

I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

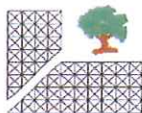
Edificio de la Junta de Andalucía
Plaza Asdrúbal, nº 6-11071 Cádiz.

MEMORIA DESCRIPTIVA AUTORIZACIÓN
SIEMBRA, LOCALIZADA EN EL POLÍGONO 14
PARCELA 43, CUENCA MEDITERRÁNEA
ANDALUZA EN EL SECTOR VIII DE LA ZONA
REGABLE DEL GUADARRANQUE SUB-ZONA 4,
LOS BARRIOS, CÁDIZ.



Solicitante-Propietario: TEPES DEL SUR S.C.

Vega de Matavada – Los Barrios



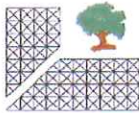
I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

Doña Isabel María ALVAREZ HERRERA, con DNI 75872826-N, y Doña Juana Jesús de HARO MONTERO con [REDACTED] en calidad de Administradoras de TEPEDES DEL SUR S.C., de quienes se adjunta poder de representación al presente informe, con ([REDACTED] domicilio en calle Avenida III Centenario nº 20, en 11370 Los Barrios (Cádiz), PROPIETARIA del predio de naturaleza rústica, labor o labradío regadío, que ocupa una superficie aproximada de 14 Ha., – emplazada en la Zona regable del Guadarranque en la Sub-zona 4 del Sector VIII –, Localizada en el polígono 14 Parcela 43 es Subparcela “a”, del paraje de Matavacas en el término municipal de Los Barrios, e integrada en la Finca número 1652 del registro de la Propiedad nº 2 de Algeciras.

ANTECEDENTES

Tepedes del Sur S.C. ha adquirido parte de la Finca de referencia catastral 11008A014000430000IU, localizada en el paraje conocido como Matavacas, en el término municipal de Los Barrios (Cádiz), la Dirección General de Catastro califica el Predio adquirido y que se estudia en el presente informe como agrario, de labor de regadío, y coincidente con la Subparcela “a” de la finca, con una extensión superficial aproximada de catorce hectáreas, y veintidós centiáreas (14 Ha y 22 ca).

Así mismo, esta parcela en estudio es parte integrante de la finca registral nº 1652 (IDIFUR 11014000004360) del Registro de la Propiedad nº2 de Algeciras, en el Cortijo de Matavacas en Los Barrios, que es definida de



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

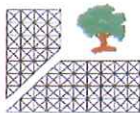
naturaleza rústica y con una superficie total de ciento dieciséis hectáreas, sesenta y seis áreas y noventa y un centiáreas (116 ha 66 a 91 ca).

La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, encuadra este suelo dentro de la cuenca Mediterránea Andaluza en el sector VIII de la *Zona Regable del Guadarranque* como zona regable, encontrándose inicialmente, equipada con una red primaria de riego enterrada, que se conecta con la red principal en un punto de coordenadas norte: 4005586 este: 275539 situado en el Sur-Oeste del Predio, entre el río Las Cañas y el margen derecho de la carretera CA-9209 (Algeciras a Los Barrios) a la altura del Pk 3,450; la referida red local de riego de la finca se encontraba sin servicio por el mal estado de conservación, presentaba innumerables puntos de fuga en las tomas e incluso roturas de tuberías y bridas de conexión en ella.

El Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones en los T.M. de Algeciras y Los Barrios, aprobado definitivamente por Orden de 22 de marzo de 2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, contempla este suelo al Dominio Público Hidráulico.

En la actualidad tanto catastral como registralmente, la parcela 43 del polígono 14 de Losa Barrios, registral 1652 de Algeciras, aparece a aún a nombre de MATAVA S.A.

Mediante Decreto de fecha 2 de mayo de 2016, Expte. 030/2016, con registro de salida del 04/05/2106, La Diputada Delegada del Área de Desarrollo, Innovación y Cooperación de Cádiz autoriza la solicitud presentada por la empresa TEPEL DEL SUR, con [redacted] y domicilio a efectos de notificación en Avda. III Centenario nº 20; 11370 Los Barrios, Cádiz, para la modificación y adecuación del acceso a la parcela de referencia catastral 11008A014000430000IU, en el paraje conocido como Cortijo de Matavacas en el término municipal de Los Barrios, desde la carretera CA-9209 de Algeciras a Los Barrios, mediante la construcción de un acceso con un paso de cuneta de 10 metros de longitud.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

PLAN DE EXPLOTACIÓN.

