

PROYECTO DE ACTUACIÓN DESTINADO A:
AULA DE LA NATURALEZA Y
CAMPAMENTO DE TURISMO ECOLOGE

VERGEL DE LA MIEL



T.M. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN.....	5
0.1. ANTECEDENTES.....	6
0.2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	7
0.3. ENTIDAD PROMOTORA.....	8
0.4. EQUIPO REDACTOR.....	9
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	10
1.1 FINALIDAD DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	10
1.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, FINCA “LA ERA DE LA HIGUERA” (LA MUELA, VEJER DE LA FRONTERA).....	10
1.2.1. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ENTORNO. ÁREAS PROTEGIDAS.....	16
1.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.....	20
1.3. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	22
1.4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUXILIARES PROPUESTAS.....	24
1.4.1. NORMATIVA APLICABLE PARA CAMPAMENTO DE TURISMO.....	26
1.4.2. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.....	32
1.5. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	32
1.6. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.....	33
1.7. REGENERACIÓN DEL ENTORNO ANTROPIZADO, ÁREAS A REFORESTAR, INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO Y RELACIÓN CON EL TERRITORIO.....	39
1.8. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	41
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	42
2.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	42
2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL (LA JANDA).....	42
2.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA.....	44
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN, NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	47
2.5. ARGUMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.....	48
2.6. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	49

2.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.....	53
2.8. DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.	
OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	56
2.8.1 OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SNU Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.....	57
2.8.2 OBLIGACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA EN EL PLAZO DE UN AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	58
2.9 PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.....	58
2.10. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBILIDAD DE SANEAMIENTO.....	58
3. BASE NORMATIVA CONSULTADA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	61
ANEXO I: PLANOS DE ORDENACIÓN (Consultar documentación adjunta).....	63
ANEXO II: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (Consultar documentación adjunta)....	63

0.- INTRODUCCIÓN

La Actuación propuesta pretende la instalación de un Aula de la Naturaleza y de un Campamento Turístico con una capacidad máxima de 30 y 28 plazas respectivamente.

La actividad a implantar se fundamenta en el alto valor paisajístico y ambiental de esta zona rural. Se realizará adaptándose al terreno, sin efectuar grandes movimientos de tierra, procurando resaltar los valores ambientales y su diseño busca la adaptación, armonía y equilibrio entre lo que se edifica y el medio natural.

La edificación tiene en cuenta criterios de ahorro energético, aprovechando la orientación de la finca, el soleamiento y las direcciones predominantes de los vientos, así como la forma y proporción del modelo edificatorio.

Ofrecemos alojamiento al turista que busca una relación cercana, ecológica y respetuosa con el medio ambiente. Una tendencia que recientemente ha sido regulada por la legislación autonómica como campamento “Ecolodge”, respondiendo a una demanda en auge a nivel mundial. Se brindarán beneficios a los turistas que lleguen con medios de transporte no motorizados, como los cicloturistas de la Ruta 8 del Eurovelo, ubicada a unos cinco kilómetros de la finca, que conecta con carril bici a la Unión Europea. Y que sea igualmente atractivo para el orniturismo y el turismo de naturaleza.

Presentándose como una fuente de diversificación y de riqueza para los habitantes de la zona, consigue atraer a potenciales visitantes que reúnen características tan valiosas como la sensibilidad y el cuidado del medio ambiente, combinando así algunos de los requisitos necesarios para desarrollar un destino puramente ecoturístico en Vejer.

Las áreas de reforestación propuestas se basan en especies autóctonas del clima mediterráneo con influencia atlántica, alrededor de los conjuntos edificatorios, en suave transición hasta las zonas más despobladas así como el empleo de plantas xerófilas de baja exigencia hídrica en las zonas de ajardinamiento.

0.1. ANTECEDENTES

La actuación propuesta, parte de la hipótesis del valor de esta zona rural para actuar con un desarrollo de baja densidad, adaptándose al terreno existente, sin grandes movimientos de tierra e incentivando los valores ambientales y paisajísticos de la zona. El modelo de partida del diseño se basa en obtener un equilibrio o transición armónica entre edificación y medio natural.

El diseño de las edificaciones tiene en cuenta criterios ahorro energético aprovechando la orientación de la finca, el soleamiento y las direcciones predominantes de vientos, así como la forma y proporción del modelo edificatorio. También se contemplan en el diseño criterios de integración paisajística y recuperación del estilo arquitectónico de la comarca.

Las áreas de reforestación propuestas siguen estos mismos criterios, basándose en especies autóctonas de clima mediterráneo con influencia atlántica, alrededor de los conjuntos edificatorios, en suave transición hasta las zonas más despobladas así como el empleo de plantas xerófilas de baja exigencia hídrica en las zonas de ajardinamiento.

La actuación propuesta es un Aula de la Naturaleza Ecolodge que parte del valor de esta zona rural y costera, para desarrollar actividades de educación ambiental aprovechando su afluencia turística y la elección de un destino con tantas bondades paisajísticas y belleza cultural que ofrece al visitante un profundo contacto con la fauna y flora local. Con un desarrollo de baja densidad, estructuras cercanas a la bioconstrucción, adaptándose al terreno existente sin grandes movimientos de tierra y acorde a principios sostenibles. Apostando por una propuesta innovadora en el turismo de naturaleza y los valores medioambientales.

Desde la concepción del proyecto hasta el momento actual, se han desarrollado distintos estudios con la finalidad de disponer de todas las autorizaciones previas y preceptivas a la licencia de obras. En el presente supuesto y atendiendo al artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre "Actuaciones de

Interés Público en terrenos con régimen de suelo no Urbanizable” no procede la formulación de un Plan especial, todo ello motivado por:

- a) No comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) El proyecto no tiene trascendencia o incidencia territorial supramunicipal.
- c) El proyecto no afecta a la Ordenación estructural del PGOU.
- d) Comprende una superficie inferior a 50 ha.

Por estas razones, la entidad promotora de la actuación lo hace bajo la figura del Proyecto de Actuación, acorde a la normativa urbanística de aplicación. La finca elegida para el desarrollo del presente Proyecto, se encuentra enclavada en el sitio de Patriá, dentro del Término Municipal de Vejer de la Frontera, finca denominada “La Era de la Higuera”, junto a la Vega del Salado (del Término Municipal de Conil de la Frontera). Se trata de un suelo no incluido en ningún tipo de protección urbanística o territorial o cualquier otro ámbito que la vigente NNSS o el Plan General de Ordenación Urbanística tenga propuesto como zona de actuación paisajística o de especial conservación.

0.2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente Proyecto de Actuación tiene como finalidad la puesta en marcha de un Aula de la Naturaleza - Ecolodge, en la cual se van a llevar a cabo dos usos fundamentales, que son: el uso formativo; centro de educación ambiental y el uso de hospedaje, campamento de turismo ecolodge.

Ambos usos englobados en lo que establece el artículo 3 del Anexo 1 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo:

"Aulas de la Naturaleza. Alojamiento con equipamiento destinado a fines esencialmente educativos y de disfrute de la Naturaleza, dirigido a visitantes aislados/as y grupos organizados, escolares en la mayoría de los casos, donde se llevan a cabo programas de

actividades durante estancias cortas. Los servicios que presta este equipamiento se relacionan con la interpretación de los procesos naturales, educación ambiental y actividades relacionadas con el propio Espacio Natural. Además estos centros deben dotarse de las instalaciones necesarias para proporcionar servicios de alojamiento y manutención a las personas usuarias"¹

También recogidos en los artículos 4.2.18 Campamentos de turismo y 4.2.19 actividades vinculadas con el servicio al medio natural, del capítulo 2 "Condiciones Generales de Uso", de las Normas Subsidiarias del Ayto. de Vejer y con un marcado carácter rural tanto por su ubicación como por las actividades anejas a la misma, sin olvidar la capacidad inmejorable que se pretenden realzar de un suelo no urbanizable común con claras potencialidades territoriales por su ubicación estratégica. Todo ello enmarcado en un claro interés social para el municipio y con gran vocación educativa, ecológica y turística.

Se pretende dentro de los supuestos contemplados en la "Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía" y de acuerdo a la Norma Urbanística vigente, solicitar la aprobación del presente documento con objeto de poder obtener en el futuro la correspondiente Licencia de Obra y la correspondiente Licencia de Apertura para el Aula de la Naturaleza y el Campamento de Turismo Ecolodge, acogiéndose a la calificación de "Interés Público y Social" de acuerdo a la vigente Norma Subsidiaria del Ayuntamiento de Vejer (Cádiz).

0.3. ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora del presente Proyecto de Actuación es la Sociedad Cooperativa Andaluza Vergel de la Miel, (en proceso de constitución), con CIF: F72367352 (provisional)

¹ Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Con domicilio a efectos de notificaciones en: Buzón Concentrado Cooperativa, nº 3B, Patría 11150 Vejer de la Frontera (Cádiz). Y sede en: Colada de la Saladilla s/n Patria, Vejer de la Frontera

Correo electrónico: vergeldelamiel@gmail.com

Teléfonos; 651515839 y 687411078

0.4. EQUIPO REDACTOR

El presente Proyecto de Actuación ha sido desarrollado por la Cooperativa Andaluza VERGEL DE LA MIEL, con domicilio en Colada de la Saladilla s/n, Patría, La Muela, Vejer de la Frontera 11.159 (Cádiz) delegando su redacción en los técnicos:

Dña. Tania María Gallardo Sánchez, con DNI 74.660.528-K, Trabajadora Social Sanitaria y Docente, especializada en Animación Sociocultural y desarrollo personal.

D. José Carlos García Sánchez, con DNI 77.801.358-V, Licenciado en Ciencias Ambientales y experto en Gestión Integral de Recursos Hídricos y proyectos de restauración ambiental

Ambos apicultores y permacultores.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 FINALIDAD DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente proyecto de Actuación tiene como finalidad justificar que la propuesta se adecua a lo que establece la Normativa Urbanística del Ayto. de Vejer de la Frontera. Todo ello, para puesta en servicio de un Aula de la Naturaleza y campamento de turismo Ecolodge, donde formación, naturaleza y turismo sostenible van de la mano. Sin olvidar la capacidad inmejorable de realzar un suelo no urbanizable común con claras potencialidades territoriales por su ubicación estratégica. Todo ello enmarcado en un claro interés social para el municipio, con gran vocación educacional, de cuidado al medio ambiente, descubriendo los valores etnográficos de la comunidad local.

1.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, FINCA “LA ERA DE LA HIGUERA” (LA MUELA, VEJER DE LA FRONTERA)

Los terrenos afectados por el presente Proyecto de Actuación se encuentra en la demarcación territorial denominada comarca de "La Janda".

El Plan Territorial de Ordenación de la Janda, POTJ describe esta comarca de la siguiente manera:

"La Janda es sinónimo de patrimonio cultural y natural. En La Janda se sitúan dos parques naturales, uno de los cuales, el Parque de Los Alcornocales, constituye uno de los espacios de mayor valor ecológico y ambiental de Andalucía y otros espacios de singular interés protegidos por la legislación ambiental; así mismo, la franja costera constituye otro de los patrimonios naturales de mayor valor territorial. Por otra parte, en este ámbito existe un importante patrimonio cultural (con elementos relevantes como los conjuntos históricos),

etnográfico y paisajístico que constituyen un capital territorial de primer orden que se debe valorizar pues son los rasgos que definen la identidad de este ámbito".²

La finca se ubica en el término municipal de Vejer de la Frontera, concretamente en la zona denominada Patriá, siendo el núcleo de población más cercano La Muela (Fig. 1).

