructural y ecológica de las distintas zonas del área, especialmente reforestando y rehabilitando aquellas con menor valor medioambiental. En este sentido, el equipo redactor del presente Proyecto de Actuación ha intentado en la medida de lo posible conservar todos los elementos físicos del entorno. El planteamiento es netamente conservador y conservacionista no sólo con los valores ambientales que se observan en la actualidad en el entorno sino también con los valores paisajísticos locales de la zona.

3.6.5. LA ORDENACIÓN PREVISTA

La ordenación que se prevé en el presente Proyecto de Actuación es netamente poco intervencionista dados los usos previstos, característicamente de tipo turístico. Se pretende realizar con el presente instrumento de desarrollo una sencilla ordenación implementando el uso turístico que permitirá la edificación en baja altura. En este sentido, su caracterización principal rural e inherente al suelo rústico es la mínima alteración del medio físico conservándose los hábitats y la mínima inclusión de elementos infraestructurales comunes. Con estas premisas la adulteración del paisaje será prácticamente nula y la única será la conformación de explanada para ubicar los volúmenes propuestos.

Además, y en general para el resto de la propuesta, se propone un sistema viario muy elemental desde el punto de vista topológico y sobre todo sencillo desde el punto de vista constructivo con un carácter fundamental: el de camino rural y agropecuario. Por ello los caminos serán en la medida de lo posible elementos terrizos sin aglomerar o

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
--	--	---	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

revestir e intentarán trazarse sobre los elementos resistentes sin que existan explanadas potentes salvo excepciones necesarias.

El trazado de dicha vía de acceso tendrá un fuerte ajuste al de la rasante natural de las fincas, intentando en la medida de lo posible adaptarse tanto en proyección horizontal como en las rasantes viarias con el objeto de minimizar el impacto visual y realizar la menor intervención posible en el ámbito. Por ello sólo se modificarán rasantes en los casos en los que se superen pendientes del 8% en el perfil longitudinal.

3.6.6. COMPATIBILIDAD Y JUSTIFICACIÓN.

El Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar incluye la protección territorial para los Hitos paisajísticos, definidos como componentes singulares del valor paisajístico y conformados por lugares elevados y miradores (cerros, peñones, etc.) y el entorno de elementos patrimoniales y culturales con impronta en el paisaje (torres vigías, faros, etc.). El mismo documento, en su Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos no establece hitos paisajísticos dentro o en la proximidad del ámbito.

No obstante, se procede a analizar dicha cuestión para estar del lado de la seguridad de la ordenación propuesta. El artículo 78 de la normativa del POT Campo de Gibraltar establece las Normas y Directrices referidas a los hitos paisajísticos. De este modo:

"1. Los hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación. (D)

2. En los hitos paisajísticos no se permitirán: (N)

a) La construcción de edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las actuaciones de interés público, salvo las que pudieran autorizarse conforme al artículo 11 1.2.

c) Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.

d) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	[Redacted]	
	[Redacted]	
Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ambiental del lugar.

3. Los hitos paisajísticos deberán ser delimitados a escala adecuada por los instrumentos de planeamiento general. En todo caso, la superficie de protección del hito comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida. (D)"

A su vez, el artículo 75 de la normativa del POT Campo de Gibraltar establece las Normas y Directrices que rigen a las zonas de protección territorial. De este modo:

"2. Los suelos incluidos en las Zonas de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, a excepción de los colindantes con los suelos urbanos existentes que se clasifiquen de conformidad con las previsiones de este Plan, cuando esté debidamente justificada esta opción y no se encuentren incluidos entre las zonas que se enumeran en el apartado siguiente. (N)

4. En estas zonas estarán prohibidas las instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos o las instalaciones vinculadas al aprovechamiento de energías renovables, con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes. (D)"

En síntesis, la propuesta tiene compatibilidad con las directrices y normas establecidas en las determinaciones del POT-CG.

3.6.7. RESULTADOS PREVISIBLES. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS OPERATIVOS.

Tras la Ordenación prevista para el ámbito y dada su naturaleza ordenadora de actividades inherentes al sector primario, es previsible con mucha precisión una serie de aspectos que concluyen la compatibilidad de la propuesta con una mínima adulteración del paisaje. Estos aspectos son los siguientes:

- Promoción de actividades sostenibles (sector primario) desde el punto de vista socioeconómico y ambiental.
- No alteración de hábitats.
- Minimización de los movimientos de tierra necesarios para la implantación de las actividades y subactividades a desarrollar, sin que existan explanadas o desmontes reseñables.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- La máxima adaptación posible de las rasantes viarias existentes y propuestas a la topografía existente.
- La incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándolas de pantallas vegetales.
- Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

En síntesis, el Proyecto de Actuación pretende proteger y valorizar los recursos paisajísticos, ambientales y culturales. Por todo lo anterior y en cuanto al cumplimiento de los objetivos operativos, se realiza la siguiente revisión:

1. Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.
2. Cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.
3. Racionalizar la utilización de los recursos hídricos y disminuir el ritmo de crecimiento de la demanda.
4. Asegurar el desarrollo económico futuro de esta zona rural tarifeña a través de la protección y conservación de los procesos y recursos naturales más importantes.

3.6.8. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente indicado, la presente ordenación del Proyecto de Actuación cumple con los aspectos regulados en la Estrategia de Paisaje de Andalucía (Acuerdo de 6 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia de Paisaje de Andalucía, publicado en el BOJA número 62 de 29/03/2012) y a las directrices de Paisaje del Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012).

4. MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

4.1.1. INTRODUCCIÓN E INSTRUMENTACIÓN

Conforme a la Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 143, de 20 de julio de 2007, BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2007, modificada posteriormente en varias ocasiones siendo la última modificación la del Texto Consolidado del 11 de marzo de 2023) el instrumento de prevención ambiental indicado para la presente Proyecto de Actuación Extraordinaria es el definido en los artículos 36 y 40 de la Ley.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La regulación para estas actuaciones queda más hoy día muy en el artículo 40 de la misma Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dejando fuera de dudas que los Proyectos de Actuación Extraordinaria conforme al artículo 22 de Lista no serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica (por el contrario si están obligados otros Planes Especiales en el Suelo Rústico) y lleva la instrumentación de prevención a los proyectos de actividad que bien obligará a una Calificación Ambiental (CA) bien obligará una Autorización Ambiental Unificada (AAU).

No obstante, se procede a considerar aquellas medidas correctoras que son a priori las fundamentales, las derivadas del empleo del agua. Por el contrario y dado que la zona a implantar la actividad se localiza en suelo rústico común y que en la actualidad es suelo de labranza, a priori no existen afecciones a hábitats, (incluyendo LICs, HICs, ZEPAs de RedNatura 2000), ni a fauna o flora singular.

4.1.2. DEFINICIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

La actividad objeto es la de CASA RURAL (tres unidades) realizándose al amparo de las determinaciones de LEY 13/2011 (Autonómica), LEY 12/1999 (Estatal) y artículo 16 del DECRETO 20/2002 (Autonómica).

4.1.3. PROCESO PRODUCTIVO O DE USO

El uso destinado es el de casa rural, actividad turística regulada en normativa sectorial propia de este tipo de establecimientos sujetos a calificación. Ésta se desarrolla en las dos plantas del interior de un inmueble.

4.1.4. MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR

El proceso de cría de potros no conlleva prácticamente maquinaria singular o específica más allá de la convencional de la empleada en cualquier casa rural. A estos efectos se desprecia en el funcionamiento ordinario y diario de las casas.

4.1.5. MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS

No se emplea material de transformación, ni se almacena (salvo los propios almacenamientos de una casa como son alimentación y ropa) ni se produce material alguno dada la actividad turística que nos ocupa.

4.1.6. RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

Síntesis de afecciones previsibles

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	---	---



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Versión 02/05/2025 11:45:17



el Proyecto de Actuación. Con el objeto de optimizar dicho recurso finito, se proponen una serie de técnicas que buscan la minimización de la cantidad de agua empleada para el riego de espacios verdes.

Indudablemente, el empleo de técnicas de riego adecuadas forma eficiencia y ahorro en comparación con aquellas técnicas más antiguas y tradicionales. Los métodos previstos son los siguientes:

- Riego Localizado: El riego por goteo es el que menores pérdidas por evaporación tiene debido a que solo se aplica sobre el área cercana al emisor, y el volumen de agua que se emplea está directamente disponible para la planta.
- Riego por aspersión: Este sistema tiene el riesgo de que el agua pulverizada permanezca en la atmósfera en forma de aerosol, además de que gran cantidad del agua de riego permanece en la superficie del suelo y las plantas siendo evaporada después del riego y a los problemas de deriva que causa el viento.

Como reglas complementarias generales, se proponen las siguientes en pro de la eficiencia y eficacia de los sistemas y técnicas de riego.

1. Evitar regar en los momentos más calurosos del día cuando la mayoría de agua se evapora: el riego de la noche, o primeras horas de la madrugada es mucho más aconsejable. Además, se evita así quemar las plantas debido al efecto lupa. Se pueden utilizar los programadores que iniciaran el riego en el momento deseado y durante el tiempo que sea necesario. Es mejor regar las plantas en su base a fondo y de forma espaciada, de forma que el agua llegue a las raíces, que hacerlo de forma ligera y más a menudo. Las raíces tenderán en el primer caso a bajar más profundamente buscando el agua y las plantas serán más resistentes.
2. La eficacia del riego depende en gran parte del material utilizado. En el caso de las praderas de cespitosa, los aspersores deben estar adaptados a las dimensiones y a la forma del espacio ocupado por el césped para no regar inútilmente los caminos y pavimentos. Los aspersores que depositan el agua de una forma fija al suelo son preferibles a los aspersores oscilantes, donde la pérdida por evaporación puede llegar al 50%. Mejor utilizar varios aspersores que uno solo grande que no se adaptará tanto a la superficie a regar.
3. Los sistemas de goteo donde solo se riega la zona radicular, constituyen la solución más eficaz pero también la más costosa de instalar. Además, el riego por goteo no compacta el suelo tanto como el riego por aspersión y, por tanto,

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- no se pierde tanta agua.
- Respecto a las praderas de cespitosas y su siega, es preferible no cortarlo muy a menudo ni tampoco dejarlo muy corto (8-10 centímetros es una altura ideal). Un césped un poco más alto puede mantener más la humedad y tiene más resistencia a la sequedad. Un césped corto estimula la producción de hojas jóvenes, que son altamente consumidoras de agua.
 - En las plantaciones nuevas arbustivas o forestales se recomiendan anuales y vivaces sustancialmente autóctonas y adaptadas al hábitat local y a sus condiciones hídricas.
 - Una práctica adecuada de eficiencia hídrica es organizar los caudales de riego en función de las demandas específicas de las diferentes especies vegetales: en la práctica, el suelo debe estar húmedo a una profundidad de al menos 30 cm para los arbustos, 10 cm para las plantas de parterres, 50 cm para los árboles de menos de 5 años y de 5 a 10 cm para el césped. En términos de cantidad ideal, los arbustos requieren unos 40 l/m2 una vez por semana, los árboles sensibles (de 3 a 5 m, plantados desde hace 2 a 5 años) requieren 70 l/m2 cada 15-20 días, las plantas anuales y las vivaces necesitan una decena de litros por metro cuadrado cada 2 a 4 días, mientras que los céspedes exigen un suelo húmedo en una profundidad de 5 a 15 cm. Las plantas en jardineras requieren una humedad constante a nivel de raíces. En todos los casos el riego debe adaptarse al suelo y a las condiciones climáticas: más frecuente y con dotación más elevada en suelo arenoso, donde el agua se infiltra rápidamente, y más lento y espaciado en suelo arcilloso (baja infiltración). El viento contribuye mucho a la evaporación, por tanto, la sequedad puede limitarse mediante vallas vegetales naturales o artificiales, alrededor de las plantas más frágiles. Las plantas y los arbustos aislados pueden protegerse de una intensa insolación mediante un sombraje adaptado.
 - El acolchado constituye una buena protección para las plantaciones en caso de excesivo calor estival a diferencia de un suelo sin protección. Un suelo muy arcilloso puede igualmente desarrollar una capa superficial impermeable que frena la infiltración de las primeras lluvias, que se pierden antes de poder penetrar en la tierra. Romper la capa superficial permite mejorar la infiltración al suelo. Para aprovechar mejor el agua del suelo resulta interesante aportar regularmente compost. Mejorando la estructura del suelo, el humus facilita la circulación del agua, que sube por capilaridad desde las reservas más profundas. Además, la materia orgánica favorece también la retención de agua en el suelo. Las ventajas del acolchado son numerosas: limita la evaporación, concentra el agua de riego (permitiendo un ahorro de hasta el 40%), frena el crecimiento de malas hierbas y evita que el suelo se compacte

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	
	24/09/2025
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

conservándole una cierta frescura y aportándole materia orgánica. El acolchado ideal se establece sobre un suelo húmedo y removido donde se habrán eliminado las malas hierbas. El acolchado más rústico utiliza los restos vegetales, cortes de los céspedes y restos de malas hierbas. Las materias secas vegetales (hojas) constituyen un acolchado de calidad porque no contienen semillas. Los suelos calcáreos mejoran al ser acidificados con acolchados de agujas o corteza de pino mientras que el acolchado plástico, aunque poco estético, resulta muy eficaz para limitar la evaporación y la germinación de malas hierbas.

8. También resulta interesante la utilización de geles en el suelo. Uno de los problemas que tiene el suelo cuando se ha secado es que repele el agua, perdiéndose gran parte de la que se aporta. Añadiendo turbas que contienen geles o agentes mojantes se puede mejorar enormemente la capacidad de retención hídrica del suelo y su capacidad de rehumectarse.

4.1.10. MEDIDAS DE AHORRO DE AGUA Y EFICIENCIA EN OTROS USOS.

Actualmente, existe en el mercado una gran variedad de aparatos que disminuyen el consumo de agua, como son los reductores para los grifos y las cisternas de doble descarga o de interrupción de caudal. La inversión que representa la instalación de estos equipos se amortiza a medio plazo (o corto plazo si el consumo es elevado) por el ahorro de agua que representan. Cuando hay que calentar agua, la inversión se amortiza mucho más rápidamente, ya que el valor actual de la energía es muy superior al del precio del agua. Criterios generales para una instalación ambientalmente responsable son:

- 1. En los puntos donde se necesite agua caliente y fría se instalarán grifos monomando que pueden proporcionar ahorros de hasta el 50%.
- 2. La instalación de difusores, limitadores de presión o aireadores, para limitar los consumos a caudales inferiores a ocho litros por minuto en grifos y a diez litros por minuto en duchas, puede suponer un ahorro de entre el 30 y el 70%.
- 3. Las cisternas deberán ser de doble descarga o de interrupción de descarga, en todo caso con limitador del volumen de descarga como máximo de seis litros. Esto puede suponer ahorros de hasta un 40%.
- 4. Utilizar sistemas de detección de fugas en conducciones enterradas u ocultas.
- 5. Las fuentes de consumo humano deben estar dotadas de sistemas temporizadores o limitadores de caudal.
- 6. A continuación, se presentan los mecanismos que se utilizarían para reducir, en algunos casos drásticamente, el consumo de agua:
- 7. Perlizadores. Son dispositivos de ahorro de agua que se incorporan a la

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	
	24/09/2025
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



grifería existente y reducen drásticamente el consumo de agua y la energía empleada en su calentamiento. Su funcionamiento se basa en la mezcla de aire y agua por efecto de la presión, produciendo un chorro de agua suave y sin salpicaduras. Con los perlizadores se consigue un ahorro de agua, y de la energía empleada en su calentamiento entre 43-64% sobre las griferías tradicionales. Se fabrican con flujo regular o constante, caudales de 5-8 l/min, rosca interna o externa, normal o antirrobo, acabados en latón cromado, baño de oro de 24 kilates y lacado blanco. Están homologados por distintas cadenas hoteleras, residencias, ayuntamientos, instituciones, gimnasios y centros deportivos, tanto a nivel nacional como internacional. La instalación de estas piezas no necesita ninguna obra. En lavabos y otra grifería basta con sustituir el filtro existente por el perlizador.

8. Limitadores de caudal. Los limitadores de caudal para duchas, son dispositivos de ahorro de agua a los que no les afecta la presión de trabajo. Se fabrican en caudales de 5-10 l/min, giratorios o fijos, se colocan entre la toma y la alcachofa o entre el grifo y el flexo. Con los limitadores de caudal se consigue un ahorro de agua y la energía empleada en su calentamiento entre 38 -69%. Válidos para duchas fijas y duchas de mano.
9. Reductores volumétricos de caudal. Los reductores volumétricos de caudal para duchas están diseñados para duchas que no posean una función economizadora. Se fabrican en caudales de 5 – 12 l/min, giratorios o fijos se colocan entre la toma y la alcachofa o entre el grifo y el flexo. Con los reductores de caudal se consigue un ahorro de agua y la energía empleada en su calentamiento entre 25 – 69%. Válidos para duchas fijas y duchas de mano. A diferencia de los limitadores o reductores de caudal de flujo constante, éstos son sensibles a variaciones de presión.
10. Duchas ecológicas. Duchas de altísima calidad, producen una lluvia ecológica a través de los difusores finísimos de alta presión que ofrecen una ducha muy confortable y relajante. Debido a su construcción robusta, la elección de materiales de alta calidad y la escasa tendencia a calcificar, las duchas ecológicas reúnen las cualidades necesarias para ser usadas en ámbitos de alta exigencia como hoteles, hospitales, residencias de la tercera edad, etc. Se fabrican para caudales de 8 ó 10 l/min, enlace fijo o giratorio. El ahorro de agua y la energía para calentarla varía entre 38-50%, independientemente de la presión de servicio.
11. Grifería con temporizadores. Se instalarán grifos con temporizadores con el objetivo de reducir drásticamente el consumo de agua, concretamente se consigue un ahorro de agua del 77 %. Estos grifos están provistos de un aireador, sistema de apertura mediante pulsador, la selección de temperatura

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



se puede llevar a cabo mediante una maneta lateral, la cabeza intercambiable que comprende todo el mecanismo del grifo, cuerpo y pulsador en latón cromado, piezas interiores en material es resistentes a la corrosión y a las incrustaciones calcáreas.

12. Cisternas de doble descarga. Las cisternas de váter de doble descarga permiten vaciar la mitad o toda la capacidad de la cisterna de acuerdo con el uso que hagamos de la misma, de forma que podemos pasar de 3 a 9 litros según convenga. Asimismo, algunas permiten detener la descarga de forma voluntaria para no malgastar más agua de la necesaria. Se puede conseguir un ahorro de más de 4.000 litros de agua al año. Es muy importante concienciar a todos los usuarios de los aseos para que no usen el váter como papelera porque ello supone un malgasto enorme de agua.
13. Electrodomésticos. Deberán tener la calificación máxima en cuanto a ahorro de recursos. Todos los electrodomésticos que se usen y sean necesarios tendrán la máxima calificación de ahorro energético. Además, se llevará a cabo una campaña de sensibilización y adiestramiento de todos los empleados para que hagan un uso responsable y óptimo de todos los aparatos y electrodomésticos a fin de reducir al máximo el consumo energético e hídrico. Así pues, por ejemplo, una correcta utilización del lavavajillas puede reducir el consumo de agua. Eso sí, siempre que se trate de un modelo de clase A o superior, que pueden hacer un lavado con la carga plena con un gasto de 18 litros de agua, mientras que el lavado a mano de las mismas piezas requeriría más del doble. Se esperará siempre a llenarlo para utilizarlo. Se hará siempre un uso inteligente del agua y el usuario del mismo mantendrá un dispositivo permanente de vigilancia que asegure un uso inteligente de los recursos hídricos para lo cual se asegurará como responsable del manual de buenas prácticas que éste se lleve a cabo. Una corriente de agua de 5 mm malgasta 528.000 litros al año. Por ello, se evitarán las fugas y se cerrarán bien los grifos cuando no se estén utilizando. Se avisará al servicio de mantenimiento si se trata de una avería.