Es intención de TEPES DEL SUR S.A, aprovechar el potencial regable del que disfruta la finca y sus características agrologicas, para destinar su uso a la plantación de varios tipos de gramíneas para y producción de césped natural en placas y rollos, destino fundamental a jardinería, piscinas, campos de futbol y áreas recreativas zonas verdes en urbanizaciones, etc.; al ser Andalucía deficitaria en este producto dependiendo en gran medida y de las importaciones desde Portugal.

Para ello se hace necesaria irremisiblemente la adecuación y regularización de la superficie del suelo, sustitución y modernización de las instalaciones obsoletas y en mal uso de riegos existentes y la racionalización de las infraestructuras interna del riego, que optimice la producción con el mínimo de consumo de agua.

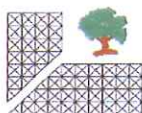
Por todo lo cual se ha procedido a actuar en consecuencia, bajo un asesoramiento técnico adecuado.

- Posibles efectos sobre el entorno.

La puesta en cultivo de este predio tiene un efecto muy positivo en el medio ambiente, debido varios motivos ampliamente conocidos.

En primer lugar, la plantación permite una disminución de la erosión y pérdida de suelo en la zona aledaña al río, cuyas crecidas pueden llevar aparejadas el arrastre de suelos.

Por otro lado, la plantación de césped permitirá la absorción de carbono de la atmósfera a través de la fotosíntesis, proceso por el cuál las plantas absorben CO₂ de la atmósfera y sintetizan azúcares a la vez que liberan oxígeno a la atmósfera. Algunos de los compuestos sintetizados son transportados por debajo de la tierra y se convierten en parte de las raíces, y esto se queda en la tierra, incluso después de que la planta y las raíces



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

mueran, proceso conocido como secuestro de carbono. Todo ello contribuye a mitigar los efectos del cambio climático con la disminución de la concentración de gases de efecto invernadero en la atmósfera, entre los que se encuentran el CO₂.

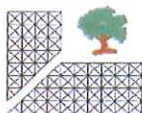
Segun Gina Zirkle, G.N. 2010. Assessment of carbon sequestration in the U.S. residential landscape. M.S. thesis. The Ohio State University. Columbus, OH, y Micaela Carvajal y la profesora de Investigación Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), en sendos trabajos referidos a la captura absorción de CO₂ en plantaciones de cespitosas en riego, se establecen las CONCLUSIONES FINALES, que, dependemos de

las plantas para contrarrestar el efecto invernadero. Por lo tanto, la solución al cambio climático pasa necesariamente por la conservación de la mayor cantidad posible de zonas con vegetación. Debemos optimizar su capacidad de captación con la mejora de las prácticas agronómicas. Por todo ello, los resultados encontrados inciden sobre la necesidad de conservar los sistemas agrícolas de nuestra Región con mayores aportes hídricos que determinarán un incremento en la biomasa agrícola y por lo tanto una mayor captación de CO₂ atmosférico.

En consecuencia a lo expuesto en los párrafos anteriores, podemos afirmar que el cultivo de césped en las mencionadas parcelas traerá efectos muy positivos en el entorno y, en cuanto a la creación de puestos de trabajo, motivando la incorporación de jóvenes al entorno agrario, mejora de la economía y beneficios indudables para el medio ambiente y el cambio climático por ello, se solicita autorización para la siembra en esta zona de dominio público hidráulico que hemos analizado.

ACTUACIONES EN EJECUCIÓN

Para la explotación racional de la finca, y su aprovechamiento potencial regable del que disfruta, es necesaria:

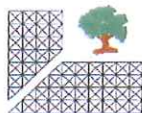


I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

- Preparación de la superficie destinada al cultivo, consistente en regularización y nivelación de la capa vegetal, con una pendiente regularizada, uniforme y con pendientes medias ente 0,25 y 0,50 % para evitar encharcamientos.
- Adecuación del sistema de riego, consistente en la sustitución de todas las canalizaciones enterradas que se encuentran deterioradas por nuevas conducciones de polietileno, para alimentación al sistema de riego por pivote, con un rendimiento entorno al 90%, así como para el resto de zonas que se han de regar por sistema de aspersión.
- Dotación de las infraestructuras necesaria para una correcta y racional explotación de la misma, como son caminos perimetrales y resto de equipamiento de almacenes y cobertizos