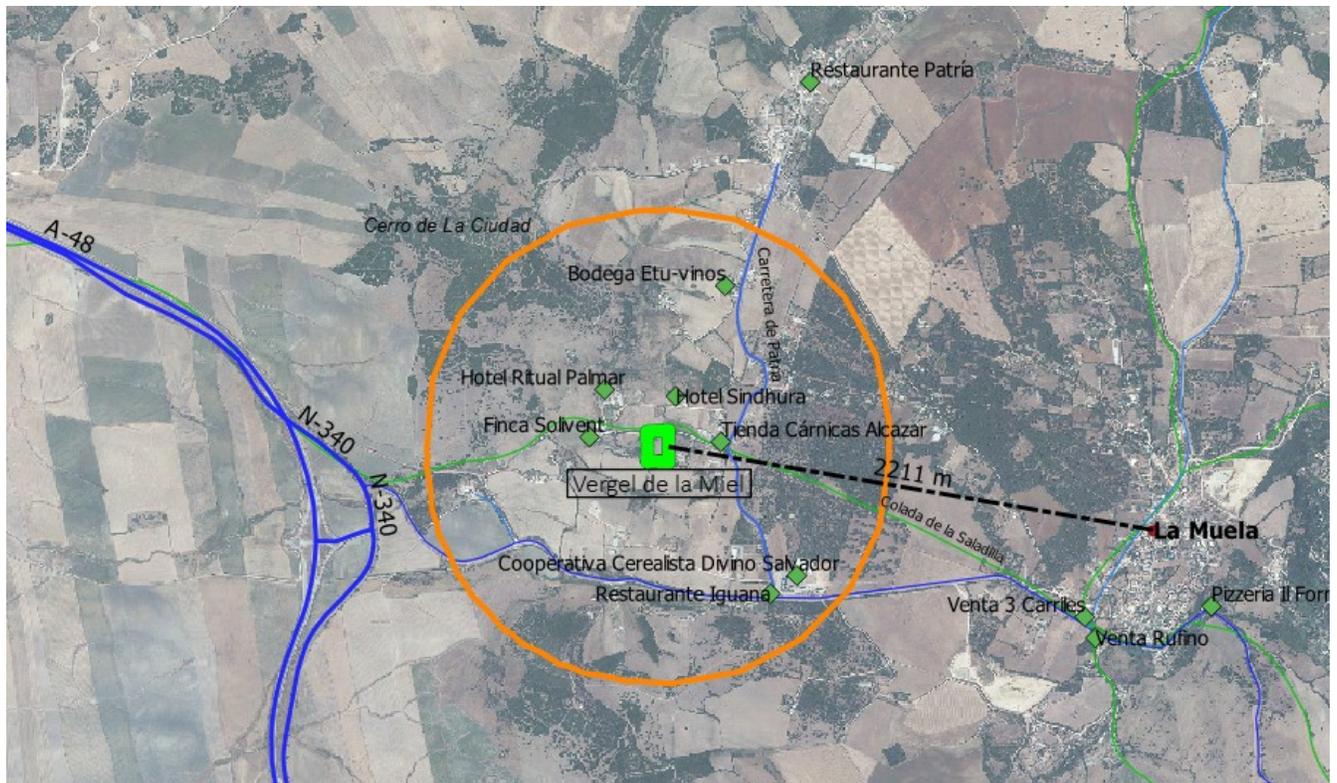


Figura 1. Localización del Proyecto de actuación

La parcela considerada tiene una superficie 13.328 m² y forma parte de la unidad catastral de referencia Parcela 16 del Polígono 37 del sitio de Patriá en La Muela, Término Municipal Vejer de la Frontera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate al tomo 1.683, libro 318, folio 142, finca número 8.829, inscripción 2^a. De dicha superficie ha sido seleccionada

²Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)

en función de las necesidades del Aula y las instalaciones asociadas, algunos trozos de tierra del conjunto, que son suelos no necesarios para la intervención y serán propios para el cultivo de un huerto, un jardín melífero mediterráneo incluyendo amplias áreas destinadas al cultivo de especies aromáticas, un espacio destinado a “santuario apícola” (facilitando forraje y agua para las abejas), un bosque de frutales, un humedal con sistema de fitodepuración y plantas acuáticas, una zona de esparcimiento. Además se reforestará con la plantación de árboles y arbustos autóctonos melíferos, siguiendo un diseño permacultural, usando los elementos típicos del bosque mediterráneo y buscando la floración durante todo el año.

Desde el camino que parte junto a la tienda de embutidos existente a pie de la carretera de Patriá, se accede a la parcela por su vertiente Norte, de manera que todo el lateral norte de la finca queda delimitado por un camino existente. Los laterales restantes quedan delimitados por otras propiedades. El terreno ofrece desnivel desde el extremo Sur hacia el Norte (ver Fig. 2), hacia el camino de acceso.



Figura 2. Plano de cotas de altitud

Las coordenadas UTM del centro geométrico de la finca son: 229.558 X, 4.018.674 Y.
Huso 30

Sobre la superficie total de la finca el presente plan propone la siguiente distribución de usos, asignando una ocupación máxima del 6,80 % para el área de edificación (Fig. 3). En la norma subsidiaria, el área permitida para edificar se establece en una ocupación máxima de un 10%.

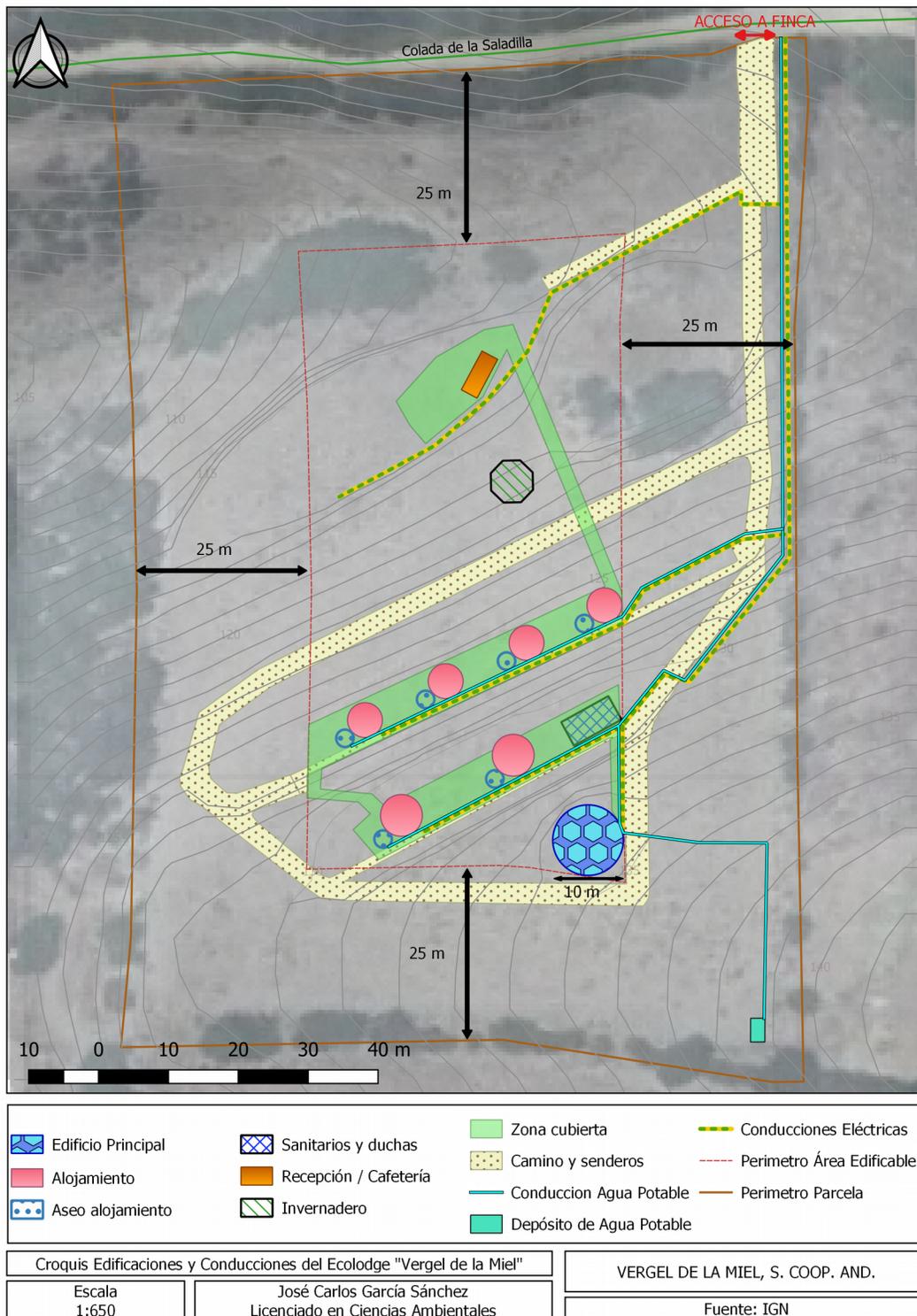


Figura 3. Croquis de edificaciones

1.2.1. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ENTORNO. ÁREAS PROTEGIDAS

La Comarca de La Janda goza de un patrimonio natural rico y variado y en buen estado de conservación con la existencia de dos Parques Naturales de características poco frecuentes en Europa, así como de una franja costera todavía muy preservada. El confort climático de la zona costera favorece el desarrollo del sector turístico, constituyendo éste una de las grandes potencialidades de la Comarca. Debe apoyarse al sector turístico que revele una atención hacia estos espacios como oferta alternativa al turismo masivo de sol y playa.

La superficie declarada Espacio Natural Protegido dentro de La Janda es de más de 75.000 Has, que corresponden, entre otras áreas protegidas, a dos Parques Naturales (Alcornocales, y Breña y Marismas del Barbate) lo que representa en torno al 50% de la superficie de la Comarca.

El Parque Natural de La Breña y Marismas de Barbate es uno de los pocos espacios protegidos en la Comunidad Autónoma Andaluza que incluye una zona marítima, configurándose como un Parque marítimo-terrestre. Abarca una superficie total de 4 863 hectáreas de las que 3 923 son terrestres y 940 son marinas. Situado en la entrada del Estrecho de Gibraltar constituye un punto de apoyo para las rutas migratorias de aves en las marismas del Río Barbate.

El Parque Natural de los Alcornocales tiene una extensión de 167.767 Ha, que se distribuyen desde Tarifa en el sur de la provincia de Cádiz, hasta Cortes de la Frontera en el noroeste de la provincia de Málaga. En él se agrupa un complejo de sierras donde se desarrolla en excelente estado de conservación, el mayor alcornocal de la Península Ibérica y uno de los más importantes del mundo. Acoge unos bosques galerías excepcionales, capaces de evocar regiones subtropicales ausentes en la actualidad del continente europeo, al estar

formados por especies típicas de estos ambientes que han encontrado en este lugar refugio adecuado para desarrollarse. Se localizan en los denominados “canutos”, valles profundos y estrechos excavados por los ríos.

En las proximidades se encuentran dos espacios pertenecientes a la red Natura 2000: ZEC Río Salado de Conil (ES6120019) y ZEC Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz (ES6120015).

El Complejo Intermareal de Castilnovo, humedal marino-costero que está incluido en el Inventario de Humedales de Andalucía (IHA) así como en el Inventario Español de Zonas Húmedas (Código IEZH: IH612017), es precisamente la franja de litoral que puede observarse desde la ubicación del proyecto.

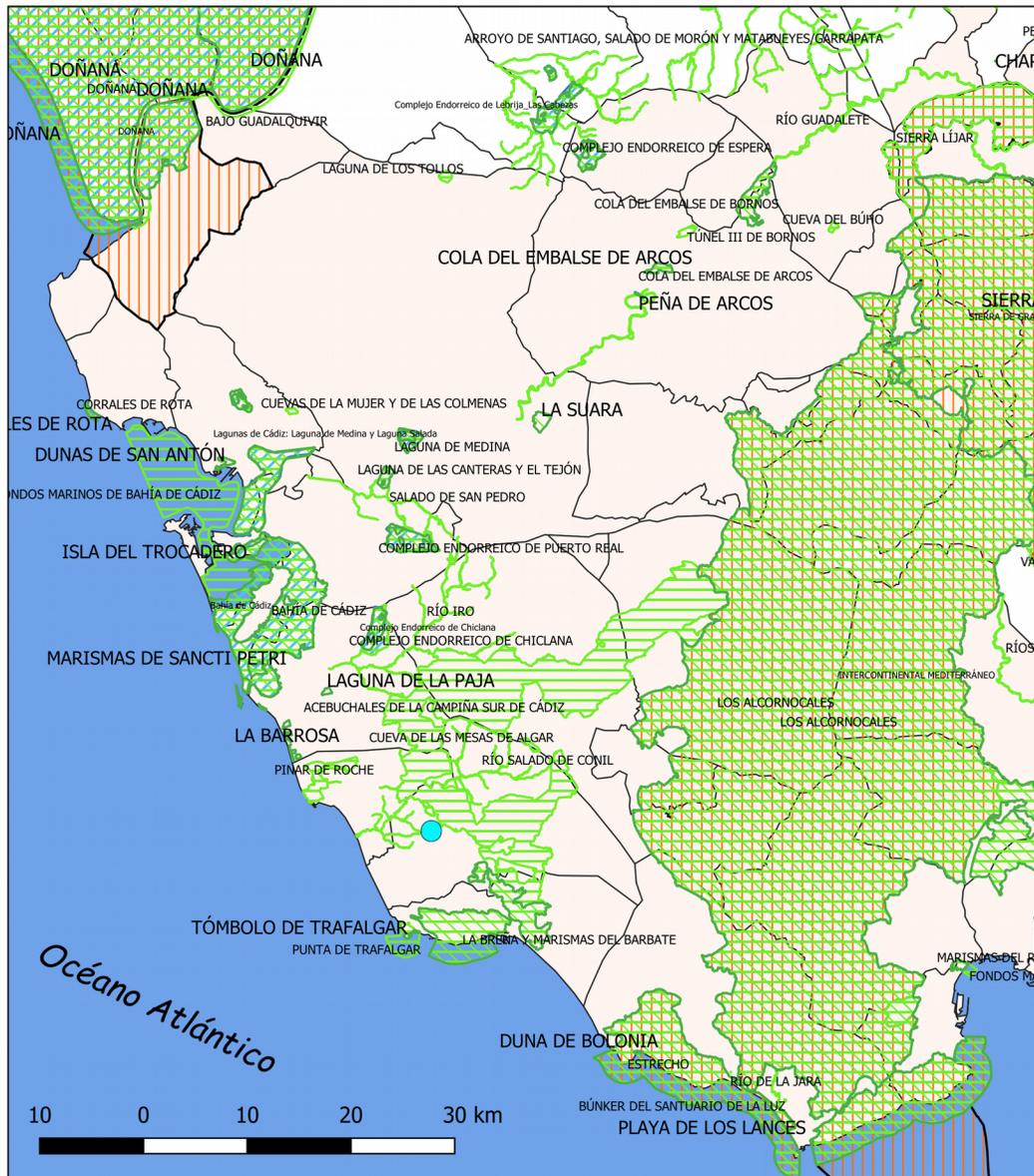
Otro espacio protegido cercano es el Monumento Natural Tómbolo de Trafalgar: pequeño islote de arenisca situado entre las ensenadas de Conil y Barbate (Cádiz) y unido a la costa por un doble tómbolo transversal compuesto por arenas sueltas de origen reciente que dan lugar a una flecha. En su zona sur, alrededor del faro, existen diversos yacimientos arqueológicos, como una factoría romana de salazones y un asentamiento hispano-musulmán. Frente a sus costas tuvo lugar en 1805 la famosa Batalla de Trafalgar.