4.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

Se incluye Estudio de Viabilidad Económica en la parte de la Memoria Económica, de Gestión y Plan de Etapas.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.3. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Conforme al artículo 34 del Reglamento de Desarrollo de Lista, se establece el mismo criterio que el general, por lo tanto, la autorización de esta actuación extraordinaria se considera de plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos.

En el caso del cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad (conforme al artículo 33.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento. **El promotor de la actuación se compromete a mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican esta autorización y -en su caso- a devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Decreto 550/2022.**
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley. La prestación compensatoria del 10% del valor de la inversión en los elementos inmobiliarios de la actuación. **Este valor se calcula sobre la base del Presupuesto de Ejecución Material y se incluye en las memorias económicas de este proyecto.**
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. **El promotor de la actuación realizará solicitud de Licencia de Obras ante el ayuntamiento de Tarifa en el plazo máximo de un año desde la toma de efecto de la Aprobación del presente Proyecto de Actuación. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.**

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

6. OBJETO DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN

Se redacta la presente memoria con el objeto de realizar un inventario informativo, así como diagnóstico ambiental, urbanístico y civil de la finca "La Palmosilla" en Tarifa. Como diagnóstico, conformará un compendio complementario a la posterior Memoria de Ordenación tal y como se exige en Ley LISTA y posterior Reglamento de Desarrollo.

7. ANTECEDENTES TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS

7.1. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Por exigencias programáticas del promotor, se propone el inicio de actividad económica turística de *tres casas rurales* conforme al marco sectorial turístico andaluz -sustancialmente Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía- y alcanzar como objetivo final las preceptiva licencias, autorizaciones y alta en el Registro de Establecimientos Turísticos de modalidad rural.

7.2. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación extraordinaria prevista, de naturaleza turística, tiene un carácter sustancialmente rural dado el entorno en el que se ubicará. Esa es su identidad existencial y conllevará una actividad sostenible y sensible con el entorno ambiental en el que se desarrolla, con bajos niveles de afección, alteración paisajística y protección de las fincas en las que se desarrolla.

Como consecuencia de esto, será trascendente en la población rural del término municipal de Tarifa promocionando un plano alejado del turismo vacacional de playa y facultando a las poblaciones vinculadas al rústico una oportunidad laboral que será cimiento socioeconómico de estos suelos alejados del borde litoral. El empleo

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

generado tendrá igualmente un carácter rural por la actividad de la que deriva, consolidando y formando esta especialidad que en la actualidad está en manifiesto descenso en toda la provincia de Cádiz.

La figura instrumental prevista para el funcionamiento turístico de la actividad será la de *tres casas rurales* conforme al marco legislativo andaluz sobre turismo rural.

7.3. MARCO DE PLANEAMIENTO: PLAN GENERAL Y TERRITORIAL

El instrumento de planeamiento general de Tarifa es el Plan General Municipal de Ordenación (PGOU: 11.05.2002), publicado en B.O.P. DE CADIZ NUM. 107 de 11 de mayo de 2002. Este instrumento fue posteriormente adaptado a LOUA conforme a exigencias de la administración sectorial autonómica, punto que se añade a la relación siguiente:

- Aprobación de la adaptación parcial del PGOU a la Ley 7-2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
- Corrección de errores de edicto relativo a la aprobación de la adaptación parcial del PGOU a la LOUA
- Corrección de errores en el documento técnico de adaptación parcial a la LOUA del planeamiento vigente.
- Ordenanza municipal reguladora de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable
- Ordenanza municipal relativa al avance de planeamiento para la identificación de los asentamientos en suelo no urbanizable
- Reglamento de la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio Histórico (publicado en web el 02.03.2017)
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística en la Normativa Determinaciones en Suelo No Urbanizable Común de Tarifa, publicado en anuncio del BOJA de 20 de febrero de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Además, y en la vertiente de ordenación territorial, son de aplicación por un lado el Plan de Ordenación Subregional del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, publicado en BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012.

Este tipo de planes tienen como función principal establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares. Estos planes tienen, además, otra función de especial relevancia que es la de fijar los elementos básicos para la organización y estructura del ámbito subregional concreto al que hagan referencia en relación a la estructura del territorio y los sistemas de articulación: sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas y la red de espacios libres de interés supramunicipal. La ordenación de usos en el territorio: usos productivos de interés supramunicipal, áreas de oportunidad, ordenación del uso agrícola.

Por el otro el Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de la provincia de Cádiz con aprobación en 1987 si bien ya no vigente: la disposición derogatoria única del Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento, dejó sin efectos las determinaciones que vienen contenidas en el citado Plan Especial, respecto del ámbito del referido Plan de Ordenación Territorial.

7.4. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO

Ciertamente, el nuevo marco Lista ha previsto un recurso instrumental tanto en la propia Ley como en su desarrollo reglamentario posterior. Dentro de los instrumentos complementarios, regula sendos artículos.

- Artículo 20 Actuaciones en Suelo Rústico y especialmente el artículo 22 Actuaciones Extraordinarias de Lista, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, BOJA número 223 de 3 de diciembre de 2021.
- Toda la Sección 3ª, artículos 30 a 35 Actuaciones Extraordinarias del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Corrección de errata del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, BOJA 19 de diciembre de 2022.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

De forma puntual y como normativa básica estatal, le es de aplicación el Real Decreto

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE número 261, de 31/10/2015.

7.5. MARCO NORMATIVO SECTORIAL AMBIENTAL

Le es de aplicación la Ley GICA, Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, BOJA número 143, de 20 de julio de 2007 y BOE número 190, de 09 de agosto de 2007; además de todas sus modificaciones y derogaciones puntuales publicadas en boletín hasta el año 2023.

7.6. MARCO NORMATIVO SECTORIAL TURÍSTICO

Sustancialmente, el marco sectorial es el siguiente:

- Texto consolidado de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía (actualizado a 17/12/2021).
- Texto consolidado del Decreto 143/2014, de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.
- Texto consolidado del Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo por la Consejería de Turismo y Deporte (actualizado a 07/02/18).
- Orden de 19 de septiembre de 2003, por la que se aprueban los distintivos de los alojamientos turísticos en el medio rural y de los mesones rurales.

7.7. INICIATIVA

La iniciativa parte de la actividad privada de la mayoría de los propietarios actuales de la finca y está compuesta por las siguientes personas:

- MAHONY, LUCIA, NIE = [REDACTED]
- MAHONY, MELISSA MARGARET, NIE = [REDACTED]
- MAHONY, EDMOND JEROME, NIE = [REDACTED]

7.8. REDACTOR

El redactor del presente documento es el arquitecto Juan Antonio Olid Manchego, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con el número 466 y con DNI [REDACTED]

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



histórica. El hábitat que se desarrolla a ambas márgenes de la línea de drenaje es característicamente más húmedo y con vegetación propia, aunque el caudal de dicho dominio sea enormemente discontinuo y estacional.

8.3. IDENTIFICACIÓN. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN

Conforme a Nota Simple aportada por la propiedad (CSV= 211014287205DD2E, www.registradores.org emitida por el Registro de la Propiedad Número 2 de Algeciras en mayo de 2023), los datos son los siguientes agrupados en una única finca registral.

- Municipio y finca: FINCA DE Tarifa Nº: 15951
- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000085062

En contraposición a esta estructura y conforme a los datos de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda, el dominio queda compuesto por las referencias catastrales siguientes, indicando falta de coordinación y una segregación posterior de la matriz registral:

- Finca 82 = 11035A023000820000AK
- Finca 83 = 11035A023000830000AR
- Finca 84 = 11035A023000840000AD

8.4. SUPERFICIES

La superficie del hecho cierto del conjunto agregado de las 3 fincas es de 192.611,26 m² conforme a levantamiento taquimétrico realizado y adjunto en la planimetría.

8.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Conforme a la información de la Nota Simple citada, la tenencia actual de las tres fincas es de cuatro personas físicas, siendo tres de ellas las promotoras de la presente Actuación Extraordinaria pudiendo ser consultada en punto anterior.

- MAHONY, DIANA MARGARET. 100,000000% del usufructo con carácter privativo.
- MAHONY, LUCIA, 33,333333% de la nuda propiedad.
- MAHONY, MELISSA MARGARET, 33,333333% de la nuda propiedad.
- MAHONY, EDMOND JEROME, 33,333333% de la nuda propiedad.

8.6. PATRIMONIO EDIFICATORIO

No existe edificación alguna en ninguna de las tres fincas objeto de actuación.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	--	---



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



9. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES

9.1. PROTECCIÓN E INSTRUMENTACIÓN TERRITORIAL

Son dos los instrumentos de corte territorial que han de ser tenida en cuenta con el objeto de valorar posibles protecciones ambientales de ámbito supralocal:

- Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de la provincia de Cádiz, con una aprobación en 1987, cuyo documento de normas no está vigente por lo indicado anteriormente.
- Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, con un ámbito geográfico desde el valle del Guadiaro hasta Punta Paloma en Tarifa, por lo que es de aplicación. Este documento tiene una normativa en la que es de aplicación clara el artículo 76 sobre la implantación de usos.

9.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

9.2.1. CLASIFICACIÓN

La clasificación del suelo es No Urbanizable. En el vigente, LISTA, la clasificación es de suelo rústico y se debe tratar con esta terminología ya que es el marco vigente.

9.2.2. CALIFICACIÓN

La finca dos espacios, uno como condición de SNU COMÚN y otra parte de SNU NO COMÚN o protegido de REGADÍO. Ello condicionará la ubicación de la propuesta precisamente en esta parte de la finca que no quede determinada por protección alguna, es decir, en el suelo rústico común.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





En el plano extracto de las condiciones de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General se extiende una mancha de regadío por la afección indirecta del río Jara.

10. CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

10.1. GENERALIDADES

Los servicios son los característicos y propios del suelo rústico.

10.2. ABASTECIMIENTO

No existe red de abastecimiento en la finca.

10.3. SANEAMIENTO

No existe red alguna ni punto de vertido.

10.4. ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN

Tiene en su linde con la vía pecuaria un circuito de media tensión.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

10.5. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN

No existe.

10.6. OTROS SERVICIOS

No se identifican salvo los de telecomunicaciones de tipo inalámbrico.

11. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES

11.1. HIDRÁULICA, AGUA SUPERFICIAL

Existe escorrentía superficial entre las fincas 83 y 84, que no tiene registro como deslinde. Queda documentada en el servidor del Catastro como la Referencia Catastral número 11035A02309005 con una superficie de 9.853 m2 y una latitud media en el entorno de las fincas 83 y 84 de unos 5 metros.

11.2. HIDRÁULICA, AGUAS SUBTERRÁNEAS

Será objeto de estudio y profundización posterior, sin embargo, no debería existir gran afección a dichas aguas.

11.3. MARÍTIMO-TERRESTRES

No existen por su distancia al litoral tarifeño.

11.4. VIAPECUARIA

Las fincas tienen acceso desde la vía pecuaria Colada de Jara, la cual presenta inventario definido por el camino-carretera de subida al santuario si bien no tiene deslindados sus vértices.

11.5. ARQUEOLÓGICAS

No constan.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

11.6. OTRAS

No se identifican ni se reconocen tras consulta a varios servicios de información geográfica como Rediam de la Consejería de Medio Ambiente,

12. FECHA Y FIRMA

El redactor del del presente Proyecto de Actuación,

En Tarifa, Cádiz, a 13 de enero de 2025.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

D. PLANOS DE INFORMACIÓN

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

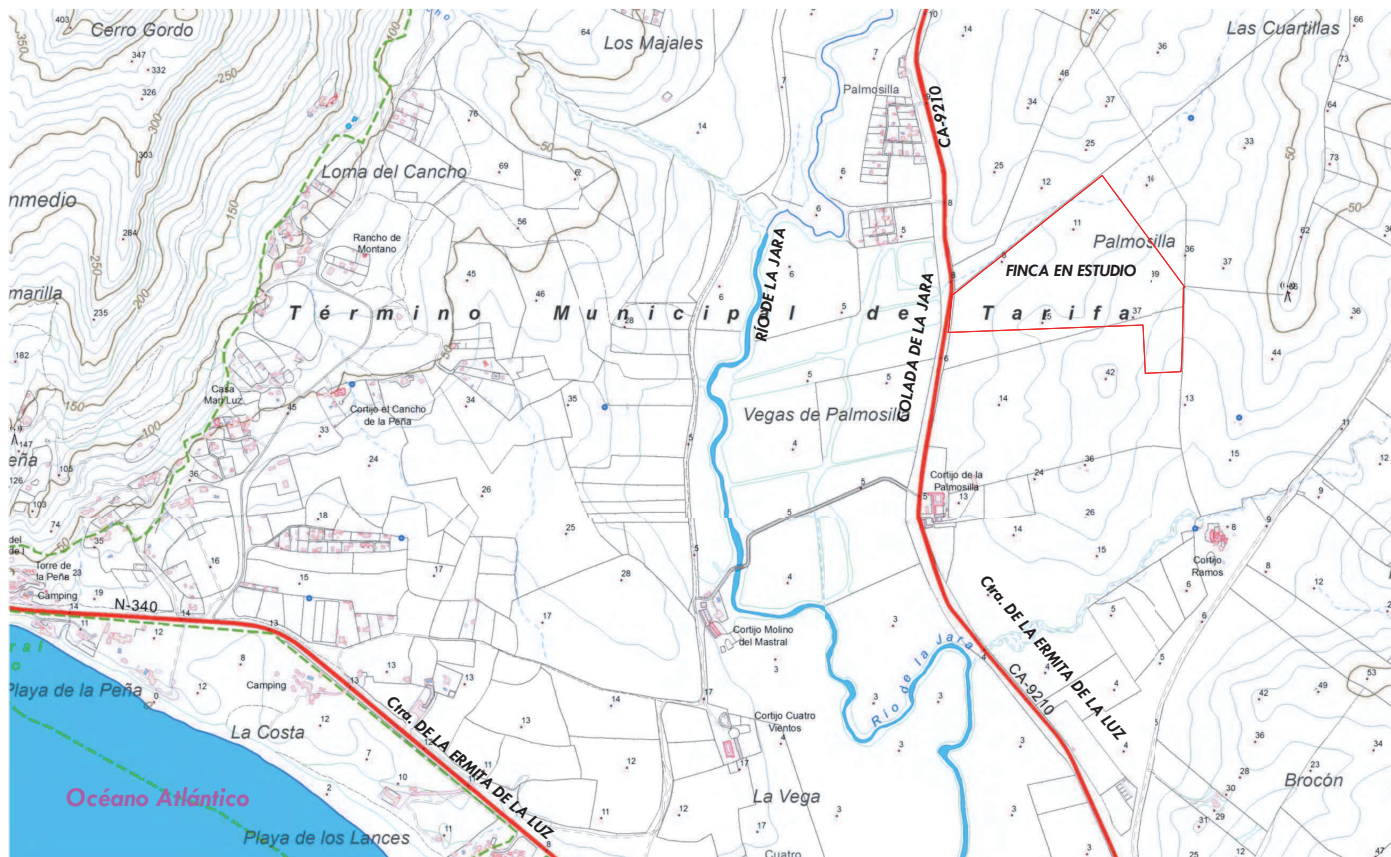
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
--------------	-----------------------------	------------	---

**SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-**
Admitido a
trámite por
Decreto de la
Alcaldía de fecha
17.09.2025.

Francisco Javier
Ochoa Caro

<i>propiedad</i>	
LUCIA LLOYD-EVANS MELISSA MARGARET BARKES EDMON JEROME MAHONY	
<i>documento</i>	
PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA - LA PALMOSILLA	
<i>título del plano</i>	
PLANOS GENERALES SITUACIÓN	
<i>fecha</i>	<i>escala</i>
ENERO 2025	1 / 12.500
<i>expediente</i>	<i>plano n°</i>
22 74	G G I
<i>arquitecto</i>	
ANTONIO OLID MANCHEGO	466 COA CÁDIZ
	



	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	https://sede.aytoarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
-----------------------------	-------------------------------------

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

Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original
-------------------------------	---------------------------------



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
--------------	-----------------------------	------------	--



propiedad

LUCIA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

título del plano

PLANOS GENERALES
ÁMBITO PARQUE LOS ALCORNOCALES

ficha *escala*

ENERO 2025

expediente *plano nº*

22 74 **G G2**

arquitecto

ANTONIO OLID MANCHEGO 466 COA CÁDIZ





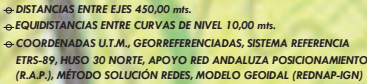
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

**Francisco Javier
Ochoa Caro**

SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-

Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.



TÉRMINO MUNICIPAL DE TARIFA

CORTIJO LA PALMOSILLA

FINCA EN ESTUDIO

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA NO URBANIZABLE
SIN PROTECCIÓN ESPECIAL

propiedad

LUCIA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

título del plano

PLANOS GENERALES
JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA - PGOU TARIFA

fecha	escala
-------	--------

ENERO 2025 1 / 5.000

expediente	plano n°
------------	----------

22 74 G G4

arquitecto

ANTONIO OLID MANCHEGO 466 COA CÁDIZ



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



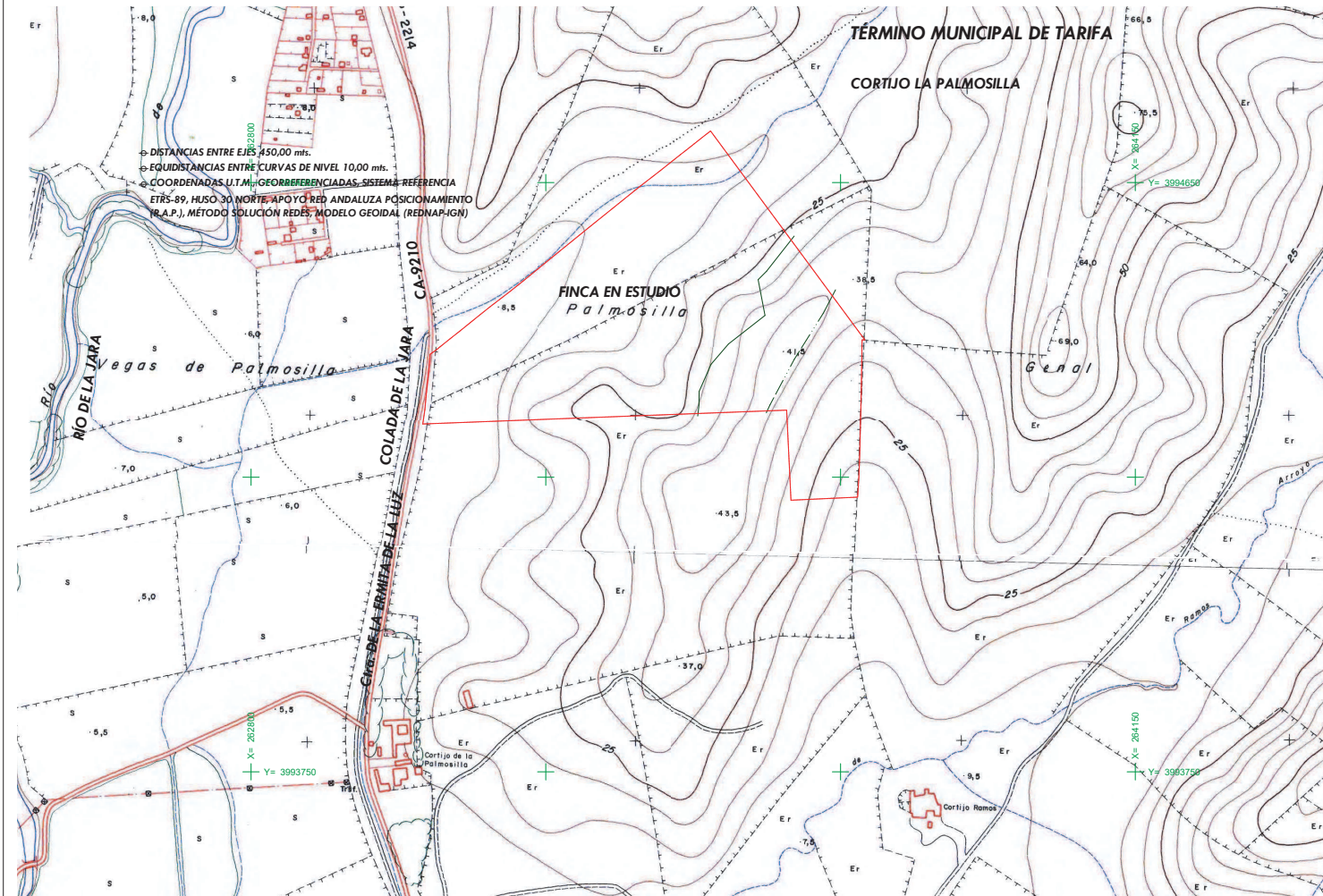
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
-----------------------------	-------------------------------------