El riego instalado para tales fines, por razones lógicas de funcionalidad y manejo de la explotación, la red primaria y secundaria se realizara enterrada. Consiste en aspersión radial mediante un Pivot de 245 m de radio instalado en el lugar indicado en el plano de actuaciones existente, empleando para la superficie que queda sin cobertura un sistema de riego por aspersión conectado a la red subterránea primaria de riego. Esta red de abastecimiento se ha instalado enterrada en zanja y está conectada únicamente a la red general de abastecimiento perteneciente al Sector de la Zona Regable del Guadarranque en la Sub-zona 4 del Sector VIII donde se integra el predio, desde el inicio de la puesta en servicio del Sector.

Otro de los trabajos que se encuentran actualmente en proceso de ejecución, y que son los necesarios para el desarrollo de las labores de producción de césped que se pretenden, es el rasanteo de la superficie del suelo para la homogenización de las cotas del mismo, y que no es más que una labor de arado-nivelación para evitar encharcamiento. En el plano adjunto se muestra la topografía original y final del terreno.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

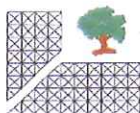
ACTUACIÓN PROPUESTA

Para la explotación racional y puesta en producción de dicho suelo, además de los trabajos anteriormente descritos, es necesaria la adecuación del acceso desde el viario público existente a la finca.

Actualmente éste se encuentra en el p.k. 3+500 de la CA-9209, de Algeciras a Los Barrios, en su margen derecho, donde el curso del Río Palmones se acerca al trazado de la carretera. Teniendo en cuenta que los vehículos que han de acceder a la finca para todos los trabajos relacionados con el cultivo, cosechado y retirada de la producción de la explotación, etc., que pueden ser vehículos articulados con un máximo de entre 13 y 15 metros, es necesaria la adecuación de las dimensiones del paso de acceso, de modo que aseguren la distancia con márgenes de seguridad para maniobras junto al cauce y los radios de giro de entrada y salida para una correcto entronque con el viario público y una adecuada maniobrabilidad de los camiones y demás vehículos.

Para esta correcta maniobrabilidad de los vehículos, la modificación y adecuación del acceso a la parcela se llevará a cabo mediante el desplazamiento del mismo unos 35 metros en sentido Los Barrios respecto de su situación actual, dotando al mismo de un paso de cuneta, consensuado y autorizado por el Servicio de Vías y Obras del Área de Desarrollo, Innovación y Cooperación Local de la Diputación Provincial de Cádiz.

Las medidas proyectadas para dicho acceso son 35 metros de anchura a la entrada y 5 metros de ancho en el camino tal como se muestra en la figura.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

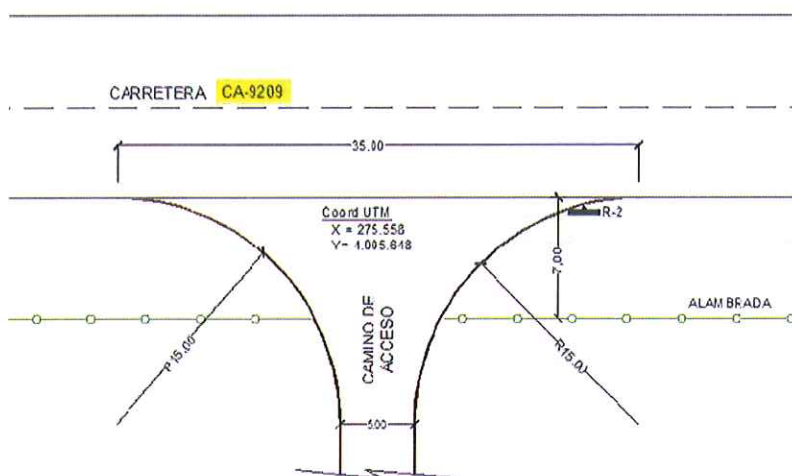


Figura: Detalle acceso finca

En torno a la finca se ejecutará un camino perimetral de servicio de 5 metros de anchura con tres áreas de maniobra. Estos caminos de servicio, que al igual que el resto de actuaciones previstas han sido consensuadas con la Diputación de Cádiz, se ejecutarán sin que supongan cambio o elevación alguna en la cota del terreno y por tanto un problema de drenaje, dotándolos de obras de paso en los puntos donde la escorrentía existente lo requiere tal como se indica en el plano adjunto.