La Comarca esta atravesada por un elevado número de vías pecuarias, ocupando una superficie de 3.334 Ha, con una longitud de 1.036 Km., lo que supone respectivamente el 17,8% y el 24,6% del total provincial. Esta red se conserva en general en bastante buen estado, siendo factible su aprovechamiento para otros usos distintos a los estrictamente ganaderos.

En definitiva, el patrimonio natural y etnográfico que rodea al Aula de la Naturaleza Ecolodge “Vergel de la Miel” sirve de reclamo para turismo ornitológico, cicloturismo y turismo de naturaleza, presentándose como una fuente de diversificación y una alternativa para conseguir la desestacionalización de la oferta turística, tan deseadas en los municipios del litoral andaluz, aliviando así la tremenda presión que afecta a esta localidad durante la época estival.

Además de una potencial fuente de riqueza para los habitantes de la zona, consigue atraer a potenciales visitantes que reúnen características tan valiosas como la sensibilidad y el cuidado del medio ambiente, combinando así perfectamente algunos de los requisitos necesarios para desarrollar un destino puramente ecoturístico en Vejer.

En el siguiente plano se muestra la ubicación de la finca en relación a las zonas próximas de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) (Fig. 4).



<h3 style="text-align: center;">Leyenda</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● Ubicación de Vergel de la Miel Espacios Naturales Protegidos Red Natura 2000 Humedales Lista Ramsar Reservas de la Biosfera 	Plano de localización de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) en el entorno del proyecto	
	Jose Carlos García Sánchez. Licenciado en Ciencias Ambientales	
	Escala 1:500000	31/12/2018
	VERGEL DE LA MIEL	
	Fuente: IGN / REDIAM	

Figura 4. Plano de localización de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) en el entorno del proyecto

1.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

El lugar; en la “Colada de la saladilla” se sitúa el terreno donde existe una era y una higuera centenaria. Concretamente en el sitio denominado popularmente como Cerro del Águila, frente al Cerro de Patría, situado en el término municipal de Vejer de la Frontera, en la pedanía de La Muela.

La parcela está situada enfrente del Cerro de Patría en el que existen los vestigios de una antiguo asentamiento llamado localmente “la ciudad” donde se ubicaron los primeros moradores de Patría, y que fue destruida en el año 1271, tras la reconquista de Vejer por Alfonso X, (aún pueden observarse los restos arqueológicos de la misma junto a una fuente de agua de dominio público).

Se trata de una finca que tiene acceso por la carretera que enlaza la pedanía vejeriega de La Muela con la carretera nacional 340 y con la Autovía A-48 (a 1,5 Km de distancia). Desde esta carretera, se puede acceder a un camino que da acceso a ésta y otras propiedades.

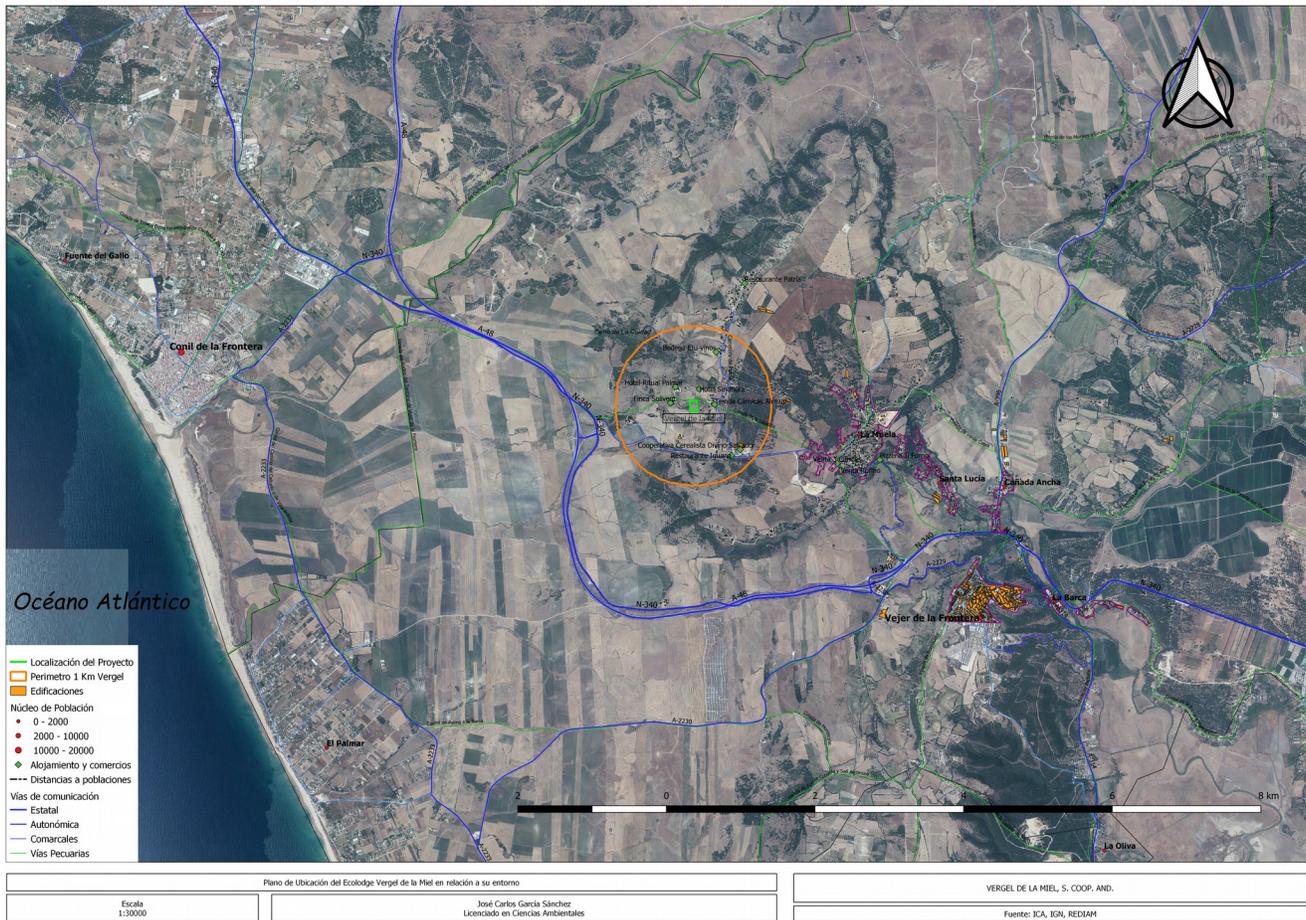


Figura 5. Plano de Ubicación del Ecolodge Vergel de la Miel en relación a su entorno

Este lugar ofrece unas espléndidas vistas del cercano Cerro de Patria, y por su altitud, de la vega del Río Salado y de la zona conocida como El Prado de Castilnovo, junto con la población de Conil a 6 Km de distancia. Tiene además vistas panorámicas a la Playa de Castilnovo, con una extensión de más de 3 Km, galardonada con el distintivo de "Sendero Azul" por ser una de las escasas playas vírgenes que quedan en nuestro litoral (Fig. 5), que conserva en su tramo central la Torre de Castilnovo, antigua atalaya vigía para la defensa y vigilancia del litoral, así como de la tradicional almadraba.

La descripción de la finca registral objeto de la actuación es la que sigue: Rústico Agrario. Termino Municipal de Vejer de la Frontera.

La parcela posee flora autóctona en los linderos de la misma.

ÁREAS SUSCEPTIBLES DE EDIFICACIÓN	906 m ²
CAMINOS Y VIARIO INTERIOR	1194 m ²
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DEPORTIVAS	385 m ²
SUPERFICIE TOTAL PROYECTO	2485 m ²
RESTO DE FINCA A REFORESTAR Y REVEGETAR	11228 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA FINCA	13328 m ²

1.3. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Es de importancia determinar que la ejecución del presente proyecto de actuación, no supone la inducción a la formación de nuevos asentamientos, ya que ni por si mismo, ni por su situación con respeto a otros asentamientos residenciales, es susceptible de generar demandas e infraestructuras o servicios de colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable.

La edificación propuesta no induce a la formación de nuevos asentamientos al no darse acceso ni exclusivo, ni durante todo el año, ni hay servicios de infraestructuras para conjuntos edificatorios. No se dan ordenaciones urbanísticas comunes, ni propone parcelas individuales que originaran esta formación. Igualmente se cumplen las distancias a linderos permitidas por el Planeamiento Urbanístico de Vejer (NN.SS.).

De tal forma que se cumplirán las especificaciones recogidas en cuanto a la no inducción de nuevos asentamientos por lo que no se realizarán ninguna de la circunstancias siguientes:

“a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no aprobados por IARA o Ayuntamiento

b) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

c) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

f) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.”³

Parámetros urbanísticos de la intervención:

3• Orden del 25 de Junio de 1985 por la que se aprueban la entrada en vigor de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Cádiz. Publicado BOJA n. 81 Sevilla, 16 de agosto 1985

Ocio ligado al medio natural	Condiciones de la edificación	“Vergel de la Miel”
Parcela mínima	10.000 m ²	13.328 m ²
Separación mínima a linderos	25 m	25 m
Separación a núcleo de población	no se fija	2211 m
Edificabilidad máxima	0,15 m ² /m ²	0,068 m ² /m ²
Ocupación máxima	10,00%	6,80 %
Altura máxima	2 plantas y 6,5 m	1 planta y 6 m

- Se dispondrá de una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

1.4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUXILIARES PROPUESTAS

La organización de conjunto se ha distribuido de manera central en mitad de la parcela. De manera tal que se cumplan la separación a linderos establecida en las NNSS, así como una sola edificación que conecta los diferentes núcleos. A los efectos de la utilización de la finca y los servicios que esta ofrece, debemos decir que se generará una serie de usos conectados con caminos terrizos, para el entretenimiento y disfrute de los servicios que rodean a la edificación principal: era, huerto, bosque de frutales, poza natural con fitodepuración (como ejemplo de biotopo de carácter didáctico) y jardín con especies melíferas que sirva como santuario apícola (ya que se facilitará forraje y agua para las abejas).

Todos las estancias están pensadas para que se alternen los usos en espacios abiertos y cerrados, integrando así el fuerte carácter rural que tiene el proyecto y facilitando de esta forma el disfrute del medio natural tanto como sea posible.

Además la edificación se mimetizará con el territorio, disponiendo para ello de la ocultación con cubiertas ajardinadas cubriendo los elementos de acampada. Así como la utilización de materiales naturales como es la caña común (Arundo donax), la madera, arcillas, usando el

estilo arquitectónico presente en la zona. Garantizando así el bajo impacto medioambiental del proyecto. En cualquier caso la construcción siempre se regirá por el código técnico de la edificación española.

Su organización con forma sinusoidal o de "S", generará dos espacios de entretenimiento. El primero, interior y con carácter eminentemente educativo, con un Aula en la zona más alta de la edificación; construcción circular tipo "chozo", (construcción típica de la zona) con interior de madera, o edificación de similares características, con ventanales al sur para dotarla de suficiente luz natural.