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

Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original
------------------	---





propiedad
LUCIA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento
PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

título del plano
PLANOS GENERALES
EMPLAZAMIENTO

fecha
ENERO 2025

expediente
22 74

arquitecto
ANTONIO OLID MANCHEGO

escala
1 / 5.000

plano nº
G G5

466 COA CÁDIZ

		
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

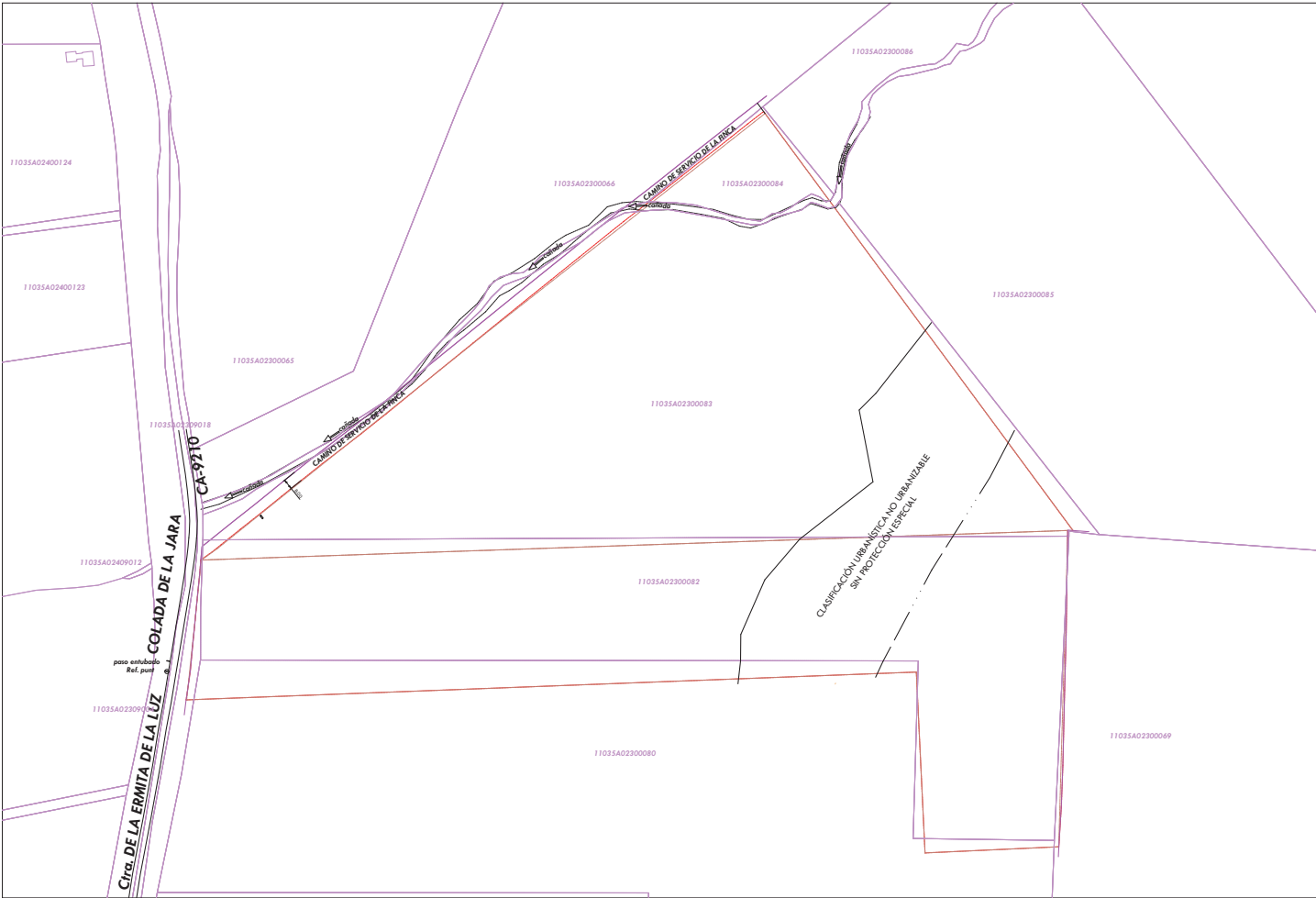
Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025



- Límite según parcelario catastral
- LINDE
- CAMINOS
- ALAMBRADA
- ZONA SIN PROTECCIÓN SEGÚN PGOU TARIFA
- PLANO APORTADO DESLINDE JUNIO DEL 2002
- PUNTOS REPRESENTATIVOS DE LINDE

propiedad
LUCÍA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento
PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

título del plano
PLANOS GENERALES
AFECCIONES

fecha enero **escala**
ENERO 2025 1 / 2.500

expediente plano nº
22 74 G 67

arquitecto
ANTONIO OLID MANCHEGO 466 COA CÁDIZ

ⓘ

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

E. INFORMACIÓN CATASTRAL Y REFERENCIAS DE COLINDANTES

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11035A023000820000AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 23 Parcela 82
LA PALMOSILLA. TARIFA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	C- Labor o Labradío secoano

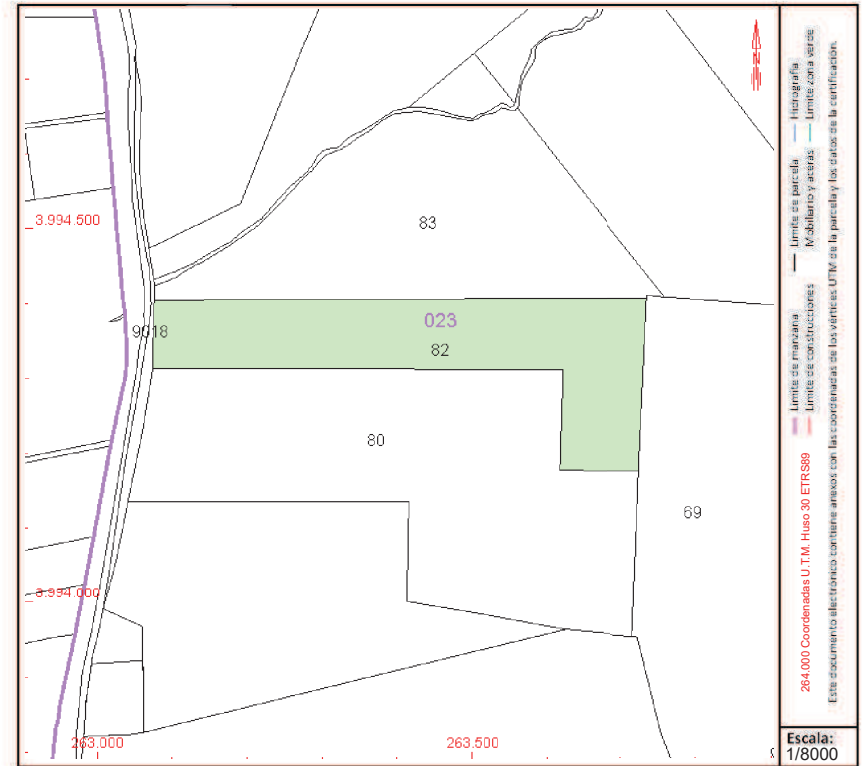
Intensidad Productiva	Superficie m²
01	76.068

PARCELA

Superficie gráfica: 76.068 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 26 de Octubre de 2022

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11035A023000830000AR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

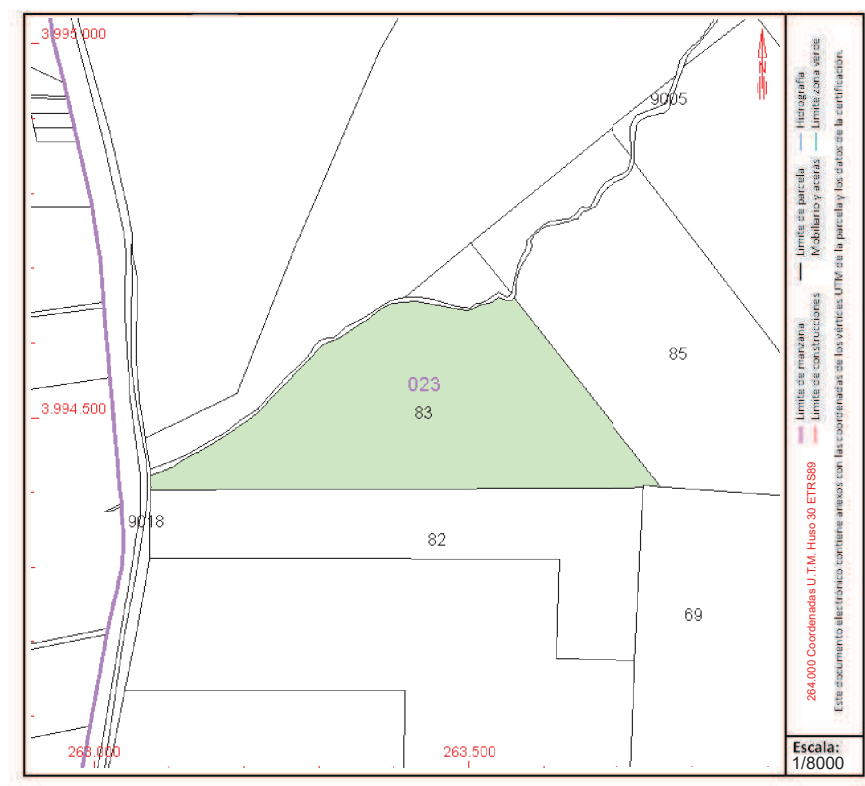
Localización:
Polígono 23 Parcela 83
LA PALMOSILLA. TARIFA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
0	C- Labor o Labradío secoano	01	106.292

PARCELA

Superficie gráfica: 106.292 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 26 de Octubre de 2022

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11035A023000840000AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 23 Parcela 84
LA PALMOSILLA. TARIFA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

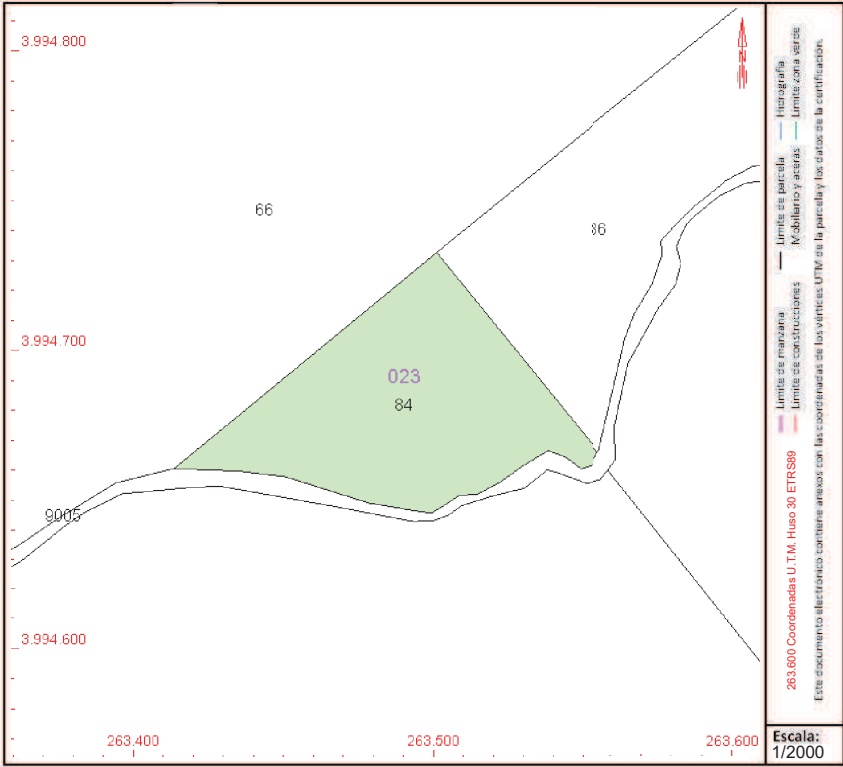
Cultivo

Subparcela 0 Cultivo/aprovechamiento C- Labor o Labradío secoano

Intensidad Productiva 01 Superficie m² 5.911

PARCELA

Superficie gráfica: 5.911 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 26 de Octubre de 2022

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
24/09/2025
Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Abril 2025

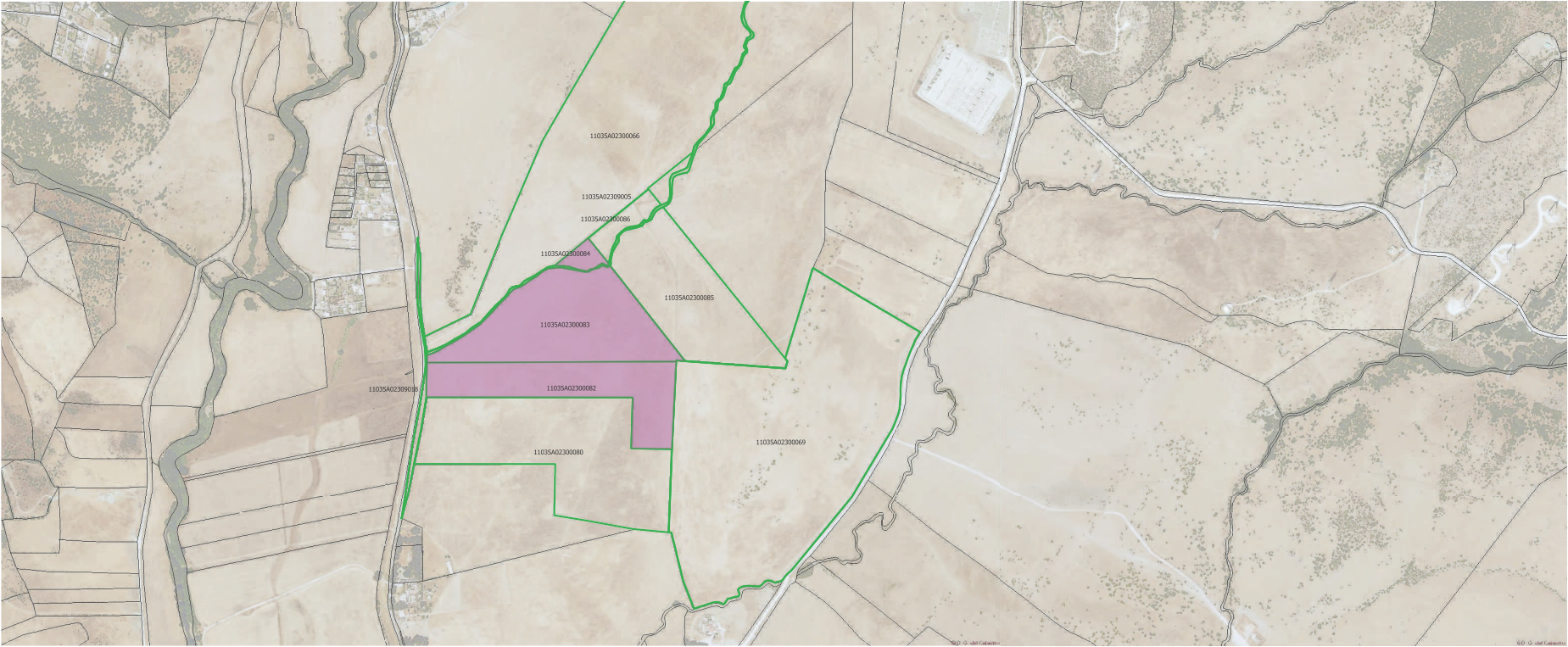
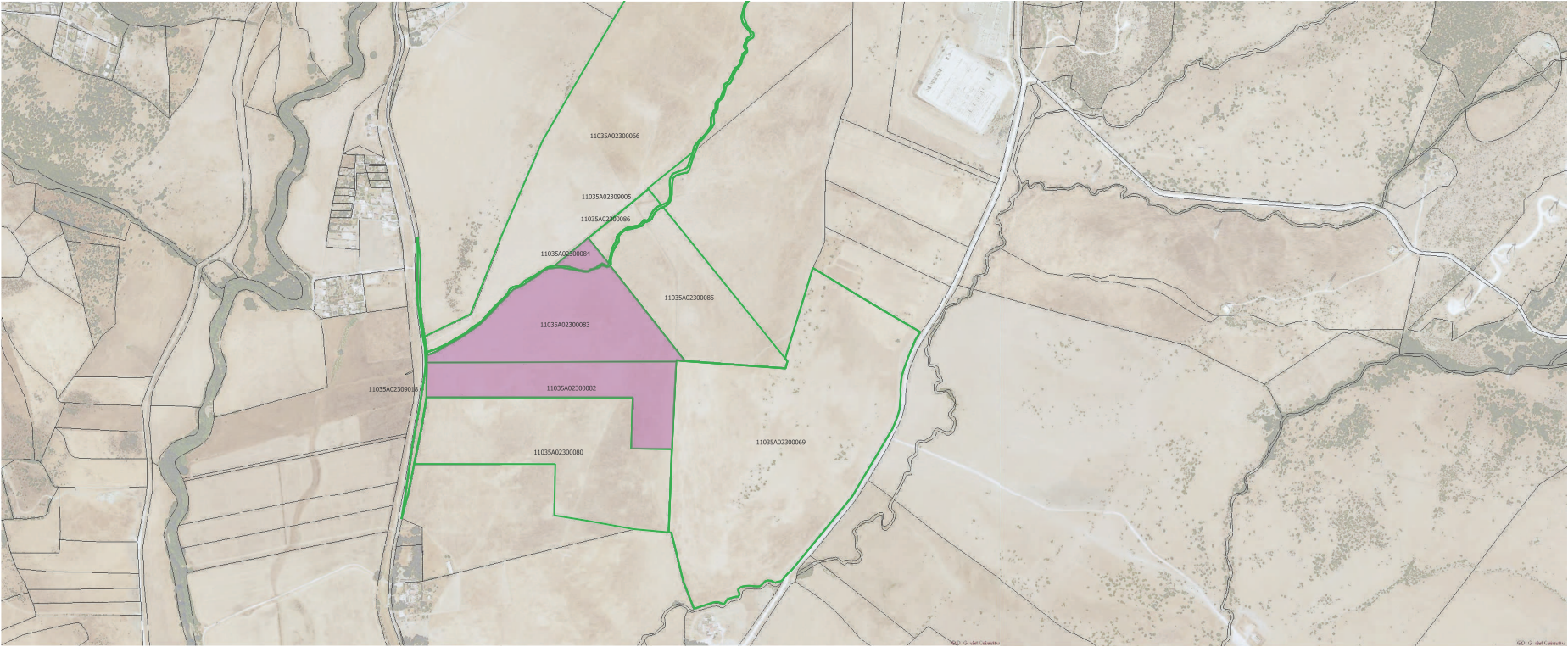
RELACION DE PARCELAS CATASTRALES COLINDANTES :

- 11035A023000660000AB
- 11035A023000860000AI
- 11035A023090050000AM
- 11035A023000850000AX
- 11035A023000690000AQ
- 11035A023000800000AM
- 11035A023090180000AZ

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	--	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
---	---	---

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025	Francisco Javier Ochoa Caro
 		 	
Metadatos		Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

		Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación		e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001		
Url de validación		https://sede.aytotarifa.com/validador		
Metadatos		Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

F. INFORMACIÓN REGISTRAL. NOTAS SIMPLES

Firma 1 de 1

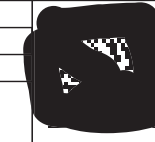
Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº DOS DE
ALGECIRAS

Pza. Nuestra Señora de la Palma, nº 16, 1º
11201 - ALGECIRAS (CADIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algeciras2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN ANTONIO OLID MANCHEGO

con DNI/CIF: 3 [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: informe.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P63MQ99N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C. S. V. : 21101428855A25FD

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1°
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01
Fax 956-66.30.05

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: JUAN ANTONIO OLID MANCHEGO con N.I.F. 31.867.592-B.
informe

Fecha emisión: cinco de mayo del año dos mil veinticinco

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 15951
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000085062

Naturaleza de la finca: RÚSTICA: Secano
Calificación:

Vía Pública: SITIO CAÑADA DE JUANA HERRERA Y PALMOSILLA Número: 0
Superficie: Terreno: Ha:19 a:33 ca:89,89

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:
Norte, TIERRAS DE HERMANOS CERVERA ABREU EN LA PALMOSILLA
Sur, FINCA DE MILAGROS GALLWEY
Este, FINCA DE MARIA ISABEL MARTIN Y TIERRAS DEL CORTIJO LA PALMOSILLA
Oeste, COLADA DE LA JARA
DESCRIPCION: SUERTE EN CORTIJO LAS CAÑADAS, DEHESA DE LA PEÑA. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MAHONY, DIANA MARGARET	[REDACTED]	1041	317	17	2
100,000000% del usufructo con carácter privativo.					