SECCIÓN TIPO

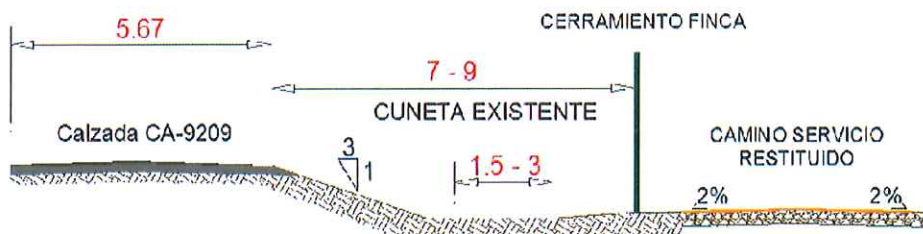
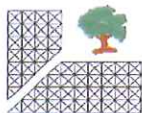


Figura: Detalle sección tipo vía de servicio



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

INSTALACIONES NECESARIAS PREVISTAS

Para la conservación e mantenimiento de los equipos y sistemas de riego, es necesario instalación de:

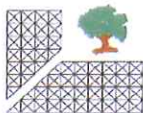
- Dos casetones de control de automatismos y equipos auxiliares de aproximadamente 24 m² cada uno.
- Un cobertizo con pequeña zona de almacén para la custodia de maquinarias y equipos de la explotación.
- Un espacio, para paletización y maquinaria de corte y tractores propios de la explotación.
- Ejecución de un nuevo paso sobre la acequia del drenaje de pluviales de la carretera CA-9209 (Algeciras a Los Barrios) a la altura del Pk 3,610

SISTEMAS CULTURALES Y PRODUCTIVOS DE LA EXPLOTACIÓN.

El proceso de cultivo de producción de las gramíneas para obtención de placas o rollos de césped natural, se produce según la secuencia que se traslada:

Su siembra inicial en el terreno de asiente, es mediante la inseminación de esquejes y semillas; una vez que se ha producido su siembra en el terreno a la primera cosecha o corte (hay un periodo de entre doce y catorce meses). En este periodo, se ha realizado dos aportaciones de arena y abonados de cobertura a demanda de su estado vegetativo, complementado con riegos de fertirrigación según prescripción técnica de cualificación.

La secuencia de cosechas, en función de la climatología y tipo de grama se estima en doce meses; se producirá una aportación de arena o dos entre cada cosecha; además de los abonados de cobertura y ferti-irrigación.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

La duración de la plantación es indefinida, está condicionada por la demanda del mercado; se puede prolongar en el tiempo cuanto sea necesarios, su finalización está fijada por la caducidad de la variedad; en cada cosecha se regenera la plantación, pues en el terreno de asiento siempre queda una densidad suficiente de yemas reproductoras y sistema reticular, para que en un plazo no superior a 45 a 60 días dependiendo de la estación se puede decir que aparece una nueva cosecha incipiente, a la que se le ha de dar un arenado para consolidación y por supuesto abonados de cobertura y labores culturales.

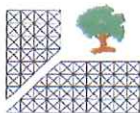
En cada cosecha, se retira principalmente el sistema reticular regenerado con las capas de arenas aportadas donde se ha regenerado, mas la parte aérea producida; por lo que la rasante de terreno de asiento se mantiene prácticamente en la misma cota del inicio.

El consumo de jornadas de trabajos para este tipo de cultivo y en el el predio que nos ocupa es superior a los 600 jornadas de trabajo para la cosecha de tepes, en cuanto a costes de mano de obra directa; y sobre 240 jornadas para mano de obra indirecta por comercialización y gestión económico-administrativa y transporte.

Esto supone integrar en este tipo de sector primario una población autóctona de jóvenes, con la creación de puestos de trabajo, posibilitando la incorporación del sector juvenil al sector que dedicada a la producción agrícola.