Este módulo conecta con un camino de tierra cubierto con vegetación en su parte alta (sombreado), que llega hasta los elementos de acampada "alojamientos-tiendas-bungalow" (que hospedarán a los usuarios) y un pequeño aseo individual anexo con ducha exterior privada para cada alojamiento. Los servicios higiénicos comunes se ubicarán en un módulo que permita su fácil limpieza y el mínimo impacto ambiental. Conectando las zonas con cubiertas de estructuras orgánicas hechas de caña, que permita el paseo al aire libre y la conservación de los elementos de acampada protegiéndolos del sol y del viento, usando un material autóctono y abundante como es la caña.

La recepción-cafetería, se ubicará cerca de la entrada junto a la era. Habrá mesas y sillas de madera al aire libre para los usuarios en el exterior de la misma, (en una zona cubierta del sol). Los elementos de acampada tendrán cubierta vegetal que ayudarán a reducir el impacto visual hasta el punto de camuflar las instalaciones de alojamiento prácticamente por completo, junto con el diseño del arbolado y jardinería.

El segundo espacio será el exterior de la edificación, en el que se busca la conexión con los usos agrícolas y forestales propios de la finca. Se proyecta la plantación de un jardín botánico compuesto mayormente por plantas autóctonas y especies melíferas del bosque mediterráneo.

El edificio poseerá los núcleos señalados anteriormente. En la ubicación más alta y con mejor cuenca visual, que permite la actividad ornitológica -observación de aves-, el Aula de la Naturaleza, mimetizada en el entorno gracias al uso de la bioconstrucción y la plantación vegetal para minimizar la percepción visual de la misma. Con una instalación fotovoltaica

pretendemos reducir el consumo de energía, sirviendo de modelo para inspirar construcciones más sostenibles. El núcleo de tiendas para alojarse se encuentra en tramo medio, a los efectos de poder satisfacer todos los órdenes de demanda.

El conjunto se realiza combinando espacios interiores y exteriores entrelazados con materiales naturales y cubierta vegetada. Integrando en el espacio educativo tanto el interior del aula, como las zonas ajardinadas exteriores. De igual forma el espacio de alojamiento y su relación con el entorno natural se presenta como una herramienta pedagógica, puesto que persigue el mínimo impacto ecológico y permite la observación de la flora y fauna.

1.4.1. NORMATIVA APLICABLE PARA CAMPAMENTO DE TURISMO

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de ordenación y promoción del turismo, según establece el artículo 13.17 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

El complejo educativo cumplirá con las características específicas señaladas para los campamentos de turismo Ecolodge, reguladas en el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, en su sección 2ª.

Para justificar la pertenencia a la especialidad de campamentos de turismo Ecolodge se ha realizado una caracterización medioambiental del entorno (apartado 1.2.1. de este documento).

Además se cumplirá con los siguientes aspectos:

- a) Integración en el entorno minimizando el impacto ambiental.
- b) Utilización de materiales autóctonos no contaminantes que faciliten la integración

estética del establecimiento en el paisaje.

c) Delimitación de parcelas mediante setos verdes naturales, arboles autóctonos y materiales orgánicos.

d) Se contará de forma homogénea, con elementos de acampada contruidos con material orgánico y con cubiertas sombreadas hechas con fibras vegetales entretejidas (cañas, juncos).

e) Cada parcela estará dotada como mínimo con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.

f) Contará con tomas de corriente independientes y electricidad.

g) No contará con una capacidad superior a 30 plazas.

Los campings clasificados con esta especialidad pueden tener instalaciones fijas de alojamiento en la totalidad de sus parcelas, e igualmente podrán instalar en las mismas otros elementos fijos accesorios al servicio de alojamiento.

A continuación se especifica la cumplimentación de los requisitos estipulados en el Decreto 26/2018 que afectan al tipo de campamento de turismo propuesto:

- Accesos (Artículo 12):

El acceso se encontrará pavimentado conforme a las características del medio y será dotado de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad. Para lo que haremos uso de la pavimentación blanda, tipo pavicesped.

- Viales (Artículo 13):

Se trata de pavimentos de urbanización tipo blando, (compuestos con una parte vegetal). La entrada está hecha de hormigones terrizos. Todo ello con el fin de aminorar el impacto.

Los viales interiores estarán pavimentados conforme a las características del medio y alcanzarán la anchura mínima de tres metros ya que cuenta con un sólo sentido de circulación.

Los viales contarán con señalización de las direcciones a los diferentes servicios, aula e instalaciones del campamento de turismo.

En el vial principal de acceso se ubicarán las siguientes señales del código de circulación:

- a) Velocidad máxima: Diez km/h.
- b) Advertencias acústicas prohibidas.
- c) Circulación prohibida durante las horas de descanso fijadas en el reglamento de régimen interior.

- Cerramientos (Artículo 14):

Se encontrará aislado debidamente en todo su perímetro, de tal manera que se impida el libre acceso de personas y animales. A tal efecto, se respetará el estilo propio de la zona, utilizando vegetación autóctona y dispuesto de manera que no destaque indebidamente en la fisonomía natural del paisaje.

- Instalaciones fijas de uso colectivo (Artículo 15):

Las instalaciones fijas de uso colectivo cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Contarán tan sólo con planta baja y una altura máxima de 6 metros, permitiéndose la entreplanta construida por aprovechamiento de la altura libre disponible y abierta a la planta de acceso, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística o de cualquier otra que le fuera de aplicación.

b) Tendrán como objeto la satisfacción de necesidades colectivas de las personas usuarias, tales como recepción, bar, servicios higiénicos, oficina, lavaderos, áreas de recreo y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio.

- Plan de autoprotección (Artículo 17).

Contará con un plan de autoprotección con el contenido exigido por su normativa reguladora, con independencia de otros planes exigidos por normativa sectorial, que estará disponible, al menos, en la recepción.

- Botiquín de primeros auxilios (Artículo 18):

Existirá un botiquín de primeros auxilios, situado en lugar bien visible y debidamente señalizado, dotado suficientemente para atender las emergencias más corrientes de las personas usuarias.

- Electricidad (Artículo 19):

Se garantizará el suministro eléctrico de forma continuada, cumpliendo las prescripciones del Reglamento electrotécnico para baja tensión.

En el período nocturno la iluminación se ajustará a fin de no crear contaminación lumínica.

- Agua potable (Artículo 20):

Se garantizará el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente.

Los puntos de toma de agua tendrán indicación escrita y gráfica de aptitud para el consumo.

- Servicios higiénicos (Artículo 21):

Se dispondrán de servicios higiénicos distribuidos, de forma que ninguna parcela diste más de 45 metros de un bloque de tales servicios (ducha de agua caliente, inodoros, lavabos). Existirán bloques sanitarios complementarios a éstos en cada parcela, conforme a lo desarrollado en el artículo 31.4 del presente Decreto.

Los bloques de servicios higiénicos dispondrán de accesos diferentes para los servicios separados de hombres y mujeres, y en el interior de cada uno de ellos existirán zonas distintas para evacuación y para duchas y lavabos.

Los servicios higiénicos tendrán suficiente ventilación, y su suelo y paredes, hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros, estarán revestidos con materiales que garanticen su impermeabilidad y sean de fácil limpieza. Se garantizará el suministro continuo de agua sanitaria en estos servicios.

- Superficies (Artículo 28):

La superficie de acampada no podrá exceder del setenta y cinco por ciento de la superficie total del camping. Siendo en “Vergel de la Miel” del quince por ciento.

La superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas usuarias no superará el veinticinco por ciento del total del camping.

Siendo 1194 m² de viales y 906 m² de instalaciones fijas-pasillos y patios con cobertura vegetal.

En todo caso, se reservará al menos el quince por ciento de la superficie total del camping para espacios libres y zonas deportivas en “Vergel de la Miel”.

- Capacidad de alojamiento (Artículo 29):

La capacidad máxima de alojamiento de cada camping estará determinada por el resultado de dividir entre veinte su superficie de acampada calculada en metros, computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar; a este resultado se añadirá la capacidad en plazas correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada ya instalados para el alojamiento de las personas usuarias. Siendo en el Vergel de la Miel la capacidad máxima de alojamiento de veinte y ocho personas (correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento).

- Parcelas (Artículo 31):

La zona destinada para alojamiento estará dividida en parcelas, cada una de las cuales tendrá sus vértices convenientemente señalizados, con indicación del número de parcela que le corresponda. Existirá una limitación adicional de las parcelas, mediante vallados o con pantallas vegetales, que será homogénea en la totalidad del establecimiento.

- Elementos de acampada (Artículo 32):

Se entenderán por elementos de acampada aquellos que puedan ser fácilmente transportables y exentos de cimentación.

Vergel de la Miel ofertará a las personas usuarias los elementos de acampada ya ubicados y montados en las parcelas disponibles para su uso inmediato, en la totalidad de parcelas existentes en el establecimiento. Determinado en la especialidad “ecolodge” donde expresamente así se establece.

- Aparcamientos (Artículo 33):

Dispondremos, al menos, de diez plazas de aparcamiento, la tercera parte de nuestra capacidad máxima de alojamiento.

Las plazas de aparcamiento se ubicarán fuera de las parcelas y podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

1.4.2. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES

Las conexiones más cercanas de media tensión se encuentran a pie de finca. Se tramitará alta de suministro eléctrico además de la instalación de un sistema fotovoltaico y eólico de apoyo que persigue aprovechar las fuentes de energía renovable disponibles.

La acometida de agua cuya red hidráulica se encuentra a pie de finca, se realizará mediante canalización proyectada a la edificación. Se llevará a cabo por la empresa suministradora de agua potable del municipio "Aqualia SA". No obstante, además de lo anterior, se obtendrá mediante extracción desde un pozo/abrevadero existente en la finca, la cantidad de agua necesaria para riego.

1.5. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

- El Proyecto de Actuación tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones en conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Se procederá a la Revisión del Proyecto de Actuación, cuando se produzca alteración integral de las determinaciones establecidas en el Proyecto, clasificación del suelo, sistemas generales, usos, densidades y edificabilidades, delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable, establecidos por este.
- Se entiende por Modificación del Proyecto de Actuación, toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Proyecto de Actuación por no

afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y/o a la zonificación y usos definidos en el mismo.

- La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. Su aprobación seguirá la misma tramitación y cauces que para la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Se entiende por ajuste del Proyecto de Actuación la delimitación precisa de las propuestas contenidas en el mismo en las escalas cartográficas del instrumento de planeamiento de desarrollo o de los proyectos de infraestructuras para la ejecución de los sistemas generales.
- No se consideran modificaciones del Proyecto de Actuación los ajustes en la delimitación de zonas o en el trazado de las infraestructuras y aquellos otros que se efectúen como consecuencia del desarrollo y ejecución de sus previsiones.

1.6. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad que se pretende realizar se enmarca dentro de las áreas educativa, medioambiental, turística y de promoción de hábitos de vida saludable a la que pertenece el Aula de la Naturaleza, cobrando cierta relevancia en su entorno por sus características singulares, ya que se trata de una propuesta innovadora, con un claro énfasis en el carácter medioambiental, de salud y ecológico tanto de la explotación como de su uso, creando así un producto de vanguardia respecto de otras posibles alternativas.

Por otro lado, el uso educacional, social y turístico propuesto no hace más que complementar y completar la oferta turística y de desarrollo sostenible del municipio, creando elementos de atracción de calidad que relacionan actividades perfectamente encuadrables en el medio rural, sin alteración del mismo, y mediante una implantación acorde con la topología y tradición del área, todo ello enmarcado en una actuación de regeneración del entorno antropizado.

El proyecto de “Vergel de la Miel” nace con la idea de aunar salud y medio ambiente en el entorno sociocultural de la zona. Y promulgar sus valores y beneficios a través de la educación, inspirándonos en la permacultura (cuyos principios son el cuidado del planeta y las personas así como el reparto justo de los recursos).

Queremos contribuir con nuestra actuación a la prevención de los problemas medioambientales (cambio climático, derroche de recursos, deforestación, contaminación, extinción de la abeja melífera y la fauna autóctona). Y de algunos problemas de salud asociados (enfermedades de salud mental como ansiedad, depresión; desconexión con la naturaleza) que serán abordados a través de actividades comunitarias saludables, del encuentro y desarrollo personal, del sentido de coherencia, de pertenencia y la importancia del desempeño propio en las realidades que manifestamos. Ofertando un modelo sostenible de relacionarnos con la naturaleza que sirva de inspiración para realizar cambios, valorizando lo rural y ecológico. Con actividades de interpretación y conocimiento del medio, junto con otras labores de sensibilización ambiental; talleres de reconocimiento de flora autóctona con especial consideración a las especies melíferas, el establecimiento de un banco de semillas y preparación de bombas de semillas seleccionadas para regenerar ecosistemas, aplicación de técnicas de control de erosión, estudio de mecanismos de depuración de agua de bajo impacto y diseño de sistemas de gestión integral del agua, además de la creación de un santuario apícola, un huerto, un vivero ecológico, un bosque frutal, melífero y mediterráneo, y vermicompostaje, entre otros.