C.S.V.: 21101428855A25FD

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Título: adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de ALGECIRAS, don FRANCISCO JAVIER TRILLO GARRIGUES, el día 12/07/2001, con nº de protocolo 1.063/2001; inscrita el 14/12/2004.

MAHONY, LUCIA

1041317172

33,333333% de la nuda propiedad.

Título: adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de ALGECIRAS, don FRANCISCO JAVIER TRILLO GARRIGUES, el día 12/07/2001, con nº de protocolo 1.063/2001; inscrita el 14/12/2004.

MAHONY, MELISSA MARGARET

1041317172

33,333333% de la nuda propiedad.

Título: adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de ALGECIRAS, don FRANCISCO JAVIER TRILLO GARRIGUES, el día 12/07/2001, con nº de protocolo 1.063/2001; inscrita el 14/12/2004.

MAHONY, EDMOND JEROME

1041317172

33,333333% de la nuda propiedad.

Título: adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de ALGECIRAS, don FRANCISCO JAVIER TRILLO GARRIGUES, el día 12/07/2001, con nº de protocolo 1.063/2001; inscrita el 14/12/2004.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cinco de mayo del año dos mil veinticinco, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)
Número Arancel:4.F Factura:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.


C.S.V.: 21101428855A25FD

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALGECIRAS 2 a día cinco de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21101428855A25FD

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21101428855A25FD

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



G. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

13. OBJETO

Se redacta el presente documento para establecer la viabilidad técnico-jurídica del inicio y explotación de Instalación Turística de tipo Rural conforme al artículo 22 de la Ley LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía más posterior desarrollo reglamentario por el Decreto 550/2022) que regula las Actuaciones Extraordinarias en suelo clasificado como rústico por la instrumentación de planeamiento general.

14. OBJETIVOS EN EL SUELO RÚSTICO

14.1. OBJETIVO GENERAL

El objetivo final y último debe ser la implementación de usos turísticos en el suelo rústico de Tarifa, según lo establecido en el marco vigente de la Ley LISTA y de su Reglamento de Desarrollo, Decreto 550/2022.

Conformará el marco instrumental que ampare licencias de obras y licencias de apertura vinculadas a la actividad económica descrita.

14.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos generales que persigue el presente Proyecto de Actuación son los siguientes:

- 1. Realizar una ordenación de la actividad económica turística, con un especial énfasis en la planificación de usos a desarrollar regulando éstos con objeto de hacerlos compatibles y complementarios.
- 2. Optimización de los recursos naturales del medio físico existente, así como la puesta en valor del hito paisajístico según determinaciones del POT Campo de Gibraltar.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

3. Consolidar los valores ambientales existentes y limitar la afección de las actividades agropecuarias en los hábitats originales, recuperando y restaurando aquellos alterados.

14.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONCEPTO

Los principios de ordenación del presente Proyecto de Actuación Extraordinaria tienen en su origen en las nuevas sensibilidades de la sociedad actual en relación al entorno y sus valores ambientales intrínsecos. El respeto por el mismo debe prevalecer proponiendo un proyecto que minimice las afecciones posibles comparadas con otro tipo de actuaciones más agresivas y de mayor huella ambiental.

Entre estos valores deben atenderse también los propios paisajísticos y no sólo los característicos del hábitat. En este sentido precisamente se propone la recuperación y restauración a los hábitats originales que el sector primario ha alterado con profusión en los últimos siglos y especialmente en los últimos decenios con el empleo de agricultura y ganadería de tipo intensivo.

Por lo tanto se propone una restauración de hábitats que conllevará una recuperación del paisaje original que ha debido dominar esta parte del sur de la baja Andalucía.

15. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y SU ENCLAVAMIENTO TURÍSTICO

En el contexto del marco sectorial turístico andaluz, se propone un conjunto turístico no hotelero de tres casas rurales para su alta en el Registro de Establecimientos de la Consejería competente en materia de turismo de la Junta de Andalucía. Como alojamiento, su vocación es claramente la rural con especialidad como Cortijo o Hacienda. Esta característica es completamente definitoria de la orientación comercial que ha de tener el establecimiento turístico en busca de un nicho de mercado completamente activo y con fuerte demanda no sólo en la provincia sino especialmente en el término municipal tarifeño.

Serán compatibles los usos de tipo turístico alojativo siempre y cuando tenga vinculación e identidad netamente ganadera de tipo equino, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y el Decreto 20/2002, de 29 de enero de turismo en el medio rural y turismo activo.

A tales efectos y conforme a las regulaciones del Decreto 20/2002, serán compatibles con estos suelos las actividades turísticas rurales reguladas en el artículo 15 (Casas Rurales).

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Las autorizaciones de la administración local como sectorial-autonómica para obtener derechos a edificar, a la edificación y al ejercicio de la actividad económica así como su consecuente ambiental serán tramitadas posteriormente en actos administrativos sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación según marco normativo general. Entre ellos destaca las calificaciones provisional y definitiva del establecimiento que se realizará por declaración responsable para su alta en el Registro de Establecimientos Turísticos de la Consejería competente en materia de turismo de la Junta de Andalucía.

16. LA ORDENACIÓN PROPUESTA. OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA

16.1. OPORTUNIDAD

Al amparo de un creciente mercado turístico sensibles a los valores ambientales y tras la aprobación de un nuevo marco normativo andaluz en términos de ordenación del suelo rústico, surge la posibilidad de desarrollar una propuesta netamente rural y opuesta conceptualmente a la playa y a la ciudad.

El propio contexto demográfico con una población rural decreciente que está despoblando el medio rural andaluz y forzando una migración obligada a los puntos calientes de la actividad, debe ser el punto de reflexión que nos lleve a la implantación de estas nuevas actividades más respetuosas y congruentes con la visión imperante del entorno y sus afecciones. La propuesta huye especialmente de la turistificación y en general del turismo de masas que conlleva una huella ambiental mucho mayor para proponer un producto turístico más actual y sobre todo sencillo que conlleve menor emisión general de dióxido de carbono en todas sus fases: construcción y explotación.

16.2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN EL SUELO RÚSTICO Y EN ENTORNO RURAL

Junto a la existencia de una utilidad pública o interés social, tradicionalmente se ha venido exigiendo para la validez de estas construcciones, que «hayan de emplazarse en el medio rural» ("así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico").

Este requisito en la práctica genera una serie de dificultades, ¿qué debemos entender por necesidad de emplazamiento en el medio rural? La necesidad de emplazamiento

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	[Redacted]	
	[Redacted]	
Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

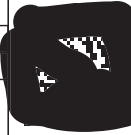
en el medio rural vendría dada por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- 3. Porque su instalación en dicho medio venga exigida por los fines de la edificación, y la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente de su emplazamiento en el medio rural (por ejemplo, una escuela de capacitación agraria o un establecimiento turístico en un amplio tramo de carretera sin núcleo de población).
- 4. Cuando no sea posible otro emplazamiento atendiendo a las características de la construcción, y la adopción de las medidas de seguridad necesarias prohíban que se desarrolle en otro sitio que no sea el suelo no urbanizable.

De entre estas dos alternativas interpretativas, la jurisprudencia parece decantarse por la segunda de ellas, ya que mientras la STS de 30 de octubre de 1995 entiende que «viene exigida por la naturaleza y finalidad del uso a que se va a destinar la construcción que se pide; por tanto no viene aconsejada por factores externos a ella», la STS de 22 de abril de 1992 define con mayor claridad al sostener que «puede producirse, de un modo directo y positivo, cuando la naturaleza de la actividad a desarrollar queda conectada con los fines propios del suelo rústico» o «por una vía indirecta, negativa o por consecuencia, cuando las características de la actividad de utilidad pública o interés social sean rechazadas por el suelo urbano». En el primer supuesto se encontrarían, por ejemplo, los campos de golf o los hoteles orientados al turismo rural cuya situación no se entiende, por propia esencia, sino en suelo no urbanizable. Mientras que la vía indirecta sería el supuesto de actividades que por sus especiales características (emisión de ruidos, gases, peligrosidad, etc.) resulta conveniente emplazar lejos de los núcleos urbanos. Así, la jurisprudencia rechaza las autorizaciones de construcciones de utilidad pública e interés social por no quedar justificada la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable, por ejemplo, cuando exista posibilidad de emplazamiento, dentro del mismo término municipal, en terrenos no calificados en dicha categoría.

De esta forma y como consecuencia de lo anterior, la jurisprudencia, de forma unánime, ha estimado que ambos requisitos se cumplen sobradamente cuando se trata de la implantación de turismo rural.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	---	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



17. ORDENACIÓN E IMPLENTACIÓN DEL USO TURÍSTICO

17.1. EL ESPACIO INTERIOR DE LA FINCA COMO SUELO RÚSTICO COMÚN

Cierta porción de la parte alta de la finca no queda afecta por la protección del suelo rústico, es decir, se clasifica como suelo urbano no urbanizable de tipo común según la terminología del instrumento de planeamiento general redactado al amparo del marco LOUA ya no vigente.



Esta parte central de la finca con forma de banda en orientación norte-sur será el espacio elegido para desarrollar el presente proyecto de actuación. El resto de los espacios (dos partes en color amarillo según plano anterior) no será afectado salvo por servicios de necesarios como camino de acceso o servicios relacionados con el ciclo del agua. Esta cuestión de posición de la zona clasificada por el presente Proyecto de Actuación dota de plena compatibilidad por ser de condición común y carecer de protección específica que exigiera condiciones adicionales a la actividad y sus edificaciones y construcciones.

17.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone la implementación de uso turístico que faculte las autorizaciones preceptivas en materia sectorial relativa a casas rurales. Ello conllevará necesariamente la construcción de una serie de edificaciones e instalaciones para poder atender este uso extraordinario del suelo rústico y que se materializará en la figura turística *tres casas rurales*.

	P	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se propone una ordenación tipológica y morfológicamente congruente con el cortijo andaluz que característicamente se desarrolla en una secuencia de patios y espacios semiabiertos en los que se aglutina los espacios vivideros interiores. Esta tipología es natural, propia y característica del mundo rural y por lo tanto se desarrolla en Andalucía a lo largo del clasificado urbanísticamente como suelo rústico.

Por lo tanto y en concepto, el edificio tendrá un orden edificatorio de baja altura y baja afección, buscando también la conservación de los valores etnológicos de la cultura local tarifeña. La propuesta será desarrollada posteriormente por un proyecto técnico de edificación conforme a LOE/99 para la obtención de licencias de obra y apertura conforme a compromiso obligado. Se compone de los siguientes elementos.

- CUERPO RECEPCIÓN. Es un elemento abierto, abrigado y cerrado por tapias con una parte descubierta. Recibe las circulaciones exteriores rodadas exteriores. De morfología rectangular tiene una zona para porche o aparcamiento y un gran jardín en el centro con una zona de agua al fondo.
- EDIFICIO 1. Este primer edificio queda en tangencia al cuerpo de recepción y presenta morfología rectangular con un patio central interior y organizador de todas las funciones. Este patio central distribuye todas las circulaciones y facilita la yuxtaposición de las áreas diferenciadas noche-día compuestas. La zona de día está compuesta por una gran ala principal social (con funciones de salón, cocina y comedor) así como la entrada, un pequeño aseo y una zona de almacén. La zona de noche se compone de dormitorio principal en la posición contraria del patio. El edificio tiene, además de la planta baja, un ático superior que aloja dos dormitorios más con sendos baños que gozarán de las mejores vistas del conjunto hacia el entorno natural.
- EDIFICIOS 2 y 3. Son dos edificios idénticos entorno a la piscina y de carácter contiguo con cierta separación si bien con unicidad al conjunto. Tienen morfología lineal en el sentido de la piscina a la cual presentan un porche lineal. Tienen una única planta y una distribución muy sencilla con dos dormitorios.
- PISCINA. Se complementa el complejo con este elemento.

Precisamente, la fórmula del establecimiento en términos del marco sectorial turístico es la de la TRES CASAS RURALES ESPECIALIDAD CORTIJO, CATEGORÍA SUPERIOR, todo ello conforme al artículo 15 del Decreto 20/2002. Ello garantizará el espíritu de una actividad vinculada al medio físico y natural teniendo siempre el carácter rural exigible a este tipo de instalaciones definidos en el artículo 2 del Decreto 20/2002 sobre Turismo Rural en Andalucía.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	
	24/09/2025
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

17.3. CUANTIFICACIÓN

Conforme al cuadro de ordenación extraído de los planos, el desglose de usos es el siguiente:

- Superficie afecta = 16.000 m2s
- Altura (plantas) = 1 planta más ático
- Altura (métrica) = < 7,50 metros a alero.
- Color = Blanco o Térreo.

Cuadro de superficies construidas:

- Superficie Construida Cerrada (SCC) = 530 m2t.
- Superficie Construida Abierta (SCA) = 205 m2.

Edificabilidad consumida = 530+205/2 = 632,5 m2t y cumpliendo ya que es inferior a la máxima del 0,007 m2t/m2s prevista (=1.348.28 m2t)

17.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

17.4.1. CLASIFICACIÓN

No se altera, se conserva rústico con sus subcategorías común y no común dada la incapacidad instrumental de los Proyectos de Actuación Extraordinaria.

17.4.2. CALIFICACIÓN

El uso global del ámbito objeto del presente instrumento es turístico, que es el uso a implementar en el rústico. En este caso, la superficie necesaria para la actividad es un recinto de 16.000 m2 dentro del conjunto de las fincas.

17.4.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permitirá la edificación prevista en los planos sin menoscabo del cumplimiento de las exigencias de los instrumentos de planeamiento general y territorial, en especial del artículo 5.3,2 de la Modificación Puntual de Plan General de Tarifa de 2008. En concreto se proponen las siguientes determinaciones plenamente compatibles con el marco normativo anterior y Lista con su Reglamento.

- ALTURA. Una planta (l) más un ático que no supere el 50% de la planta anterior. La altura total de la edificación no superará los 7,50 m medidos desde la rasante natural del terreno al alero.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- EDIFICABILIDAD MÁXIMA. Un máximo de 0,007 m2/m2 que arroja para las 19,2 Ha del conjunto agregado de las fincas un total de 1.348.28 m2t.

17.5. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN

La fundamental es el abono de la prestación compensatoria en términos monetarios conforme al régimen jurídico de la Ley Lista (artículo 22.5) y su Reglamento de Desarrollo (artículo 35).

En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

Además, en orden del cumplimiento del Art. 33 (RGLISTA o Decreto 550/2022) apartado 4, el promotor asume las obligaciones correspondientes al suelo rústico afectado:

- 4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
 - a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
 - b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
 - c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
 - d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Como conclusión, el promotor asumirá:

- La prestación compensatoria del 10% del valor de la inversión en los elementos inmobiliarios de la actuación. Este valor se calcula sobre la base del Presupuesto de Ejecución Material y se incluye en las memorias económicas de este proyecto.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

Metadatos

https://sede.aytotarifa.com/validador

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano
Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

https://sede.aytotarifa.com/validador

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

- Realizará solicitud de Licencia de Obras ante el ayuntamiento de Tarifa en el plazo máximo de un año desde la toma de efecto de la Aprobación del presente Proyecto de Actuación.
- Se compromete a mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican esta autorización y -en su caso- a devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Decreto 550/2022.

18. JUSTIFICACIÓN

18.1. EL REGLAMENTO DE LISTA, DECRETO 550/2022

Las exigencias de la sección tercera del Reglamento que además -y como no podría ser de otra forma- son congruentes con el articulado 20 a 22 de la propia Ley Lista, establece una serie de condiciones a este tipo de actuaciones.

18.1.1. SOBRE EL INTERÉS PÚBLICO Y LA COMPATIBILIDAD NATURAL DEL SUELO RÚSTICO

Es uno de los preceptos que ya se regulaban en la no vigente LOUA y que se continúa tanto en la Ley Lista como en su Reglamento de Desarrollo por su dependencia de la regulación básica estatal. En este sentido, el artículo 13 del RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, prevé la actuaciones de interés público en suelo rústico en el artículo 13.1 al decir que:

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

La regulación contenida en el artículo expresado anteriormente se incluía en el artículo 20.1 de la Ley 6/98, en el artículo 16.3 del TR/92, artículos 85 y 86 del TR/76, artículo 44 del RGU y artículo 69 de la Ley del Suelo de 1956.

En concreto y en nuestro marco Lista, su Reglamento de Desarrollo regula lo siguiente:

Artículo 30. Actuaciones extraordinarias. 1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Desde luego la actividad prevista cumple con el precepto del punto 2 ya que el turismo es -desde luego- una de las actividades estratégicas del municipio de Tarifa. Es este subsector englobado en el terciario el que proporciona el mayor ingreso no sólo para la sociedad tarifeña sino incluso para las arcas de la administración local.

A diferencia de lo que ocurre en la legislación de expropiación forzosa, en la que se

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

precisa necesariamente una declaración expresa por una norma con rango de ley, la utilidad pública o interés social puede venir determinada «en virtud de una habilitación previa y expresa en la normativa específica con base en la cual se pretende efectuar la construcción o por manifestación expresa de la autoridad competente» para proceder a dicha calificación. La inmensa mayoría de los casos que pueden aparecer en la práctica real no encuentran un reconocimiento normativo, y se tiene que acudir, por tanto, a la manifestación expresa de la autoridad competente, lo cual

plantea el problema de la definición de los límites y criterios que han de regir la actuación de la Administración para determinar la «utilidad pública o interés social» de la edificación que se pretende construir. En este sentido, la jurisprudencia mayoritaria entiende que nos encontramos ante un “concepto jurídico indeterminado”, que «debe ser determinable y determinarse a través de las circunstancias concretas que la rodean» (STS de 19 de junio de 1991), por lo que, el margen de apreciación que la Administración posee para autorizar este tipo de instalaciones no puede ser considerado como el ejercicio de una potestad discrecional, ya que ésta es «esencialmente una libertad de elección entre alternativas igualmente justas o entre indiferentes jurídicos no incluidos en la ley y remitidos al juicio subjetivo de la Administración» (STS de 5 de junio de 1995), habiendo de distinguirse de los conceptos jurídicos indeterminados, «para cuya aplicación no juega la voluntad del aplicador y sí el juicio de comprensión de unas circunstancias reales en ellos» (STS de 5 de junio de 1995), de forma que sólo existe una solución justa.