SOLICITA

Autorización para la puesta en servicio y explotación de la parcela de naturaleza rústica de regadío, en las condiciones anteriormente descritas, donde se llevará a cabo la adecuación del acceso a la finca, acondicionado de las cotas mediante rasanteo refinado de la superficie del terreno para dotar del adecuado drenaje, ejecución de un camino perimetral y áreas de servicio para carga y maniobra, y limpieza y adecuación del drenaje de la carretera.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

DOCUMENTOS ADJUNTOS

Se adjuntos la siguiente documentación:

- Planos de emplazamiento
- Planos del estado actual
- Plano del terreno restituído
- Plano plan de actuación
- Plano riego.
- Plano perfil longitudinal camino 6.1 y 6.2

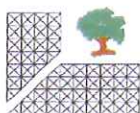
Esperando que sea admitida a trámite la anterior solicitud, con la finalidad de que a tenor de la legislación vigente se convoque la concesión para la explotación de dicha finca para la producción de gramíneas, en Los Barrios a cinco de julio de dos mil diecisiete.

Firmado

Doña Rocío González Gareta
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos (Col 22933)

Doña Leyre González Gareta
Ingeniero Agrónomo (Colegiado Nº 2.780)

Francisco González García
Ingeniero Técnico Naval – Director IAC Consultores-



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de LOS BARRIOS Provincia de CÁDIZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

11008A014000430000IU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 14 Parcela 43		
	MATAVACAS. LOS BARRIOS [CÁDIZ]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

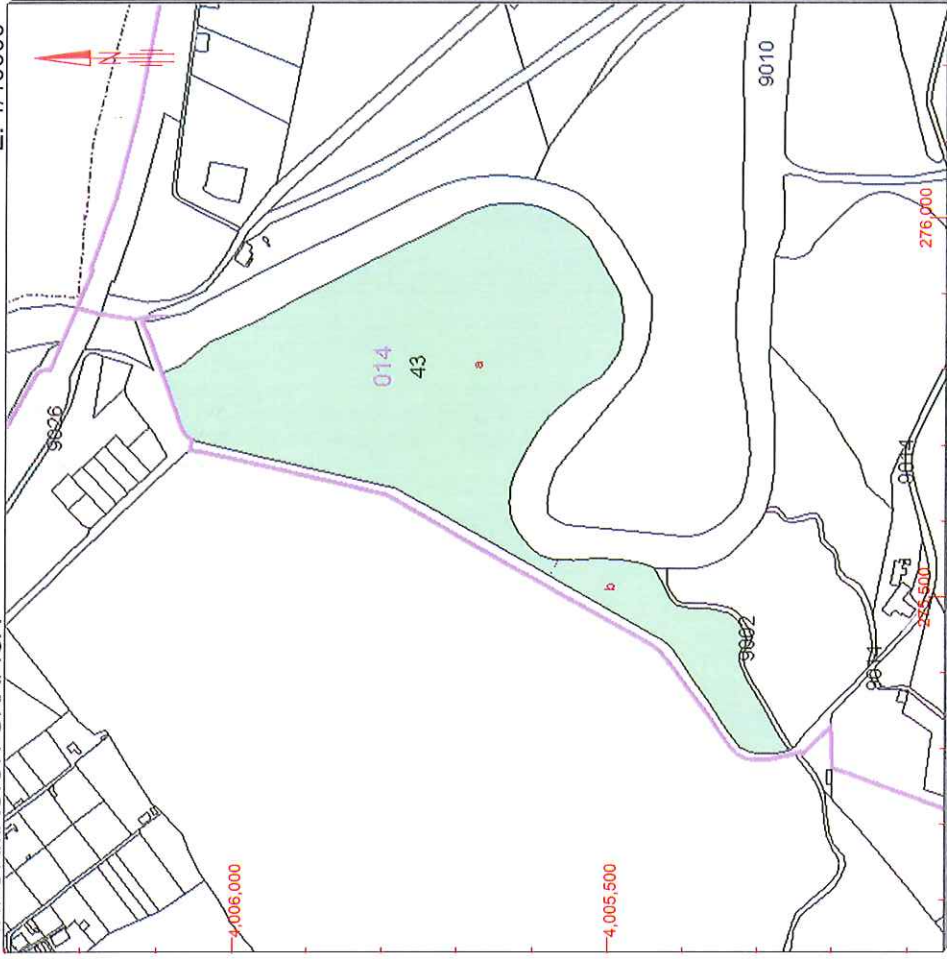
SITUACIÓN	Polígono 14 Parcela 43		
	MATAVACAS. LOS BARRIOS [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	181.732
		TIPO DE FINCA	--

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	CR	Labor o labradío regadio	01	15,7173
b	C-	Labor o Labradío secano	03	2,4558

INFORMACIÓN GRÁFICA

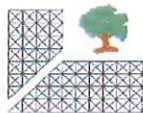
E: 1/10000



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.