Ofrecemos alojar al turista que busca una relación cercana, ecológica y respetuosa con el medio ambiente. Una tendencia que recientemente ha sido regulada por la legislación autonómica como campamento “Ecolodge”, respondiendo a una demanda en auge a nivel mundial. Se brindarán beneficios a los turistas que acudan con medios de transporte no motorizados, como los cicloturistas de la Ruta 8 del Eurovelo, ubicada a unos cinco kilómetros de la finca, que conecta con carril bici a la Unión Europea. Y que sea igualmente atractivo para el orniturismo y el turismo de naturaleza.

El mercado exige un uso para los espacios rurales que permitan la gestión de éstos. Es por ello, que la idea de crear el centro de educación medioambiental, fue acompañada con la

proyección de ocho parcelas equipadas con tiendas para establecerse como Aula de la Naturaleza "campamento de turismo Ecolodge", contribuyendo al objetivo de ofrecer un modelo sostenible, también en el aspecto económico y acogiéndose a la legislación vigente. Se busca ofrecer un servicio de alojamiento y manutención que es en sí una experiencia educativa; por la posibilidad de adquirir conocimientos del medio, la gestión de los residuos, el consumo responsable, las energías renovables, el fomento de una alimentación sana y nutricional (que incluya opciones de comida vegetariana y vegana) con productos locales, orgánicos, biológicos, de kilómetro cero.

De igual modo, se pretende potenciar el encuentro con la comunidad local a través de sus productos (venta de artesanía y oferta de servicios de la zona) y la creación de espacios donde se posibilite el intercambio cultural: cine-forum, encuentros gastronómicos, promoción del intercambio y reutilización de bienes dándoles un segundo uso y apoyando el consumo responsable, espacios de exhibición a los artistas locales, etc.

Ofreciendo al visitante el conocimiento y el encuentro con la comunidad local.

Con esta propuesta educativa, usamos el turismo sostenible como una herramienta formativa con la que sensibilizar sobre las opciones que existen para cuidar el entorno en cada actividad básica de la vida diaria. Promocionando la tranquilidad y salud que ofrece el contacto con los espacios naturales, poniéndolos en valor, conseguimos favorecer su cuidado.

Agradecer los recursos de la naturaleza aprovechándolos con respeto, usando productos naturales, produciendo alimentación orgánica y saludable, de cercanía, cuidando al planeta y la comunidad local, con reparto de bienes al trabajar con empresas locales y potenciando puestos de trabajo indirectos, a la vez que generando empleo directo a trabajadores de la zona. Y dar respuesta a clientes que procuran reducir su huella ecológica en una zona con gran potencial turístico en el que este tipo de oferta sensible con el medio ambiente, aun no está desarrollada.

Como más adelante justificaremos, el objeto del presente Proyecto de Actuación tiene como clara finalidad potenciar la capacidad de un suelo no urbanizable común, a priori con unas serias potencialidades territoriales y valores paisajísticos que se pretenden realzar con un

proyecto de alto interés social, turístico y ambiental, enmarcado con un matiz de diseño e innovación en la oferta que convierten a esta pieza en un elemento singular, equipamiento llamado a convertirse en un referente en el entorno inmediato.

Los centros de educación ambiental tienen por finalidad principal la realización de proyectos de educación ambiental:

"Se entenderá por centros de educación ambiental, aquellos establecimientos de titularidad pública o privada que, con independencia de su concreta denominación, cuente con un equipamiento destinado a fines propios de la educación ambiental, en el que se lleven a cabo programas integrales y procesos de sensibilización proambientales, basados en el conocimiento y concienciación sobre la defensa de los valores naturales y paisajísticos del entorno o sobre las actividades agropecuarias y los procesos de transformación desarrollados tradicionalmente en la zona en la que se encuentren, o en la toma de conciencia de la situación ambiental del medio urbano en el que se sitúe el centro y posibles actuaciones de mejora sobre el mismo."⁴

a) Dispondremos de un proyecto de educación ambiental con el siguiente contenido:

- Objetivos de educación ambiental que se pretenden alcanzar.
- Contenidos teóricos y prácticos.
- Metodología utilizada.
- Personas a las que va dirigido.
- Programa detallado de actividades.
- Duración temporal del programa o programas a impartir.
- Procedimiento de evaluación a emplear.

⁴ Decreto 200/2007, de 10 de julio, por el que se crea el Registro Andaluz de Centros de Educación Ambiental y se regulan los requisitos y procedimiento de inscripción en el mismo. BOJA n.151, Sevilla, 1 agosto 2007.

b) Tendremos un equipo técnico integrado por técnicos y monitores con formación específica para la elaboración e impartición de los programas de educación ambiental.

c) Dispondremos de unas instalaciones adecuadas para desarrollar las actividades de educación ambiental (aula con espacio interior, vivero, y espacio educativo exterior en la naturaleza; huerto, bosque, jardín, santuario apícola).

La oferta de actividades de educación ambiental del centro estará abierto, al menos, durante cuatro meses al año.

Además se contará con los siguientes servicios para los usuarios:

- Facilitación de información de las empresas de la zona dedicadas a actividades de turismo activo y medioambiental como cicloturismo, senderismo, surf, turismo ecuestre y ornitológico.
- Venta de productos artesanales y gastronómicos propios de la comarca.
- Oferta de productos / platos elaborados con materias primas de producción local.
- Servicio de comidas entre desayunos y almuerzos (lunch).
- Servicio de picnic sustitutivo al almuerzo del régimen alimenticio.
- Zona Wi-fi.
- Información sobre servicios, establecimientos y recursos turísticos de la zona en soporte electrónico.
- Áreas de cortesía para entradas/salidas fuera del período de ocupación pactado.
- Lavandería

Con los siguientes complementos Medioambientales:

- Sistema de ahorro de consumo de agua (tales como doble vaciado en WC, aireadores en grifos, grifos termoestáticos).
- Iluminación exterior mediante sistemas fotovoltaicos.

- Uso de energía solar térmica para suministro de agua caliente.
- Bombillas de ahorro de consumo.
- Sistema de riegos automáticos por goteo.
- Reciclado de aguas para riego de jardines.
- Recogida selectiva de residuos (a través de varios puntos dentro del complejo educativo donde se podrán encontrar isletas ecológicas).
- Uso de productos de limpieza ecológicos, respetuosos con el medio ambiente, tales como los bajos en fosfatos o biodegradables.
- Disponer de papel higiénico ecológico o libres de cloro.
- Electrodomésticos consumo de clase A

Y los siguientes servicios genéricos:

- Jardín con mobiliario de exterior en materiales naturales (tales como piedra, forja, madera).
- Ornamentación con maceteros y plantas autóctonas.
- Pérgolas, cenadores o sistema de emparrados en zonas dotadas de mobiliario exterior.
- Recuperación de elementos etnográficos para su uso turístico.
- Mosquiteras en todas las ventanas y accesos al exterior.
- Iluminación ornamental (tales como guirnaldas, candiles, etc).
- Conservación de elementos etnográficos de uso tradicional, expresivos de la cultura, costumbres y oficios, como pueden ser: tinajas, colmenas tradicionales de “Vejer de la miel”, aperos agrícolas, enseres domésticos o estilos arquitectónicos locales como los de las típicas construcciones denominadas “chozos”.
- Zona de biblioteca.

1.7. REGENERACIÓN DEL ENTORNO ANTROPIZADO, ÁREAS A REFORESTAR, INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO Y RELACIÓN CON EL TERRITORIO.

El objeto de la actuación propuesta se basa en la construcción y puesta en funcionamiento de un Aula de la Naturaleza-Ecolodge y la adecuación del medio rural. En un entorno natural y agrario, típico de La Janda - Costa de la Luz, emplazado en un entorno campestre, y basado en la potenciación de los valores naturales y paisajísticos de la finca donde se ubicará. Por ello, se plantea la reforestación completa de las zonas de la finca no ocupadas por la edificación y caminos.

Alrededor del conjunto edificatorio que se propone en el plan de actuación del terreno, se ha contemplado la restauración paisajística y ambiental mediante reforestaciones para creación de bosquetes con especies arbóreas autóctonas. En las zonas verdes ajardinadas contiguas a las instalaciones se ha previsto el empleo de especies autóctonas herbáceas y de matorral de bajos requerimientos hídricos, típicos de la xerojardinería mediterránea. Con especial protagonismo de las especies melíferas (romero, lavanda, retama, tomillo, aulaga, nísperos, almendros, madroños, algarrobos) y el bosque mediterráneo (lentiscos, higueras, encinas, alcornoques, durillos, acebuches, jara blanca, mirtos, etc).

La actuación se sitúa en un entorno especialmente centralizado de la Costa de la Luz. A la misma distancia de Vejer de la Frontera y Conil de la Frontera, y un poco más lejos pero con muy buena conexión (a unos 45 minutos en coche) con la propia Cádiz, Jerez (aeropuerto) o Campo de Gibraltar. La zona objeto de intervención presenta un déficit turístico relacionado con la salud, la tranquilidad y la educación ambiental o los establecimientos ecológicos. En ese sentido, se proyecta esta actuación atendiendo a estas demandas y ubicándola en un terreno lo suficientemente alejado de los núcleos de población para conseguir la tranquilidad necesaria y la conexión propia con el campo. En este caso y como no podía ser de otra forma, ubicándolo en un suelo no urbanizable y dotando de la autonomía suficiente para procurar su autogestión e impedir la demanda de servicios externos.

Para ello se ha llevado a cabo un programa con las actividades propias del suelo no urbanizable y se ha elaborado un minucioso programa de adecuación e interconexión de dichos usos con los educativos y turísticos.

En primer lugar hay que señalar que, pese al carácter agropecuario original de la finca y la exigencia de dicho uso por el artículo 52 de la Ley 7/2002, debemos decir que la explotación de la parcela de carácter agrícola ha cesado en la actualidad y se encuentra abandonada en cuanto a producción se refiere.

La propuesta que se pretende tratará de poner en valor la finca en su faceta agropecuaria y lo hará teniendo en cuenta los valores de autogestión necesarios. Esa faceta de autonomía se realizará en aspectos climáticos, energéticos y de uso. De tal forma que se genere un territorio experimental de agricultura y ganadería capaz de ofrecer de manera lúdica y didáctica los valores de esta zona que más nos identifican, así como un campo de innovación con las técnicas permaculturales.

La labor de la tierra y las actividades ganaderas serán llevadas a cabo por gente del pueblo en relación con los huéspedes del alojamiento. De esa forma la visita a la Janda para viajeros que pretendan tener relación con este territorio, con sus costumbres y con su gente, será posible a través de una experiencia que cuente con todos estos ingredientes. Así se logrará la compatibilidad con el entorno agrícola, la autonomía en la generación de productos y la identificación real entre visitantes y habitantes de la zona.

Para lograr eso y minimizar el impacto de la edificación se ha previsto la disposición de ésta en la parte más alta y centralizada de la finca. Se ha minimizado la edificación, para lograr aprovechar el máximo del territorio y tener la mayor superficie de actividades en un exterior ampliamente arbolado.

Con esta disposición se logrará activar el conjunto, manteniendo incluso, el cultivo de los bancales abandonados y repoblando con especies vegetales autóctonas.

Se consigue así generar una serie de recorridos que busca el entretenimiento del usuario y logra la permanencia en el conjunto como experiencia única con un pronunciado contacto con la naturaleza.

1.8. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Se prevé la realización de la edificación propuesta en el apartado segundo, en una sola fase de ejecución con plazo de un año desde la concesión de la licencia que se solicitará al Ayuntamiento con la presentación del correspondiente proyecto, una vez aprobado este Proyecto de Actuación por el Pleno Municipal. Las instalaciones propuestas se ejecutarán de acuerdo al proyecto de instalación informado por el Departamento de Aperturas del Ayuntamiento, así como de conformidad con las exigencias establecidas por la Consejería de Turismo y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. El plazo máximo previsto para la ejecución de los trabajos será de dos años para su completa terminación y puesta en funcionamiento de la actividad educativa.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que regula la competencia que en materia de Ordenación del Territorio tiene atribuida el Gobierno Regional, establece los objetivos de la Ordenación del Territorio y crea instrumentos específicos para la ordenación de ámbitos supramunicipales, los denominados Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. En concreto dado que el suelo objeto de la presente actuación se encuentra en el municipio de Vejer de la Frontera (Cádiz), debemos tener en cuenta para su justificación urbanística, el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional de La Janda.