Los motivos por los que el legislador no define con mayor claridad y plenitud a esta figura se encuentran, entre otras razones, en el hecho de que aquello que puede resultar de «utilidad pública» o de «interés social» en un lugar puede no revestir el mismo carácter en otro distinto, aún tratándose del mismo tipo de construcciones. De esta manera, su apreciación habrá de definirse no sólo en relación con el uso o actividad que se pretende, sino también atendiendo a otra serie de factores y particularidades que concurrirán en cada caso, y que habrán de ponderarse de forma global.

Los parámetros o criterios habitualmente utilizados para determinar la existencia en cada caso de una utilidad pública o interés social en aquellos casos en que la misma no se halle reconocida o se deduzca de la normativa sectorial aplicable al tipo de construcciones que pretendan alzarse, podríamos clasificarlos en:

- Económicos: creación de puestos de trabajo, potenciación de un sector económico básico en el entorno, desarrollo de nuevas actividades que permitan cambiar la orientación productiva de una zona, generación de riqueza económica en escala como consecuencia de la implantación de la

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



actividad, aumento del bienestar y de la calidad de vida, etc.

- Socio-culturales: equipamientos sanitarios, deportivos, culturales, o relacionados con todos ellos, instalaciones que permitan el acceso y la interrelación entre el ser humano y el entorno rural, etc.
- Ambientales: preservación de la fauna y flora del entorno, así como su potenciación, mantenimiento del equilibrio ecológico, integración en el medio sin causar daños ni deterioros ambientales o paisajísticos, etc.

Junto a ello, ha de señalarse que, para la jurisprudencia, «la existencia de interés social no se limita, por norma alguna, al supuesto de que el titular de la explotación sea un ente público, pues es sabido que los particulares pueden gestionar actividades en las que concurra interés social y éste no es incompatible con la existencia de beneficio mercantil; que el interés social no es identificable exclusivamente con el interés social, ni con la gestión de este carácter; y que el interés social no se constriñe a actividades o sectores determinados, sino que ampara potencialmente a todo tipo de instalaciones, sin especificar el fin concreto a que puedan ser dedicadas» (STS de 25 de febrero de 1985).

Conclusión, la posibilidad de ejercicio privado, por personas físicas o jurídicas, con el consiguiente beneficio mercantil, de actividades consideradas como de interés social, entendemos que no ofrece ninguna discusión. Este es el caso del establecimiento turístico propuesto.

18.1.2. LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS: ARTÍCULO 24 DE RGLISTA Y 5.4.3 DE LAS NNUU-PG.

La no inducción a la formación de asentamientos en el Suelo Rústico ha sido uno de los temas que históricamente han incluido tanto Leyes del Suelo como Normas Urbanísticas de los Planes Generales con el objeto impedir de forma expresa una conformación a medio o largo plazo de tejido que desvirtúe la naturaleza de dicha clasificación de suelo y la acerque a otras (como la del urbano) en contra de todos objetivos, especialmente de los medioambientales.

En este caso, las Normas Urbanísticas del Plan General tienen un Capítulo IV que viene a regular este tipo de formaciones y su limitación. No obstante, es una regulación antigua que no exige grandes condiciones a la no inducción y es por ello por lo que debemos remitirnos al Reglamento de Lista, Decreto 550/2022.

Conforme a las exigencias del artículo 24 *Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos*, se puede afirmar que la actuación prevista no inducirá a la formación de asentamiento por los siguientes motivos expuestos.

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- No existe parcelación ni cambios en la estructura de la propiedad.
- No existe transmisión patrimonial ya que serán los propietarios los que desarrollen la actividad económica descrita.
- No se realiza ordenación de uso residencial, verdadero germen histórico de los asentamientos en Andalucía. Precisamente el legislador ya prevé este uso pormenorizado como generador previendo en el propio artículo 24 del RGLISTA su aplicación para la inducción a *asentamientos residenciales*.
- No se realiza agrupación de más de 10 edificaciones de este uso previsto en un círculo de 200 metros, conforme al punto c del artículo 24.2.c.
- No existen infraestructuras comunes con ningún otro elemento cercano del territorio.
- Se puede afirmar que la actuación propuesta goza de autosuficiencia de los servicios básicos.

En cuanto al cumplimiento del artículo 5.4.3 del Título V de las NNUU del Plan General, se procede a continuación a su justificación:

- No existe parcela con acceso rodado ni con suministros.
- No existe edificación cercana a menos de 50 metros de la propuesta.
- La propuesta queda a más de 500 metros de cualquier núcleo de población existente.
- No hay más de dos o tres viviendas ya que se trata de uso turístico de casa rural.
- No se proponen obras de urbanización como apertura de caminos o instalación de redes de servicio.

18.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30

Se procede a la justificación del artículo 30 y su punto 2B.

Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

En este caso deberemos proceder a encajar en el interés público y social de la actuación por la justificación ya realizada y en la que concurren indudablemente los siguientes subpuntos:

- **2.** El inicio de la actividad generará efectos positivos a largo plazo en el empleo, concretamente en la demanda laboral local.
- **4.** El establecimiento imbrica al turismo sostenible con los espacios naturales ubicados tanto en el borde litoral como el existente del Parque a cotas superiores, fomentando la conservación y sobre todo puesta en valor de los espacios naturales por parte de la población.
- **5.** Indudablemente y vinculado con el punto 2, la actividad fomentará una economía sostenible, circular y verde que evite el despoblamiento de estas partes del no urbanizable tarifeño.

18.2. EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

En la propia Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Tarifa, existe un Capítulo III, punto 5.3 que ha de ser justificado convenientemente para viabilizar el proyecto.

- **Punto 5.3.1. Condiciones de uso.** Se permiten edificaciones sujetas al interés público y siempre que a su vez no sean hoteleras, como es el caso de este tipo de actividades rurales propuestas como Casas Rurales.
- **Punto 5.3.2. Condiciones de edificación.** Se procederá a justificar al final ya que existe Modificación Puntual de la normativa.
- **Punto 5.3.3. Régimen específico de la construcción de viviendas.** Es una condición adicional para las viviendas, y no siendo este tipo de actividad la que no ocupa ya que es una Casa Rural de explotación turística, se procede

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

a analizar su cumplimiento por similitud formal con la tipología. El artículo inicialmente remite al cumplimiento del régimen jurídico del marco LOUA, ya no vigente, y que ahora obligaría a comprobar desde el punto de vista de LISTA y su Reglamento de Desarrollo, hecho que se ha realizado en un punto específico. Con posterioridad el punto 5.3.3 exige además otras condiciones adicionalmente:

- o La parcela mínima es superior a 2,5 Ha. En este caso es de 19,2 Ha.
- o La edificación propuesta es de una planta conforme a su descripción.
- o Los retranqueos propuestos a lindes y a la vía pecuaria son siempre mayores a 25 metros aunque esta cuestión se justificará también mejor al final en uno propio de la Modificación Puntual.
- o La separación a otras edificaciones es superior a 20 metros ya que conforma un conjunto completamente aislado y centrado en la parte alta de la finca.
- o Su distancia al suelo urbano es muy superior a los 500 metros.
- o Se propone una edificabilidad de 0,007 m2/m2. Este máximo es de 1.348,28 m2t y al edificación propuesta es de superficie inferior.
- o Las edificaciones serán blancas o térreas.
- o Las plantaciones serán autóctonas o habituales en la zona.

Por último, se procede a realizar el cumplimiento de lo regulado en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística en la Normativa Determinaciones en Suelo No Urbanizable Común de Tarifa que establece estos criterios de cara la ordenación del SNU Común, concretamente la modificación que se realizó al artículo 5.3.2 y que quedó redactado de la siguiente forma:

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:

1. Que se trate de edificaciones asiladas y a tales efectos el acceso se realice por vías o fincas de carácter pecuario.
2. Deberá retranquearse un mínimo de 25 m. respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción.
3. 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.

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

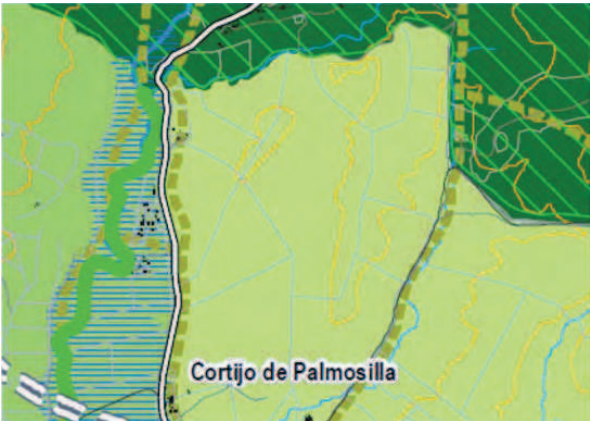
En efecto, se observa en la ordenación el cumplimiento de las condiciones impuestas en el artículo modificado, tratándose de acceso desde vías pecuarias, retranqueados más de 25 metros y separada más de 500 metros desde cualquier núcleo de población.

18.3. EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

18.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SUBREGIONAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR

Este instrumento de ordenación territorial fue aprobado por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012).

Este tipo de planes tienen como función principal establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares. Estos planes tienen, además, otra función de especial relevancia que es la de fijar los elementos básicos para la organización y estructura del ámbito subregional concreto al que hagan referencia en relación con la estructura del territorio y los sistemas de articulación: sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas y la red de espacios libres de interés supramunicipal. La ordenación de usos en el territorio: usos productivos de interés supramunicipal, áreas de oportunidad, ordenación del uso agrícola.



	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Extracto del plano de Ordenación de Usos de dicho Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Las determinaciones de este planeamiento del conjunto de fincas establecen una protección de territorial por ser ZONA DE INTERÉS, en color verde claro.

Estas Zonas de Interés Territorial tienen una regulación en la normativa del Plan Subregional, concretamente en el artículo 76 de la misma que se establece como norma (punto 1) y directriz (puntos 2 y 3).

Artículo 76. Zonas de interés territorial. (N, D)

1. En las zonas de interés territorial sólo se podrán acoger actividades agrícolas, ganaderas, didácticas, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración y alojamiento hotelero, y aquellas instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio. (N)

2. La ordenación y adecuación de las Zonas de interés territorial tendrán en cuenta los siguientes criterios: (D)

a) Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.

b) Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.

c) En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.

d) Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.

3. La autorización para la instalaciones de interés público deberán considerar los siguientes criterios: (D)

a) Las actuaciones se resolverán mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación que garantice la resolución los accesos y las infraestructuras de agua, saneamiento y energía necesarias para las necesidades planteadas.

b) Las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales, no pudiendo superar las dos plantas o 7, 5 metros medidos desde la rasante natural del terreno.

En este sentido, se procede a comprobar la viabilidad de la propuesta en base a las obligaciones de la normativa de dicho Plan Subregional de Ordenación del Territorio, quedando de esta manera:

4. En efecto, la propuesta de uso de casa rural es plenamente viable por su compatibilidad con el medio natural tarifeño. Precisamente este tipo de instalaciones turísticas son las que ha previsto el legislador para ser llevadas a un entorno rústico con el objeto de vincular una actividad económica turística sostenible con la naturaleza y el medioambiente. Es decir, el turismo rural es precisamente el que tiene encaje perfecto en esta premisa.

5. En cuanto a los criterios impuestos, se ha de indicar que:

a. Se conservan los recursos y valores naturales preexistentes en la finca

Página 70 de 101
Versión 02/05/2025 11:45:17

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- así como la integración con los espacios del entorno, toda vez que actualmente la finca objeto de proyecto es una tierra de labranza de secano de bajo valor ambiental (en el plano botánico y zoológico).
- b. No existen arroyos afectados por la ordenación.
 - c. No se realizan instalaciones o edificaciones que puedan afectar al curso y flujo natural de cauces.
 - d. La propuesta de ordenación de usos y arquitectura prevista se adapta a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno, toda vez que se trata de un volumen edificado propio de las construcciones rurales andaluzas (con sus valores arquitectónicos y etnográficos) y sin estridencias ni paisajísticas ni ambientales.
6. En cuanto a las actuaciones por interés público:
- a. En efecto, se propone la redacción de Proyecto de Actuación conforme al marco Lista.
 - b. Se propone integración compositiva con el paisaje mediante un edificio de baja altura (una más ático para un dormitorio) con cumple con las exigencias de la norma al tener menos de 7,50 metros de altura total medida desde la rasante del suelo.

En conclusión, todo ello es plenamente compatible con lo previsto en este artículo 76.

18.4. AFECCIÓN HIDRÁULICA

A continuación, se procede a analizar y realizar una justificación de la afección de la ordenación a los dominios públicos hidráulicos del entorno que son dos tal y como se reflejaron en la Memoria de Información:

- 1. El río Jara.
- 2. La escorrentía o arroyo del polígono catastral 23, parcela 9005 y que queda entre las fincas 83 y 84 de la presente ordenación. Éste es afluente del primero.

La normativa de aplicación es la siguiente:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 abril
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el se aprueba el Reglamento del

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Dominio Público Hidráulico que se desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

El análisis de la documentación arroja las siguientes consideraciones con respecto a los dos dominios afectables.

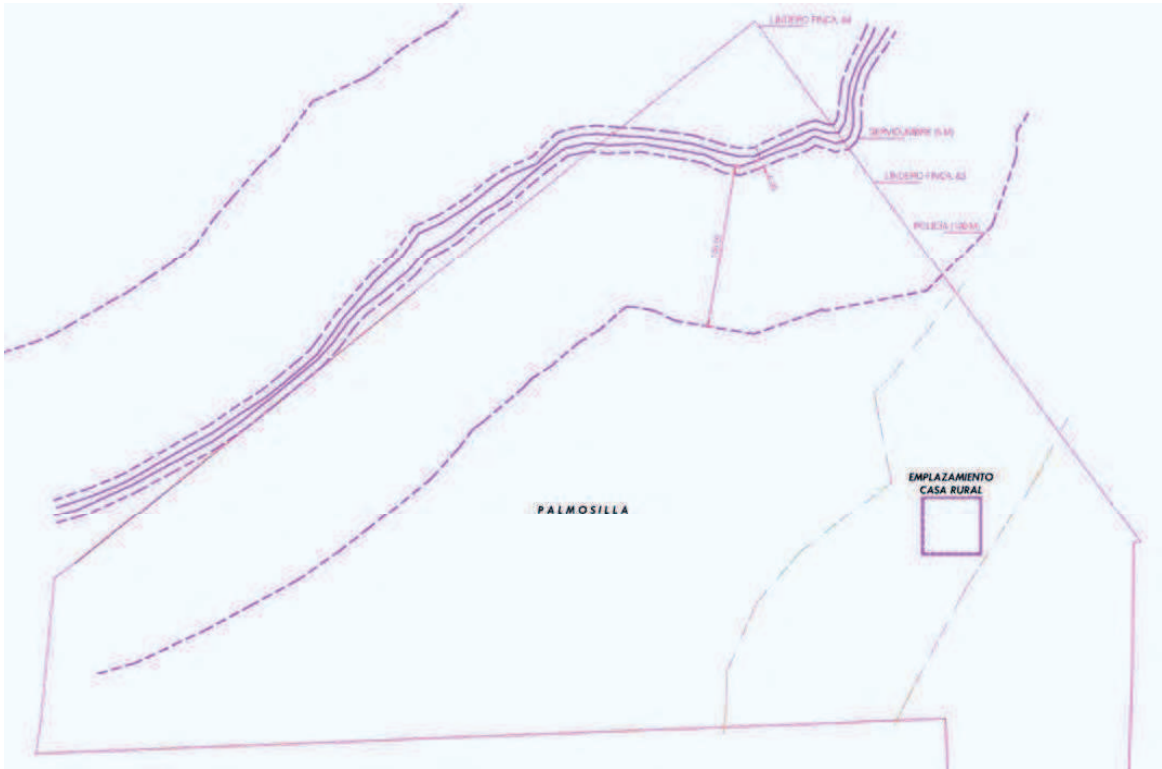
1. El primero de los dos dominios hidráulicos queda muy lejos de la ordenación y además a una cota muy inferior. Además, el río Jara cuenta con identificación de las zonas inundables y de flujo preferente, algo que se ha documentado en la Memoria de Información de forma clara. Por lo tanto, el río no es afectado ni directa ni indirectamente por la ordenación desde la aplicación del marco normativo de DPH anteriormente citado.
2. El segundo de los dominios es un arroyo deslindado en la información obrante de la Dirección General del Catastro y cuyas riberas presentan medianería con las fincas 83 y 84 de la ordenación del presente Proyecto de Actuación. Precisamente esta estructura actual de la propiedad (segregada en partes discontinuas) es producto del deslinde administrativo de dicho cauce. Por lo tanto, este arroyo es un elemento hidráulico más cercano y a cota que el río Jara, sin embargo tiene mucha menor relevancia hidráulica (posición en la jerarquía fluvial) debido a su caudal y a la dimensión reservada en términos hidráulicos. Además es un arroyo o regajo que no tiene documentado Estudio específico de carácter hidráulico-hidrológico que establezca los riesgos de inundación en los periodos de retorno T10 ó T500, algo que denota igualmente su baja relevancia. Dicho esto, lo más relevante es comprobar las distancias desde el emplazamiento de la casa prevista a dicho arroyo, confirmándose que queda lejos de la poligonal equidistante a 100 metros que conforma la zona de la policía hidráulica y aún más lejos a los 5 metros de servidumbre en el borde fluvial. Por lo tanto, la afección es nula.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	
	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos
	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Como conclusión final se puede afirmar que la afección de la ordenación prevista es nula a ambos DPHs en términos de la normativa del dominio público hidráulico.

18.5. AFECCIÓN VIAPECUARIA

Del mismo modo aparece un elemento viapecuario en el entorno que debe ser analizado con el objeto comprobar que no existen afecciones al mismo derivadas de la actuación del presente proyecto. El marco normativo sustancial es el siguiente:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado en Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Las cuestiones que pudieran afectar a dicho elemento viapecuario son las siguientes:

- Usos. Los usos previstos en la ordenación no colusionan con los asignados a este dominio público.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.	
	24/09/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Ocupación. No se prevén elementos que pudieran interrumpir el libre tránsito por la vía. No se reduce ni afecta puntualmente por el nudo de intersección.
- Nudo de intersección entre el camino interior de acceso a la casa por la finca con dicha vía pecuaria, el cual no será objeto de pavimentación impermeable y si de soluciones constructivas compatibles con el mundo rústico. La conformación del nudo no supondrá en absoluto lesión o interrupción de la condición de dicha Colada de Jara ya que se instalará únicamente una puerta.
- Instalaciones. Además, no son previsibles instalaciones (en superficie, soterradas o aéreas) sobre dicha vía pecuaria, pudiéndose afirmar su nula inferencia directa o indirecta.
- Otras infraestructuras de cruce. No están previstas.

Como conclusión idéntica a la anterior, la afección a la vía denominada Colada de Jara es nula por parte de la ordenación prevista.

19. SERVICIOS Y AUTOSUFICIENCIA

Con el objeto de poder iniciar la actividad económica descrita, se realiza a continuación un inventario de los servicios necesarios para desarrollar la actividad económica turística. Además, estos servicios atenderán condición de autosuficiencia como clara obligación del marco normativo Lista, es decir, deberá garantizarse que el establecimiento turístico no goza de interdependencias funcionales con terceros, especialmente compañías suministradoras. Es una de las regulaciones históricas de este tipo de instalaciones para que no conformen a largo plazo asentamientos, hecho completamente obligado en el régimen jurídico del suelo rústico de la Ley 7/2021.