Martes , 14 de Junio de 2016

276.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
--- Limite de Manzana
--- Limite de Parcela
--- Limite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Limite zona verde
--- Hidrografia



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS

C/ REGINO MARTINEZ, 23 1° B

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: Don CARLOS BURBANO MATEO con N.I.

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Fecha emisión: diecisiete de octubre del año dos mil catorce

Municipio y finca: FINCA DE Los Barrios N°: 1652

IDUFIR: 11014000004360

Naturaleza de la finca: RUSTICA

Vía Pública: PUEBLO BARRIOS, LOS Denominación: CORTIJO MATAVACAS

Superficie: Terreno: ciento dieciséis hectáreas sesenta y siete áreas noventa y una centiáreas

Linderos:

Norte, HAZA DE BENHARAS, TIERRAS DE DOÑA SILVIA LARIOS, SUERTE CONOCIDA POR LA DEL NUBLADO Y OTRAS DE FRANCISCO GUTIERREZ

Sur, DOÑA SILVIA LARIOS Y RIO PALMONES

Este, RIO PALMONES

Oeste, MAJADAL DE BUSTO Y TIERRAS DEL MESTO

DESCRIPCION: Cortijo que contiene una porción de árboles, quejigos, tonadizos y chaparros con caserío de fábrica y planta baja. Toda la finca se encuentra atravesada por la Cañada Real

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MATAVACAS SA,	A110405008	510	66	87	12

100,000000% del pleno dominio.

Título: adquirida por APORTACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de BARRIOS (LOS), don LUIS GIMENEZ RODRIGUEZ, el día 09/11/1983; inscrita el 09/04/1984.

CARGAS

-Por la finca de este número: SERVIDUMBRE.

Gravada la descrita finca con servidumbre de Paso, propiedad del AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS. Esta servidumbre se regirá por los artículos 552 y 563 del Código Civil. El propietario establece sobre esta finca y a lo largo del acueducto una servidumbre de paso durante el tiempo de los trabajos para atender a las reparaciones de averías, conservación y entretenimiento que se precisen en la instalación del servicio público de abastecimiento de aguas potables a la población. El Ayuntamiento procederá a cerrar los terrenos donde se hallan los manantiales y depósito regulador, para evitar desperfectos en las obras y contaminación de las aguas por filtraciones, sin perjuicio para el propietario

de la finca, para que continúe con la explotación y aprovechamiento forestales y agrícolas, pero no podrán aprovechar los terrenos cercados para pasto de animales de ninguna clase en su interior, aunque podrán extraerse fuera de él para aquellos. Todo esto consta en la inscripción 3ª la finca inscrita con el número Registral 1652. San Roque quince de Enero de mil novecientos cincuenta y siete.

-Por la finca de este número: **CARACTER REAL.**

Con una AFECCION DE CARACTER REAL, que copiada literalmente es como sigue: "La referida finca quedará sujeta, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31 de la ya citada Ley de 21 de Abril, al pago de las cantidades invertidas por el Instituto Nacional de Colonización en las obras de transformación en regadio, en la proporción que le sea imputable, afección que como carga real será inscribible en el Registro de la Propiedad, una vez sean liquidadas dichas obras, de cuyo importe no se ha reintegrado hasta la fecha cantidad alguna." , que consta en la inscripción 11ª practicada el día ocho de marzo de mil novecientos setenta y seis.

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 diecisiete de octubre del año dos mil catorce, antes de la apertura del diario.

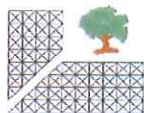
HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)

Número Arancel: 4.F

Factura: 3041

----- ADVERTENCIAS -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



I A C GONZÁLEZ GARETA, S.L.

PLANOS