2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL (LA JANDA).

De entre los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (en adelante POTJ), podemos destacar:

1. Poner en valor los recursos territoriales

"Los espacios naturales protegidos, los espacios de interés territorial, los recursos culturales, etnológicos e históricos o el paisaje son un patrimonio territorial de primer orden que se debe valorizar, son los rasgos identitarios de este ámbito. Esto significa que se debe hacer un uso adecuado de los mismos, conforme a su propia naturaleza, y ponerlos al servicio del desarrollo de la comarca.

Estos elementos territoriales son el principal reclamo de La Janda. Deben ser protegidos, pero a la vez deben ser usados, deben servir como ingrediente básico en el que sustentan la imagen de la comarca. Son un elemento esencial sobre el que apoyar el desarrollo territorial.

La mejor protección de estos recursos patrimoniales deviene de su conocimiento, de su integración en la vida cotidiana como un elemento consustancial de nuestro entorno, por ello la estrategia del Plan de Ordenación del Territorio se establece en un doble sentido, de protección, por una parte, y de su valorización, por otra, adoptando las medidas necesarias para que los mismos sean accesibles y puedan ser disfrutados.

El Plan debe, por tanto, incorporar todos estos elementos como componentes esenciales de la comarca en los que basar una buena parte de la estrategia territorial, destinada a las actividades de ocio, recreativas, turísticas y culturales".⁵

2. Contribuir a la conformación del espacio turístico

"El litoral de la provincia de Cádiz presenta una oferta de gran variedad territorial, de manera que en él tienen cabida las distintas demandas de uso turístico. Frente a otros espacios ya plenamente homogeneizados este litoral presenta características muy diferenciadas y el tramo de La Janda, entre Chiclana y Tarifa, constituye en la actualidad uno de los espacios de mayor potencial para los usos vacacionales y turísticos de Andalucía.

La Janda, como espacio turístico emergente, tiene como gran ventaja su posibilidad de adaptación a las nuevas demandas de un turismo más exigente que reclama variedad de productos y servicios. Las posibilidades que brindan sus recursos turísticos permiten dar respuestas a estas nuevas demandas.

La estrategia, por tanto, ha de ser la diversificación turística tendente a la introducción de nuevos segmentos turísticos y la ampliación de los existentes, así como la más adecuada inserción de la actividad turística y sus materializaciones físicas en el entorno territorial.

⁵Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)

Dotar de identidad, evitar la banalización y contribuir a conformar un espacio turístico supone establecer las bases para un destino competitivo y alternativo frente a otros destinos, preservar el litoral y ofrecer un nuevo modelo territorial basado en las condiciones naturales que complementen a las ya existentes en el resto del litoral gaditano son las líneas de actuación que informan este Plan. [...]

De acuerdo con estas consideraciones, el Plan de Ordenación del Territorio se desarrollará con las siguientes estrategias:

En relación con los recursos territoriales.

La protección de los recursos territoriales paisajísticos, naturalísticos, ambientales y culturales y en especial del litoral, mediante la preservación de las zonas de mayor valor y la determinación de los usos prohibidos y de las acciones positivas para su valorización y uso público y su contribución al desarrollo turístico.

En relación con el desarrollo turístico.

El incremento del potencial turístico del interior favoreciendo la implantación de instalaciones turísticas y el desarrollo de las actividades recreativas y de ocio."⁶

2.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA

En la normativa vigente se clasifica la finca sobre la que se va a desarrollar la explotación como Suelo No urbanizable Común, S.N.U.C. o suelo rural natural, por lo que le son de aplicación las normas generales y particulares contenidas en el Título V, denominadas Normas Generales y Particulares para el Suelo No Urbanizable. Dentro de las cuales es de señalar el Capítulo 2 "CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN":

⁶ Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)

En concreto el art. 5.1.9. Actuaciones en Suelo No Urbanizable en el punto 2) se definen como actuaciones posibles las de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Además los Campamentos de Turismo, dentro de cuya categoría se enmarca el proyecto planteado en el presente Proyecto de Actuación está entre los usos permitidos.

"NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA. NORMAS URBANÍSTICAS

(TEXTO REFUNDIDO):

Art. 4.2.18.- Condiciones del uso del ocio ligado al medio natural.

1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico, como son: (...)

- Campamentos de turismo

- Actividades turísticas vinculadas al medio natural

2.- Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje, y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición dictadas para el SNU. Se estará a lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF.

Art. 4.2.19.- Condiciones de uso de otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social

1.- Son aquellas que en virtud de su declaración como tales y que, siguiendo lo establecido para ellas en la legislación, justifiquen la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, por su incompatibilidad con los suelos urbanos o urbanizables o por tratarse de actividades vinculadas con el servicio al medio natural"⁷

En la Memoria Informativa del Planeamiento Ordenación Territorial de la La Janda se hace hincapié en que;

⁷ Orden del 25 de Junio de 1985 por la que se aprueban la entrada en vigor de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Cádiz. Publicado BOJA n. 81 Sevilla, 16 de agosto 1985

"A la falta de integración turística interior/litoral debe añadirse la aún incipiente dotación de equipamiento complementario y el insuficiente aprovechamiento de la oferta potencial existente, que requiere, por una parte, mejorar el espacio turístico y las infraestructuras de servicio al turista, todavía muy precarias, especialmente en relación a los elementos que soportan la actividad en los sectores de especial interés (turismo cultural, turismo ornitológico, turismo de naturaleza, etc.)" ⁸

Es por ello que podemos afirmar que el Proyecto de Actuación se adecua a la normativa establecida por el documento de planeamiento general.

Del mismo modo en el art. 241 de la propia normativa, se establece que estas edificaciones y actuaciones deberán de conformidad con la normativa urbanística de aplicación (Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 2/2008 de 20 de Junio y Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) :

- Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- Corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Sistemas constructivos bioclimáticos (orientación y ventilación natural, integración en el entorno, optimización de recursos, etc)
- Áreas verdes con jardinería xeromediterránea y empleo de especies vegetales con necesidades mínimas de recursos hídricos.
- En la reforestación se llevará a cabo empleo de especies arbóreas autóctonas y bien adaptadas a la zona.

⁸ Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)

- Iluminación de baja intensidad. Empleo de sistemas de ahorro y eficiencia energética para calefacción, refrigeración y ventilación. Todo ello acompañado de la utilización de la innovación en la utilización de los materiales.

Sobre la base de lo anterior toda la instalación contará con los requisitos exigidos en cuanto a higiene, salud, habitabilidad, bienestar y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Sin olvidar la propia configuración del equipamiento planeado que une innovación y bioconstrucción ecológica, así como el uso de estructuras y materiales naturales y orgánicos reduciendo al mínimo la huella ecológica, con un bajísimo impacto ambiental (y efectivas medidas compensatorias para mitigar dicho impacto).

Dentro de los terrenos objeto de actuación no se conocen yacimientos arqueológicos, ni otros elementos histórico-culturales, que formen parte del Catálogo del Patrimonio Histórico y Cultural de Andalucía o que tengan expediente abierto para su declaración como Bienes de Interés Cultural (BIC). Así mismo, se desconoce la existencia de zonas de interés paleontológico, geológico o espeleológico.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN, NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

La propia naturaleza de la actuación exige su implantación en suelo no urbanizable, por el uso que se le dará, el área ocupada y por la disponibilidad de este tipo de suelo. Así como todos los requisitos necesarios para el adecuado desarrollo del proyecto, siendo estos, disponibilidad de superficie en suelo rural, exposición solar, orientación y ubicación estratégica.

El objeto del Proyecto de Actuación, tiene una clara finalidad potenciadora de la capacidad de un suelo no urbanizable, con unos valores y elementos paisajísticos que sin duda

pretender atraer el interés social y turístico al municipio. La propia propuesta urbanizadora nace como una oportunidad de mejora del entorno y la zona en parte degradada por la propia mano del hombre, creándose un equipamiento educativo singular. El proyecto no lleva aparejado reclasificación de suelo y carece de sentido hablar de creación de asentamientos, en tanto que el uso al que se destina la explotación como la propia configuración del mismo impiden que se lleve a cabo.

2.5. ARGUMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO

La argumentación de la utilidad pública y el claro interés social de la actuación viene enmarcado dentro de la propia actividad a desarrollar, siendo la misma un foco indudable de atracción para el turismo en el municipio. Todo ello sin olvidar las características singulares de la propia propuesta, con clara vocación medioambiental saludable y educativa, marcado carácter paisajístico y ecológico y un inmejorable diseño con innovación de los servicios ofertados. Por lo que podemos concluir que el mismo será llamado a un producto de inmejorables condiciones y referente del sector en el entorno más inmediato.

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo V del Título 1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación de fuentes energéticas renovables o bien como en el presente supuesto autosuficiente en aspectos que conllevan un claro avance en la reducción de costos de energía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas, per se, como actuaciones de interés público.

2.6. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

La edificación propuesta no induce a la formación de nuevos asentamientos al no darse acceso señalizado exclusivo, ni hay servicios de infraestructuras para conjuntos edificatorios. No se dan ordenaciones urbanísticas comunes, ni propone parcelas individuales que originaran esta formación.

Igualmente no se dan en el entorno inmediato usos dominantes en pugna directa con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas. No se crean parcelas de dimensiones ni distancias que incumplan los linderos permitidos por las NNSS.

- Preservación de la naturaleza y No formación de nuevos asentamientos:

La intervención que se pretende se ha ajustado a los viales interiores de la parcela existente y se posa sobre el suelo casi sin alterar los bordes. Cumple con todos los requisitos establecidos por las Normas Subsidiarias, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Janda y la LOUA.

Respecto a los nuevos asentamientos, cabe señalar que la edificación que se proyecta no hace sino proteger del hecho de que se generen nuevos asentamientos, pues por su disposición, posee una distancia mínima a cualquier lindero de 25,00 ml y la disposición de una única pieza dispuesta de forma central en la parcela, altamente reforestada, favorecerá un punto verde en el territorio capaz de preservar de nuevos asentamientos futuros. Además de lo anterior, contribuye a proteger de la generación de nuevos asentamientos, porque genera un corredor verde de protección en el que difícilmente pueden existir servicios. La infraestructura y servicios que se organizan (electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento) serán dimensionados únicamente para el servicio de la edificación prevista por lo que no generarán demandas externas. La electricidad será de baja tensión y contará con una instalación fotovoltaica de apoyo, el saneamiento se resolverá íntegramente en el interior (con distintos métodos ecológicos de bajo impacto que permitirán su gestión adecuada). Y el agua será suministrada al recinto mediante unos derechos que no posibilitan su venta a otros

propietarios. Por tanto, difícilmente proporcionará conexiones de edificaciones anexas, porque iría en perjuicio del edificio que se pretende.

La LOUA, se refiere según tenor literal del artículo a “Las condiciones que se establezcan en Planes Generales y Planes especiales”.

Adecuación y proporcionalidad de la intervención (punto 6):

El Aula de la Naturaleza Ecolodge que se proyecta es adecuada y proporcionada al uso que se pretende. Debemos decir que en el caso que nos ocupa, el centro de formación tiene un carácter Comarcal mayormente, al situarse en un suelo cercano a distintos núcleos de población de la La Janda, con grandes vistas y sin figuras de protección. Posee una vinculación con la naturaleza y cultura del entorno extraordinaria, lo que resulta en una propuesta novedosa. Por tanto, podemos decir que es proporcional y adecuado al uso que se pretende.

La superficie de la finca y ocupación de la edificación (punto 7):

A los efectos de acreditar la característica jurídica de los terrenos, se aporta nota simple de la finca. Ocupa una extensión superficial 1 Hectárea, 33 áreas y 28 centiáreas. Finca nº 8.829, tomo 1.683, libro 318, folio 142, inscripción 2ª.

Respecto a la ocupación, cabe señalar que la superficie considerada es suficiente para la actuación. La norma subsidiaria establece una ocupación máxima del 10%. Habida cuenta que en el artículo relativo a instalaciones educativas o turísticas, no marca un porcentaje necesario de ocupación, podemos concluir que cumple los parámetros de ocupación. No obstante, podemos, por extrapolación con usos similares, comprobar que estamos dentro de los parámetros de ocupación que se establece para las edificaciones de acampada o edificaciones de carácter social, en restauración o en usos turísticos. Por todo ello, debemos decir que la edificación proyectada, con un 6,80 % de ocupación, está por debajo de cualquier límite de ocupación que se establece para cualquier uso similar.

Adecuación por su forma, materiales, tratamiento e impacto visual del conjunto:

Los parámetros a los que hace alusión son jurídicos e indeterminados. No obstante, debemos decir que la forma unitaria de la edificación viene así establecida por las NN.SS. en el artículo 4.1.44. Su carácter unitario, deja inalterado el 90% del terreno que ocupa y se separa de los bordes generando amplias zonas verdes que se pretenden reforestar. Su posición cercana a la zona más alta deja absolutamente inalterado las zonas de más interés natural y cultural, como la era y el bosque de frutales y mediterráneo, las de pendientes más pronunciadas y las más cercanas a las zonas húmedas.