En este sentido, deberá analizarse si cada uno de los servicios es propio del establecimiento y si -en efecto- no depende de contratos externos salvo los de mantenimiento y conservación de las instalaciones.

19.1. ELECTRICIDAD

Se realizará desde mini-planta generadora solar que pueda suministrar en punta hasta una primera estimación de los 40 KwHP. Esta instalación quedará en el entorno del conjunto edificado y tendrá un pequeño recinto para alojar equipos de regulación, rectificación y transformación.

En este recinto, convenientemente ventilado, se realizará la acumulación de la energía de dicha planta por lo que se realizará una instalación de baterías en serie para facultar

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



una acumulación convenientemente dimensionada para los escenarios anuales y diarios más desfavorables.

El sistema quedará complementado por aerogenerador doméstico de 96 voltios de eje horizontal y que será conectado como complemento al equipo de regulación. Deberá garantizar al menos 100 Kwh diarios de máxima con vientos de régimen continuo y tendrá todos los sistemas de seguridad.

19.2. AGUAS

El abastecimiento de agua para el funcionamiento ordinario, es decir, salvo el agua de consumo y cocina, será satisfecho desde las siguientes fuentes:

- Se atenderá desde captación existente la cual será objeto de tramitación y solicitud ante organismo de cuenca.
- Se realizará una captación de aguas pluviales en todas las proyecciones impermeables del conjunto (edificaciones más pavimentos impermeables) y cuyo caudal será conducido a aljibe interior cubierto. A tal efecto, se propone un vaso de 50.000 litros para resolver la estacionalidad de las precipitaciones que se estiman en el modelo (para año seco) en el entorno de los 500 mm anualizados. Los excedentes, serán vertidos como pluviales directamente a canalización que a su vez quedará conectado a zanja filtrante.
- Vinculado al Plan de Gestión, existirá un contrato de mantenimiento y relleno con cisterna móvil desde el exterior y que proveerá una empresa especializada en el traslado de agua de carácter sanitario.

Estas fuentes convergerán en un depósito sanitario de regulación en polietileno de alta densidad con capacidad de 10.000 litros desde el que se alimentará al conjunto edificado tras equipo de presión. Además, este será el punto en el que se realice un tratamiento de potabilización (fundamentalmente por cloración y control de pH) que mejore las condiciones sanitarias de esta agua.

Esta cuestión será justificada en mayor profundidad en un estudio del ciclo integral del agua que será realizado posteriormente.

19.3. SANEAMIENTO DE FECALES

Se realizará mediante fosa séptica homologada con control del vertido y sujeta a Plan de Gestión de Residuos del establecimiento de manera que no exista riesgo sanitario a la población tanto turística como terceras personas en el entorno acuífero. Será un elemento de doble vaso (decantación de lodos y digestión) conformada en polietileno

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validacióne83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original

de alta densidad y con ensayos documentados de aptitud, algo que también obligará autorizaciones sectoriales en el caso de ser necesario.

Se analizará el ciclo del agua y con el objeto de controlar su calidad y seguridad, se instalará a la salida de dicha fosa una arqueta tomamuestras que obligará a realizar análisis del vertido conforme a planificación.

El vertido de las aguas salientes de este sistema será realizado a zanja filtrante que alimente plantación arbustiva autóctona y no frutal.

19.4. ACCESO A LAS TELECOMUNICACIONES

Se propone la conexión tanto de telefonía como de datos en red móvil tipo GSM o satelital en banda ancha para la atención de servicio, especialmente de este segundo. La actividad turística, su gestión y especialmente sus demandantes conforman un grupo de alta demanda de este tipo de servicio.

El servicio de televisión DVB-Terrestre o Satelital será ofrecido por un sistema de antenas de captación más amplificación que se ofrecerá a los usuarios de los edificios que compondrán el establecimiento turístico.

20. MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

20.1. MEDIDAS DE AHORRO DE Y EFICIENCIA. GENERALIDADES

El agua es uno de los recursos más importantes para la vida, y aunque el 70% de la superficie de nuestro planeta está cubierta por este elemento, únicamente el 3% es dulce y de esa cantidad sólo tenemos disponible un 0,05% para el abastecimiento de la población o para los regadíos. Este último porcentaje puede parecer escaso, pero lo cierto es que podría garantizar el abastecimiento a todos los habitantes del mundo. Sólo es necesario distribuirla, gestionarla y cuidarla bien.

20.2. LA OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS EN EL RIEGO

El riego es el gran demandante de los recursos disponibles en los usos previstos en el Proyecto de Actuación. Con el objeto de optimizar dicho recurso finito, se proponen una serie de técnicas que buscan la minimización de la cantidad de agua empleada para el riego de espacios verdes.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano
Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- **Riego Localizado:** El riego por goteo es el que menores pérdidas por evaporación tiene debido a que solo se aplica sobre el área cercana al emisor, y el volumen de agua que se emplea está directamente disponible para la planta.
- **Riego por aspersión:** Este sistema tiene el riesgo de que el agua pulverizada permanezca en la atmósfera en forma de aerosol, además de que gran cantidad del agua de riego permanece en la superficie del suelo y las plantas siendo evaporada después del riego y a los problemas de deriva que causa el viento.

9. Evitar regar en los momentos más calurosos del día cuando la mayoría de agua se evapora: el riego de la noche, o primeras horas de la madrugada es mucho más aconsejable. Además, se evita así quemar las plantas debido al efecto lupa. Se pueden utilizar los programadores que iniciaran el riego en el momento deseado y durante el tiempo que sea necesario. Es mejor regar las plantas en su base a fondo y de forma espaciada, de forma que el agua llegue a las raíces, que hacerlo de forma ligera y más a menudo. Las raíces tenderán en el primer caso a bajar más profundamente buscando el agua y las plantas serán más resistentes.
10. La eficacia del riego depende en gran parte del material utilizado. En el caso de las praderas de cespitosa, los aspersores deben estar adaptados a las dimensiones y a la forma del espacio ocupado por el césped para no regar inútilmente los caminos y pavimentos. Los aspersores que depositan el agua de una forma fija al suelo son preferibles a los aspersores oscilantes, donde la pérdida por evaporación puede llegar al 50%. Mejor utilizar varios aspersores que uno solo grande que no se adaptará tanto a la superficie a regar.
11. Los sistemas de goteo donde solo se riega la zona radicular, constituyen la solución más eficaz pero también la más costosa de instalar. Además, el riego por goteo no compacta el suelo tanto como el riego por aspersión y, por tanto, no se pierde tanta agua.
12. Respecto a las praderas de cespitosas y su siega, es preferible no cortarlo muy a menudo ni tampoco dejarlo muy corto (8-10 centímetros es una altura



ideal). Un césped un poco más alto puede mantener más la humedad y tiene más resistencia a la sequedad. Un césped corto estimula la producción de hojas jóvenes, que son altamente consumidoras de agua.

13. En las plantaciones nuevas arbustivas o forestales se recomiendan anuales y vivaces sustancialmente autóctonas y adaptadas al hábitat local y a sus condiciones hídricas.
14. Una práctica adecuada de eficiencia hídrica es organizar los caudales de riego en función de las demandas específicas de las diferentes especies vegetales: en la práctica, el suelo debe estar húmedo a una profundidad de al menos 30 cm para los arbustos, 10 cm para las plantas de parterres, 50 cm para los árboles de menos de 5 años y de 5 a 10 cm para el césped. En términos de cantidad ideal, los arbustos requieren unos 40 l/m2 una vez por semana, los árboles sensibles (de 3 a 5 m, plantados desde hace 2 a 5 años) requieren 70 l/m2 cada 15-20 días, las plantas anuales y las vivaces necesitan una decena de litros por metro cuadrado cada 2 a 4 días, mientras que los céspedes exigen un suelo húmedo en una profundidad de 5 a 15 cm. Las plantas en jardineras requieren una humedad constante a nivel de raíces. En todos los casos el riego debe adaptarse al suelo y a las condiciones climáticas: más frecuente y con dotación más elevada en suelo arenoso, donde el agua se infiltra rápidamente, y más lento y espaciado en suelo arcilloso (baja infiltración). El viento contribuye mucho a la evaporación, por tanto, la sequedad puede limitarse mediante vallas vegetales naturales o artificiales, alrededor de las plantas más frágiles. Las plantas y los arbustos aislados pueden protegerse de una intensa insolación mediante un sombraje adaptado.
15. El acolchado constituye una buena protección para las plantaciones en caso de excesivo calor estival a diferencia de un suelo sin protección. Un suelo muy arcilloso puede igualmente desarrollar una capa superficial impermeable que frena la infiltración de las primeras lluvias, que se pierden antes de poder penetrar en la tierra. Romper la capa superficial permite mejorar la infiltración al suelo. Para aprovechar mejor el agua del suelo resulta interesante aportar regularmente compost. Mejorando la estructura del suelo, el humus facilita la circulación del agua, que sube por capilaridad desde las reservas más profundas. Además, la materia orgánica favorece también la retención de agua en el suelo. Las ventajas del acolchado son numerosas: limita la evaporación, concentra el agua de riego (permitiendo un ahorro de hasta el 40%), frena el crecimiento de malas hierbas y evita que el suelo se compacte conservándole una cierta frescura y aportándole materia orgánica. El acolchado ideal se establece sobre un suelo húmedo y removido donde se habrán eliminado las malas hierbas. El acolchado más rústico utiliza los restos

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



vegetales, cortes de los céspedes y restos de malas hierbas. Las materias secas vegetales (hojas) constituyen un acolchado de calidad porque no contienen semillas. Los suelos calcáreos mejoran al ser acidificados con acolchados de agujas o corteza de pino mientras que el acolchado plástico, aunque poco estético, resulta muy eficaz para limitar la evaporación y la germinación de malas hierbas.

16. También resulta interesante la utilización de geles en el suelo. Uno de los problemas que tiene el suelo cuando se ha secado es que repele el agua, perdiéndose gran parte de la que se aporta. Añadiendo turbas que contienen geles o agentes mojantes se puede mejorar enormemente la capacidad de retención hídrica del suelo y su capacidad de rehumectarse.

20.3. MEDIDAS DE AHORRO DE AGUA Y EFICIENCIA EN OTROS USOS.

Actualmente, existe en el mercado una gran variedad de aparatos que disminuyen el consumo de agua, como son los reductores para los grifos y las cisternas de doble descarga o de interrupción de caudal. La inversión que representa la instalación de estos equipos se amortiza a medio plazo (o corto plazo si el consumo es elevado) por el ahorro de agua que representan. Cuando hay que calentar agua, la inversión se amortiza mucho más rápidamente, ya que el valor actual de la energía es muy superior al del precio del agua. Criterios generales para una instalación ambientalmente responsable son:

14. En los puntos donde se necesite agua caliente y fría se instalarán grifos monomando que pueden proporcionar ahorros de hasta el 50%.
15. La instalación de difusores, limitadores de presión o aireadores, para limitar los consumos a caudales inferiores a ocho litros por minuto en grifos y a diez litros por minuto en duchas, puede suponer un ahorro de entre el 30 y el 70%.
16. Las cisternas deberán ser de doble descarga o de interrupción de descarga, en todo caso con limitador del volumen de descarga como máximo de seis litros. Esto puede suponer ahorros de hasta un 40%.
17. Utilizar sistemas de detección de fugas en conducciones enterradas u ocultas.
18. Las fuentes de consumo humano deben estar dotadas de sistemas temporizadores o limitadores de caudal.
19. A continuación, se presentan los mecanismos que se utilizarían para reducir, en algunos casos drásticamente, el consumo de agua:
20. Perlizadores. Son dispositivos de ahorro de agua que se incorporan a la grifería existente y reducen drásticamente el consumo de agua y la energía empleada en su calentamiento. Su funcionamiento se basa en la mezcla de aire y agua por efecto de la presión, produciendo un chorro de agua suave y

		
		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

sin salpicaduras. Con los perlizadores se consigue un ahorro de agua, y de la energía empleada en su calentamiento entre 43-64% sobre las griferías tradicionales. Se fabrican con flujo regular o constante, caudales de 5-8 l/min, rosca interna o externa, normal o antirrobo, acabados en latón cromado, baño de oro de 24 kilates y lacado blanco. Están homologados por distintas cadenas hoteleras, residencias, ayuntamientos, instituciones, gimnasios y centros deportivos, tanto a nivel nacional como internacional. La instalación de estas piezas no necesita ninguna obra. En lavabos y otra grifería basta con sustituir el filtro existente por el perlizador.

21. Limitadores de caudal. Los limitadores de caudal para duchas, son dispositivos de ahorro de agua a los que no les afecta la presión de trabajo. Se fabrican en caudales de 5-10 l/min, giratorios o fijos, se colocan entre la toma y la alcachofa o entre el grifo y el flexo. Con los limitadores de caudal se consigue un ahorro de agua y la energía empleada en su calentamiento entre 38 -69%. Válidos para duchas fijas y duchas de mano.
22. Reductores volumétricos de caudal. Los reductores volumétricos de caudal para duchas están diseñados para duchas que no posean una función economizadora. Se fabrican en caudales de 5 – 12 l/min, giratorios o fijos se colocan entre la toma y la alcachofa o entre el grifo y el flexo. Con los reductores de caudal se consigue un ahorro de agua y la energía empleada en su calentamiento entre 25 – 69%. Válidos para duchas fijas y duchas de mano. A diferencia de los limitadores o reductores de caudal de flujo constante, éstos son sensibles a variaciones de presión.
23. Duchas ecológicas. Duchas de altísima calidad, producen una lluvia ecológica a través de los difusores finísimos de alta presión que ofrecen una ducha muy confortable y relajante. Debido a su construcción robusta, la elección de materiales de alta calidad y la escasa tendencia a calcificar, las duchas ecológicas reúnen las cualidades necesarias para ser usadas en ámbitos de alta exigencia como hoteles, hospitales, residencias de la tercera edad, etc. Se fabrican para caudales de 8 ó 10 l/min, enlace fijo o giratorio. El ahorro de agua y la energía para calentarla varía entre 38-50%, independientemente de la presión de servicio.
24. Grifería con temporizadores. Se instalarán grifos con temporizadores con el objetivo de reducir drásticamente el consumo de agua, concretamente se consigue un ahorro de agua del 77 %. Estos grifos están provistos de un aireador, sistema de apertura mediante pulsador, la selección de temperatura se puede llevar a cabo mediante una maneta lateral, la cabeza intercambiable que comprende todo el mecanismo del grifo, cuerpo y pulsador en latón cromado, piezas interiores en material es resistentes a la corrosión y a las

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	
	24/09/2025
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

incrustaciones calcáreas.

25. Cisternas de doble descarga. Las cisternas de váter de doble descarga permiten vaciar la mitad o toda la capacidad de la cisterna de acuerdo con el uso que hagamos de la misma, de forma que podemos pasar de 3 a 9 litros según convenga. Asimismo, algunas permiten detener la descarga de forma voluntaria para no malgastar más agua de la necesaria. Se puede conseguir un ahorro de más de 4.000 litros de agua al año. Es muy importante concienciar a todos los usuarios de los aseos para que no usen el váter como papelera porque ello supone un malgasto enorme de agua.
26. Electrodomésticos. Deberán tener la calificación máxima en cuanto a ahorro de recursos. Todos los electrodomésticos que se usen y sean necesarios tendrán la máxima calificación de ahorro energético. Además, se llevará a cabo una campaña de sensibilización y adiestramiento de todos los empleados para que hagan un uso responsable y óptimo de todos los aparatos y electrodomésticos a fin de reducir al máximo el consumo energético e hídrico. Así pues, por ejemplo, una correcta utilización del lavavajillas puede reducir el consumo de agua. Eso sí, siempre que se trate de un modelo de clase A o superior, que pueden hacer un lavado con la carga plena con un gasto de 18 litros de agua, mientras que el lavado a mano de las mismas piezas requeriría más del doble. Se esperará siempre a llenarlo para utilizarlo. Se hará siempre un uso inteligente del agua y el usuario del mismo mantendrá un dispositivo permanente de vigilancia que asegure un uso inteligente de los recursos hídricos para lo cual se asegurará como responsable del manual de buenas prácticas que éste se lleve a cabo. Una corriente de agua de 5 mm malgasta 528.000 litros al año. Por ello, se evitarán las fugas y se cerrarán bien los grifos cuando no se estén utilizando. Se avisará al servicio de mantenimiento si se trata de una avería.

21. LA ADAPTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICOS Y AMBIENTALES. ESTUDIO DE PAISAJE Y AFECCIÓN POR LA ORDENACIÓN

Conforme a la Estrategia de Paisaje de Andalucía (Acuerdo de 6 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia de Paisaje de Andalucía, publicado en el BOJA número 62 de 29 de marzo de 2012) y a las directrices de Paisaje del Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012).

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

21.1. OBJETO Y FINALIDAD.

Se redacta el presente punto con el objeto de justificar el cumplimiento normativo de las normas, incluyéndose en el mismo un Estudio de Paisaje que concreta las afecciones de la ordenación a éste concluyéndose su mínima afección. Tanto la Ley Lista como su Reglamento de Desarrollo establecen entre los contenidos y objetivos la identificación de zonas específicas para la “protección y mejora del paisaje”. Esta alusión explícita al paisaje ha propiciado su inclusión en los diferentes planes subregionales y planes generales que se han elaborado en el entorno del Campo de Gibraltar, en los cuales se han introducido epígrafes, normas y actuaciones dedicados específicamente a preservar o a poner en valor los recursos paisajísticos de los ámbitos objeto de planificación. Del mismo modo y sin mediar un requerimiento legal tan directo como en el caso de los planes subregionales, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía también incorpora de manera individualizada al paisaje entre sus determinaciones, constatándose, de esta manera, el prolongado y continuo interés por el tratamiento del paisaje en las políticas de ordenación territorial llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las presiones registradas en el litoral andaluz gaditano del Campo de Gibraltar por parte de las actividades humanas han dado el mayor salto cualitativo de la historia en las últimas décadas y han deteriorado recursos, hábitats, paisajes y biodiversidad hasta extremos desconocidos.

21.2. ENCLAVAMIENTO Y CARACTERIZACIÓN.

El ámbito objeto de ordenación en Tarifa queda perfectamente enclavado en la denominada “Comarca del Estrecho” conforme al documento de Estrategia de Paisaje de Andalucía.

El Plan de Ordenación del Territorio integra en sus determinaciones y propuestas, conforme a las determinaciones de la memoria Ambiental, la consideración del paisaje como patrimonio natural-cultural, referencia identitaria y recurso turístico-recreativo del Campo de Gibraltar, teniendo en cuenta en varias de sus propuestas de actuación de manera transversal: la conservación de hitos y referencias paisajísticas, la puesta en valor de paisajes singulares, así como la integración paisajística de infraestructuras y recuperación de paisajes degradados. Por ello, el efecto previsto sobre los paisajes será muy positivo, debido tanto a las actuaciones diseñadas para mejorar la diversidad y calidad paisajística de los bordes urbanos y la potenciación del uso recreativo, como por los efectos sinérgicos sobre la calidad paisajística de intervenciones en otros ámbitos como la gestión del agua, la

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	--	---



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ordenación de infraestructuras energéticas, la integración en la red de espacios libres, etc. Respecto de los posibles efectos negativos en el paisaje de las nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y portuarias, el Plan establece en su Normativa determinaciones para la obligada realización de estudios de integración paisajística que atenúen los posibles impactos.

21.3. SÍNTESIS CONCEPTUAL Y OBJETIVO PRIMARIO DE LA ORDENACIÓN. DESARROLLO SOSTENIBLE.

Conforme a lo ya indicado en punto previo de la presente Memoria Justificativa y de Ordenación, uno de los objetivos primarios era el siguiente: “Optimización de los recursos naturales del medio físico existente, así como la puesta en valor del hito paisajístico según determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar”. Es decir, se reconoce ya el paisaje como un elemento de enorme valor y singular del entorno que debe ser objeto de protección, tratamiento y valorización.

