

PROYECTO DE ACTUACION PARA PROYECTO BASICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA

Polígono 21, parcela 22. El Guijo - Tarifa (Cádiz)

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	
	28/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

Promotor: D. Pedro Gil González de Caldas
Arquitecta redactora: Dña. Natalia Queiruga Galeote

		
		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/14882 - Fecha Registro: 29/10/2024 17:40:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

El promotor de la actuación proyectada es una persona privada y de titularidad física para su vivienda habitual, **D. Pedro Gil González de Caldas** con NIF [REDACTED]

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

La situación de la parcela sobre la que se pretende actuar construyendo una vivienda unifamiliar aislada con piscina, es a las afueras de Tarifa, en el entorno rústico denominado "El Guijo", concretamente en la parcela 22 del polígono 21, con nº de referencia catastral 11035A021000260000AF.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Algeciras, con nº de Finca 12941, inscrita más concretamente según nota simple aportada por persona promotora, en el Tomo 931, Libro 255, Folio 168, y Alta 2

La parcela tiene un total de 66.923,40 m2 según los linderos reales medidos mediante estudio topográfico.

Se adjunta al presente proyecto de actuación, plano topográfico con linderos y alineaciones urbanísticas, así como plano de situación, para completar la información de este punto.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

La parcela físicamente tiene forma completamente irregular, y con una superficie de 66.923,40 m2, según datos obtenidos del estudio topográfico realizado. Se encuentra en suelo rústico, con más de 25 hectáreas y a más de 500 metros de un núcleo de población. A su vez, no tiene ninguna edificación a menos de 100 metros a la redonda y no tiene zonas inundables. De orografía pronunciada, la parte más alta va bajando hacia el arroyo que delimita las parcelas colindantes en su orientación Sureste.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

Este punto no se justifica, ya que no es de aplicación.

d) 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.

La edificación dispondrá de los suministros o servicios básicos de forma autónoma, constituyendo una vivienda autosuficiente, que sea capaz de generar y autoabastecerse de la electricidad necesaria con un sistema de paneles solares fotovoltaicos, vinculados a sistemas de aerotermia como instalación auxiliar que sea capaz de almacenar energía, así como un depósito que abastezca de agua potable, y una depuradora del tipo biorock MONOBLOCK-2 VS para 6 personas, para el saneamiento de la vivienda.

Asimismo, la conexión con el viario público y entrada por la N-340 se realiza por parte de camino rodado ya realizado, y conectando la parcela con la vivienda mediante un camino a realizar

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	
	28/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

que se hará desde el lindero con el arroyo (dejado prevista una zona en común para la futura segregación de la parcela, y poder así desde el mismo punto realizar un segundo camino de acceso a la otra parcela resultante de la matriz).

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

No existen actuaciones extraordinarias previstas en la parcela y en el proyecto básico vinculado a este informe, por lo que este punto no procede de su justificación.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

El comienzo de la obra, una vez concedida la licencia de obra por parte del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, se estima de un máximo de 6 meses.

Asimismo la ejecución de la obra, una vez comenzados los trabajos, se realizará en un plazo aproximado de entre 15 y 18 meses, dependiendo de la dificultad de los terrenos y la disponibilidad de materiales.

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Este punto no se justifica, ya que no es de aplicación.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

Este punto no se justifica, ya que no es de aplicación.

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

La vivienda unifamiliar aislada se encuentra diseñada bajo los parámetros del artículo 31 del Decreto 550/2022 del 29 de Noviembre sobre el Reglamento General de la Ley 7/21 de 1 de Diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cumpliendo con todos los puntos que se exigen en dicho artículo, por lo que la vivienda se considera compatible con la actuación sobre régimen rústico y la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Como se ha comentado en anteriores párrafos, la vivienda cumple con toda la normativa sectorial señalada en el artículo 31 sobre viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, que se justifica tanto en el punto 2b de este mismo documento, y de manera más extensa en el punto 1.7. de la memoria descriptiva del proyecto básico vinculado al presente proyecto de actuación. También se adjuntan planos al final de este documento.

Se transcribe el punto 1.7 completo del proyecto básico presentado junto al presente documento de proyecto de actuación en la página siguiente:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	
	28/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS MUNICIPALES

La normativa urbanística de aplicación es la correspondiente al texto sobre el Decreto 550/2022 del 29 de Noviembre sobre el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y conforme al artículo 22.2 de la Ley en suelo rústico.

La parcela sobre la que se actúa aparece clasificada como Suelo Rústico

El proyecto redactado cumple la normativa urbanística establecida para esa clase de suelo en el antedicho Decreto autonómico.

NORMAS GENERALES

Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico.

Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

NORMAS PARTICULARES

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

- a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar. **En el proyecto presente sólo se proyecta una vivienda unifamiliar de 230.44 m2 con una piscina como instalación auxiliar y complementaria al uso residencial privado que se le dará a la edificación. CUMPLE.**
- b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas. **La superficie de la parcela sobre la que se proyecta la vivienda es de 66.923,40 m2, siendo por lo tanto muy superior a las 2,5 hectáreas requeridas. Además, permite un trazado en su interior de un círculo de 50 metros, tanto en esta parte de la parcela donde se coloca la vivienda. CUMPLE.**
- c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial. **La vivienda diseñada está a más de 100 metros de distancia de cualquier punto aledaño de lindero, y por lo tanto, de cualquier edificación existente. CUMPLE.**
- d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.

28/10/2025

Francisco Javier Ochoa Caro



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001

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

MetadatosOrigen: Origen administración Estado de elaboración: Original



actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.

La parcela sobre la que se asienta la vivienda de este documento tiene 66.923,40 m2, por lo que un 1% sería 669 m2.