Los materiales empleados, han sido completamente estudiados para que se mimeticen con el territorio, ocultándose de la vista casi completamente con el uso de vegetación autóctona, con caminos de cimentación tipo blando (combinados con tierra) y cubiertas ajardinadas que se funden con la vegetación original. La forma elegida se adapta a la topografía con gran sutileza para dejar casi inalterado el territorio. Se respetan las alturas según lo establecido. Y por tanto, podemos concluir que difícilmente un edificio de estas dimensiones puede estar más integrado en su entorno.

Plano con la disposición de los elementos descritos, acompañada de reportaje fotográfico indicativo del tipo de instalaciones (Fig. 6).



Figura 6 . Composición Fotográfica Vergel de la Miel

Justificación de no inducir a la formación de nuevos asentamientos:

- No se propone segregación ni parcelación de la finca, sino su uso exclusivo como explotación turística y como centro de formación educativa, con terrenos de esparcimiento.
- No se prevén acometidas de agua potable, saneamiento o electricidad individualizadas.
- Queda clara por tanto la no inducción a nuevos asentamientos al tratarse de un uso puramente educativo y turístico.

La intervención que se pretende genera una serie de infraestructuras. En base a lo que se establece en el artículo 282.2 que especifica el concepto de nuevo asentamiento, dice, según

tenor literal que: “Se considera 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, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.”⁹

Dada la gran superficie de la finca y puesto que la actuación que se pretende queda en la zona central y a gran distancia de los colindantes, se han proyectado los servicios colectivos, tales como agua, saneamiento y electricidad en la zona más céntrica de la misma y a mucha distancia de las parcelas colindantes. Por tanto, no se va a generar la posibilidad de conexión.

No existe ningún indicio de servicios dado que se trata de una finca agrícola.

En la finca objeto de actuación, que ha sido utilizada para el cultivo y que en la actualidad está aterrizada, no existen indicios de infraestructuras. Únicamente se ha previsto el acceso a la parte central de la finca aprovechando un camino terrizo existente.

Tampoco existe ningún indicio de servicios, habida cuenta de la condición de finca destinada previamente a uso agrícola.

Se prevé una edificación sinusoidal formando una S.

Las piezas medias albergarán los usos de las personas alojadas y la zona alta se reservará para el aula.

Existe en la finca cierto desnivel, el cual facilitará la distribución del agua de riego por gravedad a toda la finca, y será bombeada a la parte más alta mediante bombeo solar y eólico.

9 Artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley. 7/2002

2.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo a los datos previos aportados por la empresa promotora, el estudio de viabilidad se organiza en función de la actividad del Aula de la Naturaleza y los servicios asociados a ésta, como son los cursos y actividades formativas ofertadas, el alojamiento y la manutención (Ecolodge). Por lo que la viabilidad propia de la actuación viene contemplada del siguiente modo:

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL AULA DE LA NATURALEZA Y CAMPAMENTO TURÍSTICO

El presente estudio se realiza desarrollando un centro de formación, que pretende dar servicio a un mínimo de 30 personas al día.

Y el uso del campamento de turismo, con servicio de comidas para una capacidad de 28 personas, y con 6 tiendas de campaña-bungalow de al menos 20 m² las pequeñas y 25 las grandes, más el porche, que suman 50 m², es decir con una capacidad de 28 plazas de campistas.

El estudio se realiza sobre una estimación de ocupación media de un 50% semestral, a un precio medio por alojamiento de 70 euros con desayuno incluido, teniendo en cuenta la facturación proporcional de los servicios, como restauración.

Alojamientos:

50% de 180 días = 120 días (apertura mínima de 8 meses)

120 x 70 € = 8400 € x 6 (alojamientos) = 50.400 €

Cursos de formación:

50% de 120 días (apertura mínima 4 meses)= 60 días

60 x (al menos 1 cursos al día = 30 alumnos x 5 €) 150€ = 9.000 €

TOTAL 50.400 € + 9.000 € = 59.400 € Anuales

A continuación se realiza un estudio de los gastos de gestión y de equipación educativa, de alojamiento y mantenimiento del inmueble. De dicha sumatorio obtendremos una aproximación a los gastos totales del edificio.

PRESUPUESTO DE EQUIPACIÓN

INVERSIÓN AULA DE LA NATURALEZA

EDIFICACIÓN:

Aula - Cafetería - Recepción 50.000 €

Alojamientos de Acampada 18.000 €

Aseos Públicos 15.000 €

Zona cubierta del sol al aire libre 2.000 €

Varios 3.000 euros

Total edificaciones: 88.000 €

PROYECTOS TÉCNICOS: 5.000 €

LICENCIAS: 10.000 €

INSTALACIONES AUXILIARES:

Dimensionado e instalación de circuito eléctrico: 2.000 €

Conducciones y acumulaciones de agua (de Red y de riego): 6.000€

Dimensionado e instalación sistema fotovoltaico: 3.500€

Dimensionado e instalación sistema solar térmico: 1.500 €

Dimensionado e instalación equipo tratamiento aguas residuales : 3.000€

AMUEBLADO:

Aula - Cafetería - Recepción 5.000 €

Alojamientos de Acampada 2.000 €

Aseos Públicos 2.000 €

Jardinería 2.000 €

TOTAL otros gastos: 15.000 € + 16.000 € + 11.000 € = 42.000 €

SUMA total de gastos del edificio: 88.000 € + 42.000 € = 130.000 €

RESUMEN ECONÓMICO DE LA INVERSIÓN

Teniendo en cuenta los costes semestrales del personal y suministro, así como los gastos de amortización del capital, obtendremos el cuadro anual de gastos de producción. Los ingresos debidos a las cursos de formación y pernoctaciones menos los gastos.

COSTES DE PRODUCCIÓN ANUAL

Gastos de personal 3 x 12.000,00 € = 36.000,00 €

Coste de suministro 1.200,00 € Desviación 5% 60,00 € = 1.260,00 €

Amortización anual (en 10 años) 130.000,00 + 360.000 € + 12.600 € = 502.600 €

TOTAL 50.260,00 € Anual

El rendimiento aumentará a partir del año once, el año en el que se estima que se amortiza la inversión. Aunque en su estudio habría que tener en cuenta las reformas, reparaciones y sustitución de mobiliario que se produzcan.

RESUMEN ECONÓMICO ANUAL

Pernoctaciones anuales y cursos de formación: 59.400 € Anuales

Ingresos brutos anuales 59.400 €

Gastos de producción y amortización 50.260 €

RENTABILIDAD ANUAL DEL AULA DE LA NATURALEZA Y FORMACIÓN 9.140 €

Se obtendrán unos beneficios estimados de NUEVE MIL CIENTO CUARENTA EUROS (9.140 €) anuales

2.8. DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad son las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable y en especial la conservación propias de su destino. Del mismo modo y atendiendo a lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación (LOUA y RDU) encontramos que se establecen obligaciones de carácter general y obligaciones propias del Suelo No Urbanizable. El texto legal las recoge en los artículos 51 y 52. Dicen textualmente:

Artículo 51.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

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

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

Artículo 52 .- Régimen del Suelo No Urbanizable.-

Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará 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, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

2.8.1 OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SNU Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA

La entidad promotora prestará garantía por cuantía del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. El Pago de la prestación compensatoria en el presente Proyecto de Actuación y constitución de garantía, en su caso, se establecerá de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El límite establecido en el artículo 52.5 de la LOUA señala que se devengará con el otorgamiento de la licencia urbanística municipal en el plazo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación y en una cuantía de hasta el diez por ciento, señalando este como límite máximo, del importe total de la inversión para su implantación efectiva.

2.8.2 OBLIGACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA EN EL PLAZO DE UN AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN

Desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación el promotor se compromete a la solicitud de la correspondiente licencia de obras en el plazo máximo de un año a contar desde entonces.

2.9 PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Para dar cumplimiento al régimen impuesto por la normativa urbanística de aplicación, en concreto LOUA art. 52.4. el cual establece que en los usos derivados de un Proyecto de Actuación se prevén que tendrán una duración limitada, aunque será en todo caso renovable, nunca inferior al tiempo indispensable que requiera la amortización de la inversión para su materialización.

2.10. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBILIDAD DE SANEAMIENTO

Teniendo en cuenta el Art. 5.1.7. de las NN.SS de Vejer sobre la conservación de aguas subterráneas de los suelos que alberguen acuíferos subterráneos estableceremos un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.

Se prevé la instalación de una o varias unidades de sistemas de tratamientos de aguas residuales con capacidad suficiente para servir a 20 habitantes-equivalentes (unidad definida como el valor de la carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de 5 días (DBO 5) de 60 g de oxígeno por día) que corresponde a una ocupación completa de las 30 plazas que tendrá disponible el centro (bien como aula de la naturaleza, bien como ecolodge), según se indica en las instrucciones para la redacción de proyectos de

abastecimiento y saneamiento del agua, dictadas en el contexto geográfico español por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA).

Se llevarán a cabo la instalación de sistemas de depuración para tratar las aguas residuales del Aula de la Naturaleza Ecolodge. Los equipos podrán ser de oxidación total, cumpliendo la normativa actual de vertido Real Decreto 606/2003 que modifica la Ley de Aguas., así como la normativa europea, directiva de consejo 91/277/CEE. El sistema de tratamiento de aguas residuales buscará desarrollar las siguientes etapas:

-Desbaste: Los sólidos gruesos que arrastra el agua son interceptados por una reja a la entrada del equipo instalado.

-Oxidación Biológica: En el reactor biológico se dará la descomposición biológica de la materia orgánica gracias a la aportación de aire y a la generación de microorganismos aerobios.

-Decantación: Los lodos resultantes de la descomposición de la materia orgánica serán tranquilizados, depositándose en el interior del decantador desde el cual son recirculados de nuevo al reactor biológico.

Otra alternativa podría ser el uso de un innovador sistema de baño seco utilizado en los aseos públicos de Francia, que reduciría los restos fecales y orina en un 90% (el porcentaje correspondiente al agua de contenida en los mismos), resultando en un material seco con la textura de la ceniza, que sería retirado periódicamente por un gestor de residuos autorizado.

El resto de aguas residuales producidas en el centro, entrarían en la categoría de “aguas grises”.

Por último, también se establecerá un filtro verde a la salida del equipo de oxidación total, o del tratamiento de aguas grises en su caso, que servirá de tratamiento terciario, asegurando así la obtención de un efluente que cumpla con los valores permitidos por la legislación vigente.

En definitiva, el agua suministrada al Aula de la Naturaleza Ecolodge será finalmente tratada para su uso último como agua de riego en las zonas con plantas no comestibles de la finca, que por su parte es de gran extensión. Para la reutilización de dichas aguas, se tramitará la

pertinente autorización de reutilización de aguas grises para riego de plantas no comestibles (RD 1620-2007). En definitiva, se llevará a cabo una gestión integral del agua que maximice la eficiencia en su uso, desde su entrada en la parcela hasta su devolución al medio tras el pertinente proceso depurativo que garantice un impacto nulo en el medio, sirviendo tal sistema como otra herramienta pedagógica a implementar en el centro.