En este sentido, este objetivo primario supone que la ordenación debe atender con preferencia a aquellos valores ambientales que permiten volver a repensar la disposición de los elementos a proteger y las soluciones alternativas que pueden disponerse, valorando asimismo como recurso económico la extensa actividad agrícola del suelo agropecuario, que genera asimismo una cualificación especial al paisaje del medio rural de Tarifa.

21.4. OBJETIVOS OPERATIVOS DE LA ORDENACIÓN

El artículo 1 del Convenio Europeo del Paisaje define los objetivos de calidad paisajística como “la formulación, por parte de las autoridades públicas y competentes, de las aspiraciones de las poblaciones en lo que concierne a las características paisajísticas de su entorno”. Constituyen una de las “medidas específicas” previstas en el artículo 6 y constituyen un pilar esencial de la política de paisaje.

Los objetivos operativos de la estrategia para este Proyecto de Actuación.

- Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.
- Cualificar los paisajes asociados a actividades turísticas productivas mediante la consolidación de la explotación del medio rural, frenando los procesos de urbanización residencial generalizada y limitar determinadas actividades económicas intensivas.
- Racionalizar la utilización de los recursos hídricos y disminuir el ritmo

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- de crecimiento de la demanda.
- o Asegurar el desarrollo económico futuro del valle a través de la protección y conservación de los procesos y recursos naturales más importantes.

La propuesta pretende fundamentalmente recuperar y poner en valor los valores ambientales que históricamente se han encontrado en la zona. Para ello, se propone una conservación de la identidad estructural y ecológica de las distintas zonas del área, especialmente reforestando y rehabilitando aquellas con menor valor medioambiental. En este sentido, el equipo redactor del presente Proyecto de Actuación ha intentado en la medida de lo posible conservar todos los elementos físicos del entorno. El planteamiento es netamente conservador y conservacionista no sólo con los valores ambientales que se observan en la actualidad en el entorno sino también con los valores paisajísticos locales de la zona.

21.5. LA ORDENACIÓN PREVISTA

La ordenación que se prevé en el presente Proyecto de Actuación es netamente poco intervencionista dados los usos previstos, característicamente de tipo turístico. Se pretende realizar con el presente instrumento de desarrollo una sencilla ordenación implementando el uso turístico que permitirá la edificación en baja altura. En este sentido, su caracterización principal rural e inherente al suelo rústico es la mínima alteración del medio físico conservándose los hábitats y la mínima inclusión de elementos infraestructurales comunes. Con estas premisas la adulteración del paisaje será prácticamente nula y la única será la conformación de explanada para ubicar los volúmenes propuestos.

Además, y en general para el resto de la propuesta, se propone un sistema viario muy elemental desde el punto de vista topológico y sobre todo sencillo desde el punto de vista constructivo con un carácter fundamental: el de camino rural y agropecuario. Por ello los caminos serán en la medida de lo posible elementos terrizos sin aglomerar o revestir e intentarán trazarse sobre los elementos resistentes sin que existan explanadas potentes salvo excepciones necesarias.

El trazado de dicha vía de acceso tendrá un fuerte ajuste al de la rasante natural de las fincas, intentando en la medida de lo posible adaptarse tanto en proyección horizontal como en las rasantes viarias con el objeto de minimizar el impacto visual y realizar la menor intervención posible en el ámbito. Por ello sólo se modificarán rasantes en los casos en los que se superen pendientes del 8% en el perfil longitudinal.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

21.6. COMPATIBILIDAD Y JUSTIFICACIÓN.

El Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar incluye la protección territorial para los Hitos paisajísticos, definidos como componentes singulares del valor paisajístico y conformados por lugares elevados y miradores (cerros, peñones, etc.) y el entorno de elementos patrimoniales y culturales con impronta en el paisaje (torres vigías, faros, etc.). El mismo documento, en su Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos no establece hitos paisajísticos dentro o en la proximidad del ámbito.

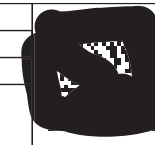
No obstante, se procede a analizar dicha cuestión para estar del lado de la seguridad de la ordenación propuesta. El artículo 78 de la normativa del POT Campo de Gibraltar establece las Normas y Directrices referidas a los hitos paisajísticos. De este modo:

- "1. Los hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación. (D)
2. En los hitos paisajísticos no se permitirán: (N)
- a) La construcción de edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
- b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las actuaciones de interés público, salvo les que pudieran autorizarse conforme al artículo 11 1.2.
- c) Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.
- d) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.
3. Los hitos paisajísticos deberán ser delimitados a escala adecuada por los instrumentos de planeamiento general. En todo caso, la superficie de protección del hito comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. La cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida. (D)"

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A su vez, el artículo 75 de la normativa del POT Campo de Gibraltar establece las Normas y Directrices que rigen a las zonas de protección territorial. De este modo:

"2. Los suelos incluidos en las Zonas de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, a excepción de los colindantes con los suelos urbanos existentes que se clasifiquen de conformidad con las previsiones de este Plan, cuando esté debidamente justificada esta opción y no se encuentren incluidos entre las zonas que se enumeran en el apartado siguiente. (N)

4. En estas zonas estarán prohibidas las instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos o las instalaciones vinculadas al aprovechamiento de energías renovables, con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes. (D)"

En síntesis, la propuesta tiene compatibilidad con las directrices y normas establecidas en las determinaciones del POT-CG.

21.7. RESULTADOS PREVISIBLES. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS OPERATIVOS.

Tras la Ordenación prevista para el ámbito y dada su naturaleza ordenadora de actividades inherentes al sector primario, es previsible con mucha precisión una serie de aspectos que concluyen la compatibilidad de la propuesta con una mínima adulteración del paisaje. Estos aspectos son los siguientes:

- Promoción de actividades sostenibles (sector primario) desde el punto de vista socioeconómico y ambiental.
- No alteración de hábitats.
- Minimización de los movimientos de tierra necesarios para la implantación de las actividades y subactividades a desarrollar, sin que existan explanadas o desmontes reseñables.
- La máxima adaptación posible de las rasantes viarias existentes y propuestas a la topografía existente.
- La incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándolas de pantallas vegetales.
- Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

En síntesis, el Proyecto de Actuación pretende proteger y valorizar los recursos

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano
Estado de elaboración: Original





Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



paisajísticos, ambientales y culturales. Por todo lo anterior y en cuanto al cumplimiento de los objetivos operativos, se realiza la siguiente revisión:

- 5. Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.
- 6. Cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.
- 7. Racionalizar la utilización de los recursos hídricos y disminuir el ritmo de crecimiento de la demanda.
- 8. Asegurar el desarrollo económico futuro de esta zona rural tarifeña través de la protección y conservación de los procesos y recursos naturales más importantes.

21.8. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente indicado, la presente ordenación del Proyecto de Actuación cumple con los aspectos regulados en la Estrategia de Paisaje de Andalucía (Acuerdo de 6 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia de Paisaje de Andalucía, publicado en el BOJA número 62 de 29/03/2012) y a las directrices de Paisaje del Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. BOJA número 54 de 19 de marzo de 2012).

22. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Conforme a la Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 143, de 20 de julio de 2007, BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2007, modificada posteriormente en varias ocasiones siendo la última modificación la del Texto Consolidado del 11 de marzo de 2023) el instrumento de prevención ambiental indicado para la presente Proyecto de Actuación Extraordinaria es el definido en los artículos 36 y 40 de la Ley.

La regulación para estas actuaciones queda más hoy día muy en el artículo 40 de la misma Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dejando fuera de dudas que los Proyectos de Actuación Extraordinaria conforme al artículo 22 de Lista no serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica (por el contrario si están obligados otros Planes Especiales en el Suelo Rústico) y lleva la instrumentación de prevención a los proyectos de actividad que bien obligará a una Calificación Ambiental (CA) bien obligará una Autorización Ambiental Unificada (AAU).

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
---	--	---	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
---	---	---

23. FECHA Y FIRMA

El redactor del del presente Proyecto de Actuación,
En Tarifa, Cádiz, a 13 de enero de 2025.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

H. PLANOS DE ORDENACIÓN

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1

24/09/2025

**Francisco Javier
Ochoa Caro**



Metadatos

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

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
------------------------------------	--

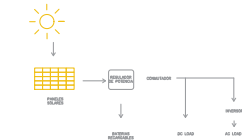
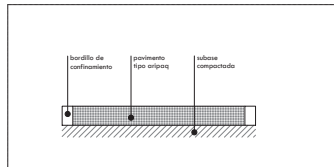
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
-------------------	---

Metadatos	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original
-----------	-------------------------------	---------------------------------

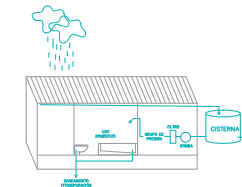


PALMOSILLA

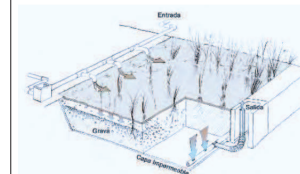
ZONA AFECTADA POR CAÑADA
detalle de tratamiento del acerado



ABASTECIMIENTO - RECOLECCIÓN PLUVIALES



SANEAMIENTO - FITODEPURACIÓN



A imitación de los humedales del medio natural, este mecanismo de fitodepuración recrea el mismo funcionamiento a través de la creación de un entorno acuático con macrófitas en flotación.

La vegetación proporciona superficies adecuadas para la formación de películas bacterianas, facilitando así la filtración y la absorción de los constituyentes del agua residual.

Estas plantas, mediante procesos biológicos y físico-químicos, depuran progresivamente el agua residual hasta alcanzar el nivel óptimo de depuración para, posteriormente, verterlo al medio.

propiedad

LUCIA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

título del plano

PLANOS GENERALES - AUTOSUFICIENCIA
ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD

fecha	escala
-------	--------

ENERO 2025 1 / 2.500

expediente	plano n°
------------	----------

22 74 G G8

arquitecto

ANTONIO OLID MANCHEGO

466 COA CÁDIZ



Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025



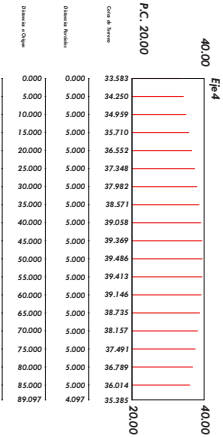
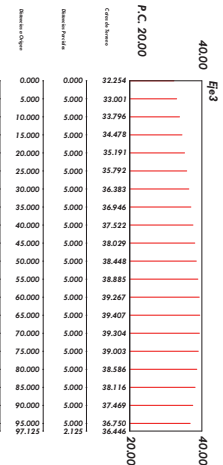
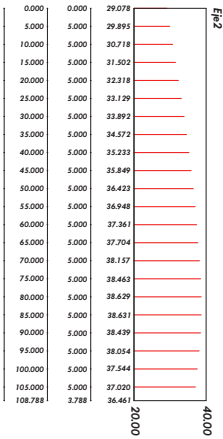
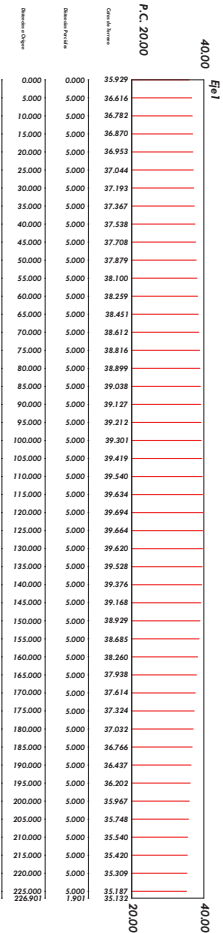
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ESCALAS {
HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 1000

propiedad
LUCA LLOLD, EVANS
EDICION EROQUE MANONY
documento
PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA
título del plano
PLANOS GENERALES
SECCIONES TERRENO
fecha
DISEÑO 2025
expediente
2274
origen
ANTONIO OLIV MANCHIGO
plano nº
G 610
446 COL CAJAZ

https://sede.aytotarifa.com/validador

Núm. Registro entrada: ENT-RA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

EMPLAZAMIENTO

DISTRIBUCIÓN DE USOS

Planta Baja

Planta Primera

CUBIERTA

SITUACIÓN

propiedad

LUCIA LLOYD-EVANS
MELISSA MARGARET BARKES
EDMON JEROME MAHONY

documento

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA - LA PALMOSILLA

titulo del plano

DISTRIBUCIÓN DE USOS

fecha

ENERO 2025
expediente

22 74
arquitecto

ANTONIO OLID MANCHEGO

1.1000
1.500
plano nº

G G I I

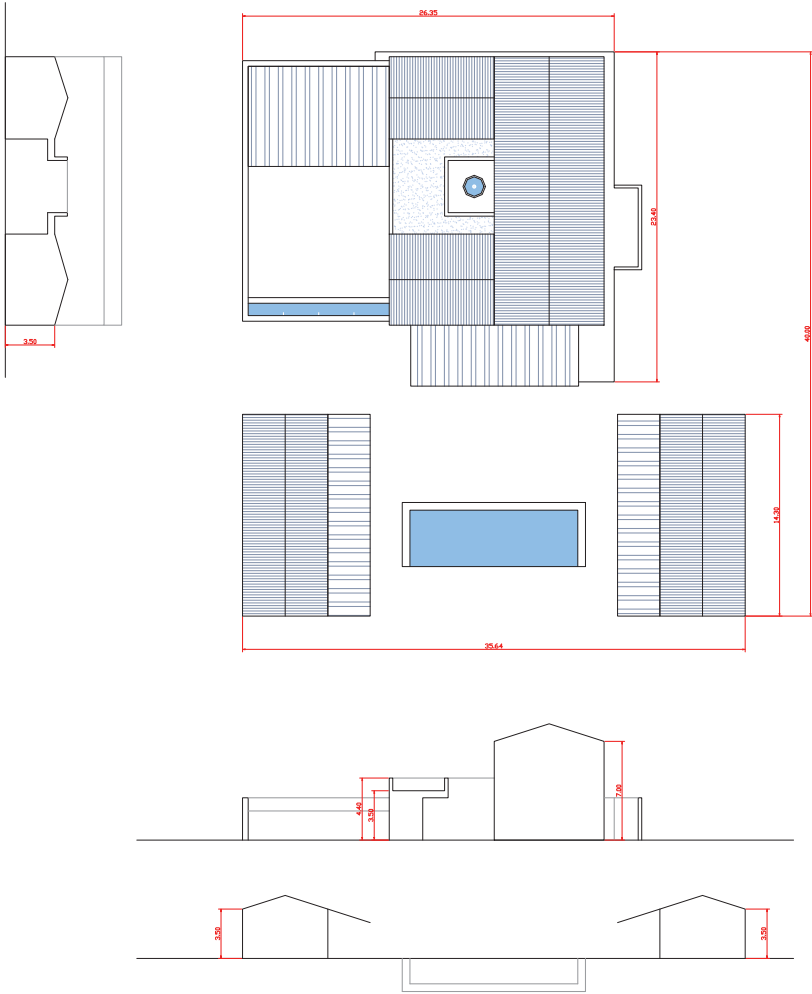
466 COA CÁDIZ

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025



propiedad	
LUCIA LLOYD-EVANS MELISSA MARGARET BARKES EDMON JEROME MAHONY	
documento	
PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA - LA PALMOSILLA	
título del plano	
SECCIÓN Y ALTURAS	
fecha	escala
ENERO 2025	1:300
expediente	plano nº
22 74	G G12
arquitecto	
ANTONIO OLID MANCHEGO	466 COA CÁDIZ

	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

I. MEMORIA ECONÓMICA, DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DE ETAPAS

24. CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN

24.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se define una única unidad de ejecución.

24.2. ETAPAS Y FASES DE GESTIÓN DEL SUELO.

La gestión, construcción y explotación del ámbito desarrollado tiene como objeto realizar los trámites técnicos, jurídicos y administrativos necesarios que hagan posible la ejecución del instrumento de planeamiento de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias según el desglose de los siguientes hitos.

	Tiempo Consumido [meses]	Tiempo Acumulado [meses]
INICIO DEL TRÁMITE	0	0
APROBACIÓN INICIAL	4	4
EXPOSICIÓN Y PUBLICACIÓN	2	6
ALEGACIONES	4	10
APROBACIÓN DEFINITIVA	2	12
INSCRIPCIÓN EN RIP ANDALUCÍA	1	13
PUBLICACIÓN EN BOLETÍN	1	14

25. PRESTACIÓN COMPENSATORIA

Es una de las obligaciones más clásicas y relevantes en el marco LISTA que se hereda a su vez de LOUA, exigiéndose a las actuaciones en el suelo rústico una prestación compensatoria en su régimen jurídico a favor de las arcas municipales.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

24/09/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se realiza estimación sobre el estudio de los costes directos e indirectos endógenos en términos de Presupuesto de Ejecución Material excluyendo maquinaria, mobiliario y herramientas. El tipo aplicado conforme al artículo 22.5 de la Ley 7/2021 es del 10% sobre dicha base tributaria y el cómputo irá a favor de las arcas municipales. Su cálculo exacto se realiza en la tabla propia del estudio de los costes endógenos.

26. DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Conforme al artículo 34 del Reglamento de Desarrollo de Lista, se establece el mismo criterio que el general, por lo tanto, la autorización de esta actuación extraordinaria se considera de plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos.

En el caso del cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

27. ESTUDIO ECONÓMICO

27.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE DESARROLLO.

27.1.1. ENDÓGENOS

Son los costes propios destinados a la construcción de los edificios, así como de sus instalaciones. La estimación de dicho coste se realiza mediante el empleo de una serie de módulos extraídos del documento del Colegio de Arquitectos de Cádiz Información a Consumidores de precios de INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS 2024 y se toman fundamentalmente los siguientes valores por su analogía económica con la propuesta (turística y no residencial) y aplicando un corrector para el porche, el cual se considera al 50% del coste de la parte a la que sirve.

- H3 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA = 872,44 eur/m2
- F1 COBERTIZO SIN CERRAR. Una o dos aguas = 218,11 eur/m2

De esta manera, el cuadro estimativo queda de la siguiente forma:

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Parte	Superficies	M/Unitario PEM	K	Coste
SUP. CONSTRUIDA CERRADA	530,00 m2	872,44 €/m2	1,00	462.393,20 €
SUP. CONSTRUIDA ABIERTA	205,00 m2	218,11 €/m2	1,00	44.712,55 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL				507.105,75 €
GASTOS GENERALES	13,00%			65.923,75 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%			30.426,35 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC)				603.455,84 €
IVA (ESTIMADO)	10,00%			60.345,58 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA (PC+ IVA)				663.801,43 €
PRESTACIÓN COMPENSATORIA (10% DE PEM)				50.710,58 €

Esta estimación se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977 y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeta la estimación a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros. Además, se realiza una estimación del tipo tributario reducido del Impuesto del Valor Añadido del 10%, circunstancia que quedará posteriormente sujeta a estudio específico de corte tributario conforme al marco normativo sectorial.

27.1.2. EXÓGENOS

Son los costes accesorios y necesarios para acometer los trabajos del primer punto, sustancialmente:

- 1. Estudio Topográfico.
- 2. Estudio Geotécnico.
- 3. Prestación compensatoria, conforme a art. 22.5 de Ley Lista.
- 4. Honorarios del presente proyecto de Actuación.
- 5. Honorarios del proyecto constructivo.
- 6. Honorarios del proyecto de apertura del establecimiento turístico.
- 7. Tasas y tributo ICIO del Ayuntamiento de Tarifa del acto LOB.
- 8. Tasas del Ayuntamiento de Tarifa del acto LAP.
- 9. Tasas del Ayuntamiento de Tarifa del acto LPO.