Nuestra vivienda tiene una superficie construida en una planta de 230.44 m2, y además unos espacios exteriores con porche de unos 100 m2. En cualquier caso, el total de superficie ocupada sería o de 230.44 m2 o de 330.44 m2 en el caso más desfavorable, por lo que cumpliría también la edificación con la superficie ocupada máxima.

Además, se mantendrá el arbolado, la topografía y las condiciones de la parcela siempre que no resulte necesario actuar sobre ellas para implantar la vivienda. CUMPLE.

e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

La vivienda tiene una altura de 1 planta (o planta baja) y la superficie máxima, tal y como se ha comentado en el párrafo anterior, no excede del 1% de la superficie de la parcela, 66.923,40 m2. CUMPLE.

f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

La vivienda se encuentra dentro de los linderos máximos de 25 metros, tal y como se puede comprobar en los planos UR.01 y U1.02 al final del documento. CUMPLE.

g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

La edificación dispondrá de los suministros o servicios básicos de forma autónoma, constituyendo una vivienda autosuficiente, que sea capaz de generar y autoabastecerse de la electricidad necesaria con un sistema de paneles solares fotovoltaicos, vinculados a sistemas de aerotermia como instalación auxiliar que sea capaz de almacenar energía, así como un depósito que abastezca de agua potable, y una depuradora del tipo biorock MONOBLOCK-2 VS para 6 personas, para el saneamiento de la vivienda. CUMPLE.

h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

La edificación proyectada se encuentra fuera de cualquier zona inundable. De hecho se encuentra proyectada en lo alto de una loma.

1. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.

La vivienda es compatible con el desarrollo de usos ordinarios de la parcela y si necesita de construir edificaciones vinculadas a ese uso ordinario, no supondrá ningún problema para ello. CUMPLE.

b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

La vivienda no impide el desarrollo de las actuaciones ordinarias en la parcela y fincas colindantes. CUMPLE.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	
	28/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En la presente actuación que se describe en este documento NO SE DAN NINGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS AL ARTÍCULO 24 DEL DECRETO 550/2022 DEL 29 DE NOVIEMBRE SOBRE EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/21 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO DE LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, evitándose la formación de nuevos asentamientos, transcribiendo el artículo 24 completo en las líneas siguientes:

- 1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

NO SE DA NINGUNA CIRCUNSTANCIA DESCRITA EN EL PUNTO 1.

- 2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

A) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- 1ª. alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.
- 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
- 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
- 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
- 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

B) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

C) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.
	28/10/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

D) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

E) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

F) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

G) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

NO SE DA NINGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS DESCRITAS EN EL PUNTO 2.

e) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

La vivienda que se proyecta no tiene ningún impacto ni incidencia territorial y paisajística ya que es un volumen de una planta en varios niveles o cotas interiores y que nunca superan más de 2 escalones, tratando de adaptarse al terreno natural existente y con un diseño y estilo acorde con el medio rústico y rural. Además, las instalaciones a proyectar para dotar a la vivienda de los servicios básicos la convertirán en una vivienda autosuficiente con instalaciones sostenibles y de impacto nulo o casi nulo hacia el medio ambiente con energías renovables 100x100.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.

Este punto no se justifica, ya que no es de aplicación.

h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Este punto no se justifica, ya que no es de aplicación.

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.

Los deberes legales sobre el régimen del suelo rústico por parte del promotor de la vivienda y propietario de la parcela sobre la que se pretende la construcción de la vivienda unifamiliar, serán cumplir con todas las normativas preceptivas del Decreto 550/2022 del 29 de Noviembre sobre el Reglamento General de la Ley 7/21 de 1 de Diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía, además de cumplir con el artículo 17.1 Y 19.4 de dicha ley:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	28/10/2025	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Artículo 17.1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera persona o personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios.

EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON LA OBLIGACIÓN DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR RELATIVO AL ARTÍCULO 17.1.

Artículo 19.4. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con un acceso rodado que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:
- 1º. Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.
 - 2º. Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.
 - 3º. Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.
- b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.
- c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON LA OBLIGACIÓN DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR RELATIVO AL ARTÍCULO 19.4. EN CUANTO A LOS REQUISITOS MENCIONADOS.

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 comprometerá a cumplir las condiciones siguientes relativas al artículo 26 del DECRETO 550/2022 DEL 29 DE NOVIEMBRE SOBRE EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/21 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO DE LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA:

- a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.
- EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.**
- b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:
- 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
 - 2º. Integración paisajística.
 - 3º. Funcionalidad y eficiencia.
 - 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

- c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	28/10/2025	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.
EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.
EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.
EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.
EL PROMOTOR CUMPLIRÁ CON ESTE PUNTO.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

Se pagará la prestación compensatoria necesaria y relativa al proyecto de actuación y proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar que sea necesaria en base al artículo 22.5 de la ley, a la resolución de la licencia de obra y del presente proyecto de actuación vinculado.

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.

Tanto el proyecto de actuación como el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico se encuentran firmados en Mayo de 2023, y se pretenden entregar en el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa durante la primera quincena del mes de Junio de 2023, junto con su pago de tasas correspondiente al inicio del expediente. La resolución de tanto el proyecto básico como del proyecto de actuación vinculado son de interés primordial para el promotor de ambos documentos para comenzar con la construcción de su vivienda habitual lo antes posible, comprometiéndose a pagar todas las tasas necesarias para llevar a cabo esta actuación.

Tarifa, Octubre de 2024, LA ARQUITECTA:

Dña. Natalia Queiruga Galeote

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 22.10.2025.	
	28/10/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	80c0ac81a2664171bc39d181482aa755001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