27.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA

Si bien son exigencias en principio propias del suelo urbano, las cuestiones expuestas en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



deberán ser justificadas por la presente propuesta de actuación extraordinaria. Sustancialmente exige evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica para dotar de sentido la instalación por lo que se realiza la siguiente triple comprobación:

- 1. Se deberá justificar el impacto de la actuación en las Hacienda Pública local de Tarifa por el nuevo uso implementado.
- 2. El promotor deberá justificar su solvencia económica para desarrollar el suelo y su gestión derivada.
- 3. La propia viabilidad de la actividad económica en sí misma, fundamental de cara a la exigencia para la implementación de nuevos usos en suelo rústico. Supone un estudio del balance de ingresos-gastos de cara a demostrar el beneficio que genera la explotación turística.

El primer punto se desarrollará a continuación, si bien el segundo de ellos queda suficientemente justificado por la naturaleza no urbana de la actuación y especialmente por su característica de autosuficiencia. No serán necesarios servicios adicionales

El segundo será exigible por parte de la administración local o sectorial de cara a las autorizaciones y será justificado documentalmente por la persona promotora de la presente actuación extraordinaria.

El tercero quedará justificado en los siguientes puntos.

27.3. VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD

27.3.1. INTRODUCCIÓN A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Se pretende crear un producto de calidad y excelencia turística en el entorno rural-litoral del Estrecho de Gibraltar, aplicando todos los parámetros de sostenibilidad que promuevan y favorezcan el mantenimiento de la actividad rural agroganadera existente mediante la permanencia y alojamiento, lo que promocionará además otras actividades recreativas anexas y dependientes de la principal que es la hostelera: aprendizaje, paseos a caballo, exhibiciones de doma y carruajes, guarnicionería...

Otros objetivos que se persiguen son los siguientes:

- Que esta zona de Tarifa a aumente su capacidad de acogida turística sostenible ya que es una parte separada de las consolidadas y vinculadas a la playa y al viento.
- Ser un lugar de referencia de turismo rural en la zona.
- Promocionar servicios de entretenimiento a los clientes y visitantes turísticos

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

que se acerquen a esta parte fuera del eje de la tradicional CN340.

- Ir completando la escasa actividad de alojamiento turístico de carácter rural que existe en Tarifa.

En dicho establecimiento se prestará el servicio básico de alojamiento, alquilando la totalidad de la misma al cliente para su uso y disfrute personal (como establecimiento Casa Rural). Además, el alojamiento turístico en medio rural se presentará en perfectas condiciones de uso, dotándola con el equipamiento y las instalaciones adecuadas para el uso y disfrute del cliente, esto es, menaje de hogar completo, ropa de cama completa, conexión de datos, electrodomésticos (TV satélite, equipo de música, cocina, nevera, estufas, horno, microondas, tostadora, cafetera eléctrica y plancha), así como equipamiento y mobiliario acorde con el concepto rural y rústico que debe imperar en el establecimiento.

En el servicio básico de alojamiento se consideran incluidos los siguientes aspectos:

- Desayuno: Compuesto principalmente por productos típicos de la zona (fruta del tiempo, pan, embutidos, lácteos quesos, etc.).
- Limpieza: El servicio de limpieza y cambio de lencería se produce cada 3 días.
- Transporte desde y hacia aeropuerto. Este servicio no se incluye en el precio estándar.

También se prestan los siguientes servicios complementarios que son ofrecidos subcontratándolos a otras empresas:

- Actividades deportivas: senderismo, cicloturismo, multiaventura, paseos a caballo, entre otros.
- Actividades culturales: salidas al casco urbano de Tarifa, excursiones, visitas a artesanos, actividades ganaderas, entre otras.
- Venta de productos artesanales y gastronómicos, que también pueden ser enviados al domicilio del turista si éste lo solicita.

En función de los estudios realizados y las experiencias anteriores de otras instalaciones rurales, existe una serie de factores fundamentales del servicio a los que se debe prestar especial atención, dado que condicionan la satisfacción del turista y su repetición. Factores dependientes del servicio:

- Prestación de un trato agradable y personalizado.
- Limpieza.
- Comodidad (temperatura, se).

	[Redacted]	
	[Redacted]	
	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

27.3.2. RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio económico tiene por objeto demostrar la viabilidad económica del proyecto a ubicar en Tarifa (Cádiz) cuya memoria técnica explicita detalladamente el contenido y actividad del mismo. Este estudio se estructura en base al cálculo de costes e ingresos previsibles de las distintas actividades que se requieren en la explotación completa y poder proyectar en consecuencia un *cashflow* completo a lo largo de toda la vida útil de la misma. Se tendrá especial cuidado con el estudio de los primeros ejercicios de la actividad mercantil, pues son los claves de la viabilidad de la explotación a largo plazo.

27.3.3. METODOLOGÍA

El cómputo de la viabilidad económicofinanciera de la actividad se realiza conformando un cuadro de tesorería con una proyección del cashflow a varios ejercicios futuros, considerando el primero de ellos el 2023 (inicio de los trámites y de la gestión urbanística) y el último el 2028 (en el que se considera la actividad a pleno rendimiento, con balance estable y con capacidad razonable de asumir sin riesgos el pasivo adquirido a corto y largo plazo).

El modelo considera unos ingresos variables a lo largo del tiempo en función de la progresiva puesta en inicio de la actividad (mejora comercial) y a su vez incluye cierta estacionalidad del negocio dada la diferente temporada a lo largo de los 4 trimestres. Además considera unos costes derivados del inicio, los inherentes a la actividad y los de conservación y mantenimiento de la instalación.

27.3.4. CONSIDERACIONES DEL MODELO

- Se considera una inflación media del 3,0% para los siguientes ejercicios.
- El coste de financiación se toma el un tipo de 5,5% anual.
- Se considera una amortización de la construcción en 20 años

En la fase de construcción, la instalación amortizará principal en base a disposición del mismo.

27.3.5. POTENCIAL DE MERCADO

Con la puesta en funcionamiento de la instalación se pretende satisfacer una creciente demanda de espacios muy relacionados con la naturaleza al aire libre para disfrutar del ocio y gastronomía. Ello se realiza en un entorno y marco natural incomparable del litoral del Estrecho de Gibraltar y que se considera en el presente estudio económico como fundamental y principal valedor activo al carecer la zona inmediata de espacios

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	https://sede.aytotarifa.com/validador Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	
--	--	--	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

similares o poco competitivos con el presente. En efecto una característica muy importante del plan de negocio es la cobertura de un segmento de mercado poco maduro en la zona.

Como nichos de mercado objetivo se consideran los siguientes grupos:

- Empresas que necesitan realizar atender clientes
- Empresas que necesitan atender trabajadores
- Grupos familiares
- Grupos de amigos para reuniones informales y celebraciones menores

El establecimiento cubrirá una múltiple necesidad efectiva de mercado:

- Alojamiento
- Restauración
- Catering para celebraciones

Se consideran dichos servicios como de calidad media-alta (o tipo standard-prime) y están dirigidos a todo el mercado potencial. Se ha realizado un completo y exhaustivo estudio de mercado local antes de valorar el presente proyecto de Actuación al que se ha acompañado un aval de experiencia y conocimiento de la actividad y zona por parte del promotor que desarrollará la actividad. Se han identificado pocos competidores claros para la explotación en un radio de al menos 30 kilómetros de distancia si bien con importantes debilidades y muy situados en el segmento alto de la oferta, dejando la parte del segmento medioalto y alto fuera de su alcance.

27.3.6. EL MERCADO OBJETIVO

Este negocio se dirige a un mercado formado principalmente por turistas extranjeros junto a otro complementario, los turistas nacionales y la población local para los periodos de baja ocupación.

- Turistas extranjeros. Atendiendo al perfil mayoritario de turistas que escogen esta modalidad de alojamiento, la oferta se dirigiría principalmente a parejas, con o sin niños, entre 30 y 50 años de edad, nivel adquisitivo medio-alto, estudios medios o universitarios, interesados en la cultura, y procedentes de Reino Unido, Francia, Alemania, Holanda y Países Escandinavos, que son los países de Europa con mayor tasa de salida vacacional a espacios rurales.
- Turistas nacionales y población local. Este mercado tiene mayor relevancia durante el verano, al presentar una elevada estacionalidad centrada en la época estival y periodos festivos. Las provincias emisoras principales serán Cádiz, Sevilla, Málaga y Madrid. Ahora bien, el mercado local también se

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



caracteriza por realizar ocupaciones cortas y centradas en el fin de semana para disfrutar de un corto periodo de tiempo en el medio rural.

27.3.7. LA COMPETENCIA

La competencia potencial a la que nos enfrentamos son casas rurales, viviendas turísticas rurales, hoteles, hostales, pensiones, campings, balnearios y establecimientos rurales en parte atlántica del Campo de Gibraltar, aunque nos centraremos en la competencia directa de las casas rurales situadas en un radio de unos 25 kilómetros, y además teniendo en cuenta el público en el que nos vamos a centrar consideramos que nuestros competidores son aquellas más próximas a nuestro entorno.

Recordemos que nuestro público objetivo son personas que viajan con niños, y que además tienen un interés no solo medioambiental, o estar en un entorno tranquilo, sino que además podrían tener inquietudes culturales, por lo tanto en principio descartamos realizar un análisis exhaustivo de los distintos alojamientos de la provincia de Cádiz, ya que entendemos que no es nuestra competencia más directa, aunque en determinadas épocas del año, cuando los alojamientos en la ciudad estén completos, Semana Santa o feria por ejemplo podríamos entrar en competencia directa con ellos, al no haber por parte del viajero muchas posibilidades de elección.

27.3.8. DAFO

1 Fortalezas.

- Buena situación geográfica en el centro de las circulaciones marítimas del Estrecho de Gibraltar.
- Entorno natural muy bien conservado.
- Gran cantidad de posibilidades en la zona: culturales, deportivas, ocio en general.
- Instalaciones con amplios espacios.
- Zonas de ocio infantil para los más pequeños.
- Potencial demográfico alto en la zona, sobre todo en algunas zonas de la Bahía de Algeciras y en menor medida en poblaciones de la Bahía de Cádiz.

2 Debilidades.

- Temporada alta tiene una duración muy corta.
- Fuerte estacionalidad.
- Climatología bastante condicionada por el régimen de vientos, especialmente el de levante.

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- No dispone de servicio de restaurante completo.
- Nos dirigimos a un público objetivo muy concreto.

3 Amenazas.

- Número creciente del número de instalaciones similares en los alrededores.
- Competencia de todo tipo de establecimientos vinculados a la carretera CN340 (eje económico del municipio): hoteles, hostales, en los alrededores, con bajada continua de los precios, que pueden tirar los precios con tal de llenar el establecimiento.
- Mala climatología de forma puntual por exceso de viento.

4 Oportunidades

- Interés creciente por el medio rural, medio ambiente y alojamientos rurales, con un crecimiento muy alto en los últimos años.
- Superar la mala climatología aportando posibilidades de ocio complementarias.
- Implantar sistema de calefacción por suelo radiante y geotermia, respetuoso con el medio ambiente,
- Las mejora de las vías de comunicación (autovías...) supondrán un mayor flujo de visitantes.
- No se espera una mejora sustancial del tren en el Campo de Gibraltar.

27.3.9. EL SECTOR DE ACTIVIDAD EN EL QUE SE DESARROLLA EL NEGOCIO

Factores de atracción

- Nivel relativamente reducido de la oferta de alojamientos rurales en comparación con el crecimiento del mercado. La oferta de alojamiento rural de este tipo de modalidad, pese a su fuerte crecimiento, es la menor frente a la de campamentos, albergues y hoteles rurales, aun cuando el aumento de la demanda es significativo.
- Inversión inicial relativamente baja. La puesta en marcha de un alojamiento rural de estas características no requiere de un nivel de inversión excesivo.
- La puesta en marcha del negocio en un destino consolidado y con un elevado nivel de turistas. Andalucía es un destino turístico líder europeo. Así mismo, la imagen de Andalucía hace que no sea difícil promocionar su oferta rural, si bien la posible asociación del destino con el turismo de sol y playa podría suponer una barrera a la captación de turistas que no conocen el destino.
- Facilidad de gestión del negocio y de obtención de índices de ocupación satisfactorios. La existencia de asociaciones y centrales de reserva que

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



realizan la gestión, unido a la sencillez de los servicios prestados, trae consigo que no sean necesarios unos elevados conocimientos o experiencia de gestión para operar en el negocio. Además, el reducido número de plazas ofertadas hace relativamente sencillo alcanzar buenos niveles de ocupación sin grandes esfuerzos promocionales.

- Reducida estacionalidad del negocio. A diferencia del resto del territorio español y la mayor parte de los destinos turísticos mundiales, el interior de Andalucía presenta un flujo de turistas razonablemente constante durante todo el año, lo que supone una estabilidad económica para el negocio. Además, el periodo de temporada baja del mercado internacional que es el verano, coincide con la temporada de máxima afluencia del mercado nacional y local.
- De igual manera, el mercado local permite obtener unos niveles de ocupación mínimo mensuales aún en periodos de baja actividad, gracias a sus estancias de fines de semana.

Factores de disuasión

- Márgenes de explotación relativamente bajos. Debido a su reducida dimensión y limitada capacidad de producción, la explotación de este tipo de alojamientos rurales no presenta unos altos márgenes de explotación, representando una actividad empresarial destinada al autoempleo o como renta complementaria.
- Reducido nivel de formación específica de los trabajadores del ámbito rural. Los bajos niveles de conocimiento de idiomas, gestión y funcionamiento del negocio turístico de los trabajadores del ámbito rural dificultan la puesta en marcha inicial del negocio en caso de necesitar contratar personal.
- Escasa oferta complementaria y de baja calidad. Una de las debilidades que más podrían afectar a la buena marcha del establecimiento es la escasa oferta complementaria existente en el medio rural destinada a los visitantes.
- Esto condiciona enormemente el atractivo de la instalación propuesta, así como los niveles de satisfacción y fidelidad de los turistas. Así mismo, la infraestructura de centros de interpretación y desarrollo también se encuentra escasamente desarrollada.
- Reducido nivel de asociacionismo por su condición de instalación aislada. La dificultad de poder trabajar conjuntamente con otros propietarios de, impide una mejora de la rentabilidad del negocio mediante la realización de una comercialización conjunta, compras compartidas, etc.
- Dificultad de encontrar y seleccionar un alojamiento con adecuada localización para explotarla turísticamente.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.
	24/09/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



27.3.10. INGRESOS

Se prevé una inversión descrita en el cuadro de tesorería adjunto desglosado por semestres. En la medida de que el promotor de la actividad coincide con el propietario del suelo, no se prevén costes adicionales que se hayan que retornarse como inversión.

- Alojativa y hostelera general. Comercializadas al público general fundamentalmente desde web propia y algún portal web especializado.
- Alojativa de alto standing y hostelera. Empresas y grupos. Comercializadas desde mayoristas.
- Ecuestres y relativas al mundo ganadero equino. Por paseos y actividades vinculadas.
- Campamentos. Juveniles o similares para grupos menores.
- Celebraciones y eventos. Atendiendo bodas, bautizos y comuniones.

27.3.11. GASTOS

- Laborales. Se Realiza Estimación de 3 personas contratadas.
- Compras Ordinarias. De alimentación, menaje,
- Arrendamientos. Servicios de todo tipo de tipo directo.
- Gestión y administración. Sustancialmente externalizado todo.
- Comerciales. Derivada de la promoción del establecimiento, así como de la central de reservas, servicios web y comisiones diversas de venta.
- Amortizaciones.
- Financieros.

27.3.12. BALANCE Y CUADROS DE TESORERÍA

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

24/09/2025

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

COSTES DE INVERSIÓN

CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN		Unitario	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			507.105,75 €
Gastos Generales	13,00%		65.923,75 €
Beneficio Industrial	6,00%		30.426,35 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA			603.455,84 €
Impuesto sobre el Valor Añadido	10,00%		60.345,58 €
TOTAL			663.801,43 €
Vida útil y amortización	20 años		
Amortización anualizada			33.190,07 €
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO		Unitario	
Mobiliario cocina	3 uds	12.000,00 €/ud	36.000,00 €
Mobiliario dormitorios	14 uds	1.800,00 €/ud	25.200,00 €
Mobiliario salón	3 uds	3.600,00 €/ud	10.800,00 €
Mobiliario hostelería y cámaras	3 uds	3.500,00 €/ud	10.500,00 €
Enseres	3 uds	7.200,00 €/ud	21.600,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA			104.100,00 €
Impuesto sobre el Valor Añadido	21,00%		21.861,00 €
TOTAL			125.961,00 €
Vida útil y amortización	4 años		
Amortización anualizada			31.490,25 €
AMORTIZACIONES ANUALES			64.680,32 €

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.

		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



VENTAS SERVICIOS DE HOSPEDAJE

Precio medio cama 85,00 €/ud
Número de camas 14 uds

Mes	Días	Ocupación	Variación precio e	Ingresos
Enero	31 d	35,00%	0,55	7.101,33 €
Febrero	28 d	30,00%	0,50	4.998,00 €
Marzo	31 d	30,00%	0,50	5.533,50 €
Abril	30 d	40,00%	0,70	9.996,00 €
Mayo	31 d	50,00%	0,80	14.756,00 €
Junio	30 d	80,00%	1,00	28.560,00 €
Julio	31 d	100,00%	1,10	40.579,00 €
Agosto	31 d	100,00%	1,10	40.579,00 €
Septiembre	30 d	80,00%	1,00	28.560,00 €
Octubre	31 d	30,00%	0,80	8.853,60 €
Noviembre	30 d	30,00%	0,50	5.355,00 €
Diciembre	31 d	40,00%	0,55	8.115,80 €
Total Anual, parte 1		365 d		202.987,23 €

VENTAS SERVICIOS DE RESTAURACION ó CAFETERIA

Ingreso medio máximo (por hora) 90,00 €/hora

Mes	Horas diarias	Días	Rendimiento	Ingresos	Margen Comercial	Gastos
Enero	4	31 d	0,55	6.138,00 €	0,750	1.534,50 €
Febrero	4	28 d	0,55	5.544,00 €	0,750	1.386,00 €
Marzo	4	31 d	0,65	7.254,00 €	0,700	2.176,20 €
Abril	4	30 d	0,75	8.100,00 €	0,700	2.430,00 €
Mayo	6	31 d	0,85	14.229,00 €	0,650	4.980,15 €
Junio	8	30 d	0,85	18.360,00 €	0,650	6.426,00 €
Julio	12	31 d	1,00	33.480,00 €	0,650	11.718,00 €
Agosto	12	31 d	1,00	33.480,00 €	0,600	13.392,00 €
Septiembre	8	30 d	0,85	18.360,00 €	0,600	7.344,00 €
Octubre	4	31 d	0,75	8.370,00 €	0,650	2.929,50 €
Noviembre	4	30 d	0,65	7.020,00 €	0,750	1.755,00 €
Diciembre	4	31 d	0,55	6.138,00 €	0,750	1.534,50 €
Total Anual, parte 2		365 d		166.473,00 €	0,654	57.605,85 €

TOTAL parte 1 y parte 2

369.460,23 €

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro

24/09/2025

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
17.09.2025.



Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano
Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

Metadatos

e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001

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

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



27.3.13. CONCLUSIONES

Con el resultado anterior, se concluye la viabilidad técnico-económica de la actividad turística a iniciar y con ello la sostenibilidad de la misma a largo plazo especialmente de la contratación laboral necesaria.

28. FECHA Y FIRMA

El redactor del del presente Proyecto de Actuación,

En Tarifa, Cádiz, a 13 de enero de 2025

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	24/09/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 17.09.2025.

	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/7859 - Fecha Registro: 28/05/2025 16:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e83607d764a64f72aefb051e5d9d646c001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	