3. BASE NORMATIVA CONSULTADA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

La base normativa que ha servido al desarrollo de este Proyecto de Actuación es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)
- Orden del 25 de Junio de 1985 por la que se aprueban la entrada en vigor de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Cádiz. Publicado BOJA n. 81 Sevilla, 16 de agosto 1985
- Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los Campamentos de Turismo y de modificación del decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo
- Decreto 200/2007, de 10 de julio, por el que se crea el Registro Andaluz de Centros de Educación Ambiental y se regulan los requisitos y procedimiento de inscripción en el mismo. BOJA n.151, Sevilla, 1 agosto 2007.
- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo
- La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas

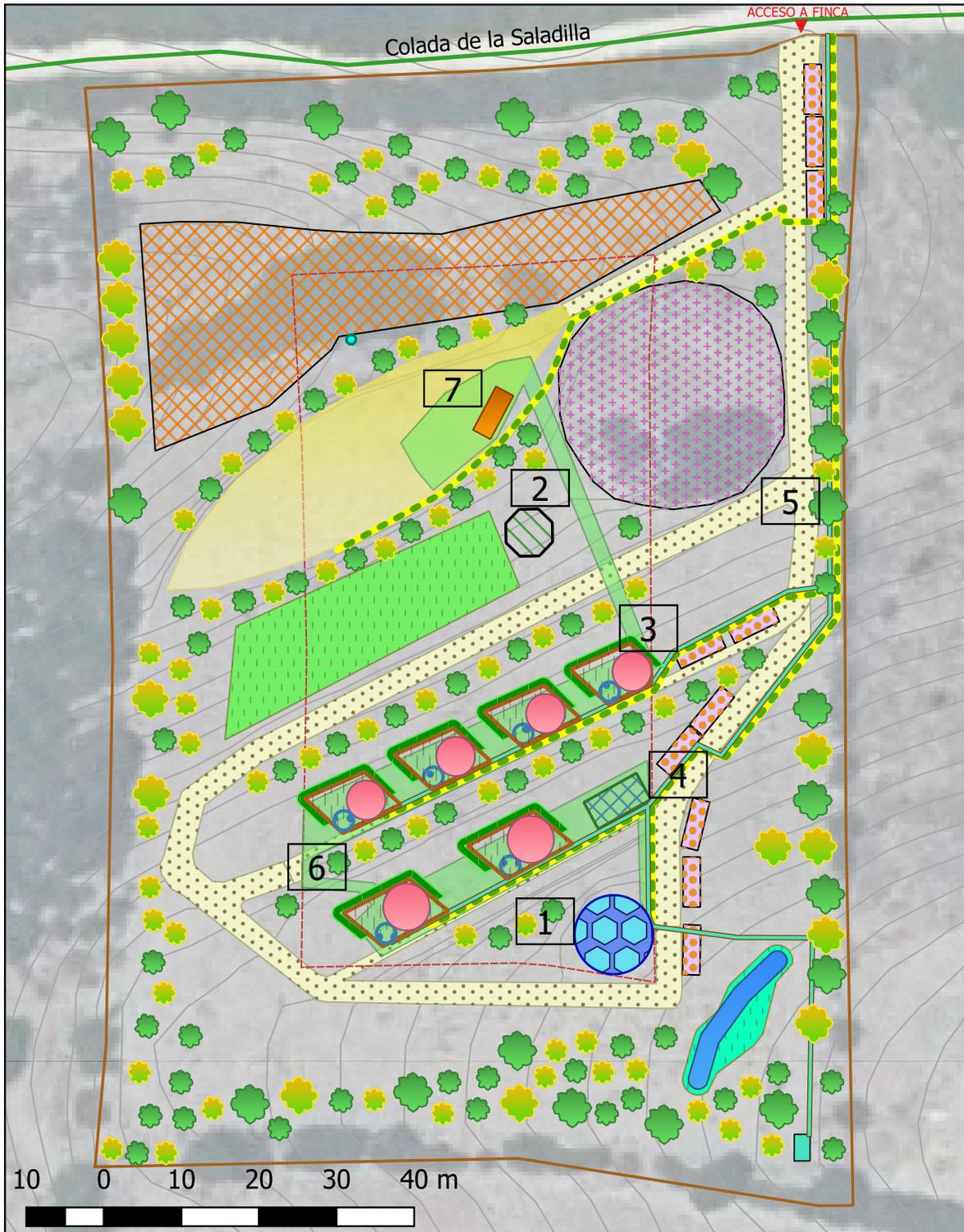
En Vejer de la Frontera a 15 de Febrero de 2019

ANEXO I: PLANOS DE ORDENACIÓN (Consultar documentación adjunta)

- Planos de situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados
- Localización en el término municipal; situación respecto al núcleo de población más cercano
- Edificaciones situadas en un entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas
- Viarios y accesos existentes, plano a escala 1/1.000
- Linderos del terreno
- Topografía del terreno y del entorno próximo
- Elementos significativos del paisaje
- Localización: Mapa 1:10.000 del Instituto Cartográfico de Andalucía
- Nota Simple
- Certificado del Plano Catastral
- Plano Usos de Suelo. Consulta normativa de aplicación Vejer de la Frontera
- Localización de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA)

ANEXO II: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (Consultar documentación adjunta)

- CIF Provisional
- Copia Constitución de la Cooperativa, estatutos o acta constitucional
- DNI Promotores



1 . Exterior Aula



1 . Interior Aula



2 . Invernadero Exterior



2 . Invernadero Interior



3 . Exterior alojamiento



3 . Interior alojamiento



4 . Exterior Aseos



4 . Interior Aseos



5 . Caminos



6 . Zonas Sombreadas



7 . Cafetería / Recepción



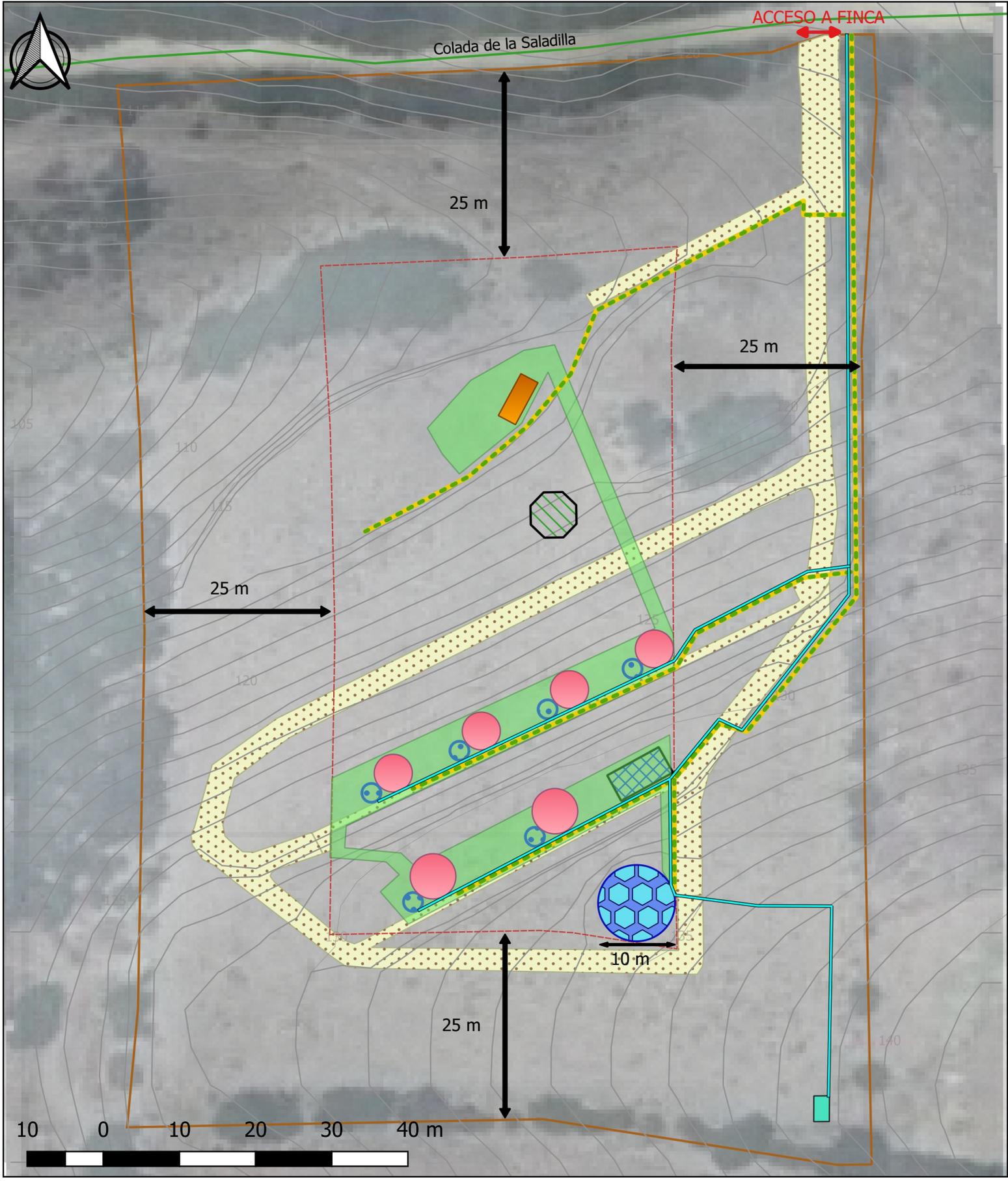
Plano descriptivo Ecolodge "Vergel de la Miel"

Vergel de la Miel S.Coop.And

Escala
1:800

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias

Fuente: IGN / REDIAM



Edificio Principal	Sanitarios y duchas	Zona cubierta	Conducciones Eléctricas
Alojamiento	Recepción / Cafetería	Camino y senderos	Perímetro Área Edificable
Aseo alojamiento	Invernadero	Conduccion Agua Potable	Perímetro Parcela
		Depósito de Agua Potable	

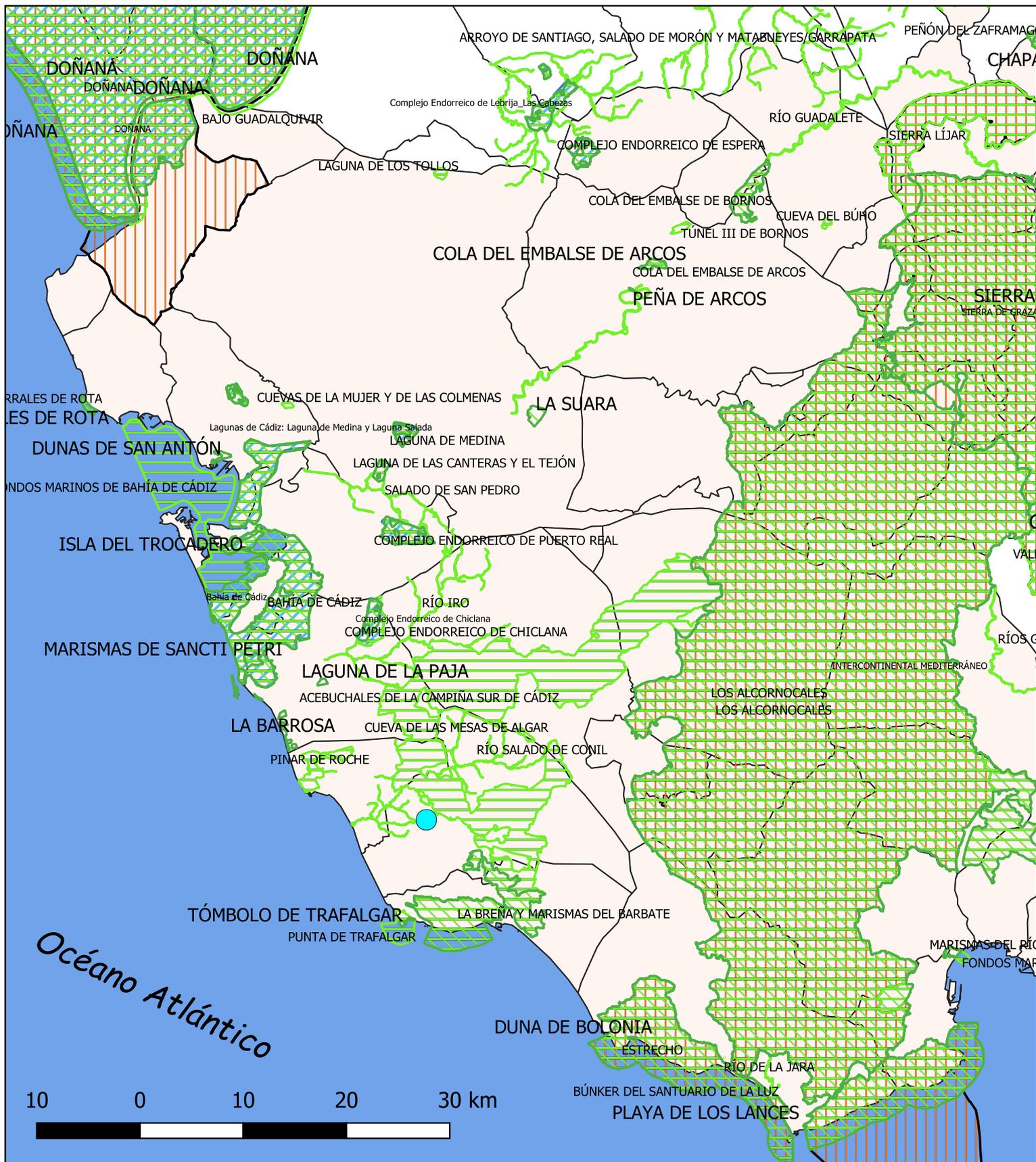
Croquis Edificaciones y Conducciones del Ecolodge "Vergel de la Miel"

VERGEL DE LA MIEL, S. COOP. AND.

Escala
1:650

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias Ambientales

Fuente: IGN



Leyenda

- Ubicación de Vergel de la Miel
- Espacios Naturales Protegidos
- Red Natura 2000
- Humedales Lista Ramsar
- Reservas de la Biosfera

Plano de localización de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) en el entorno del proyecto

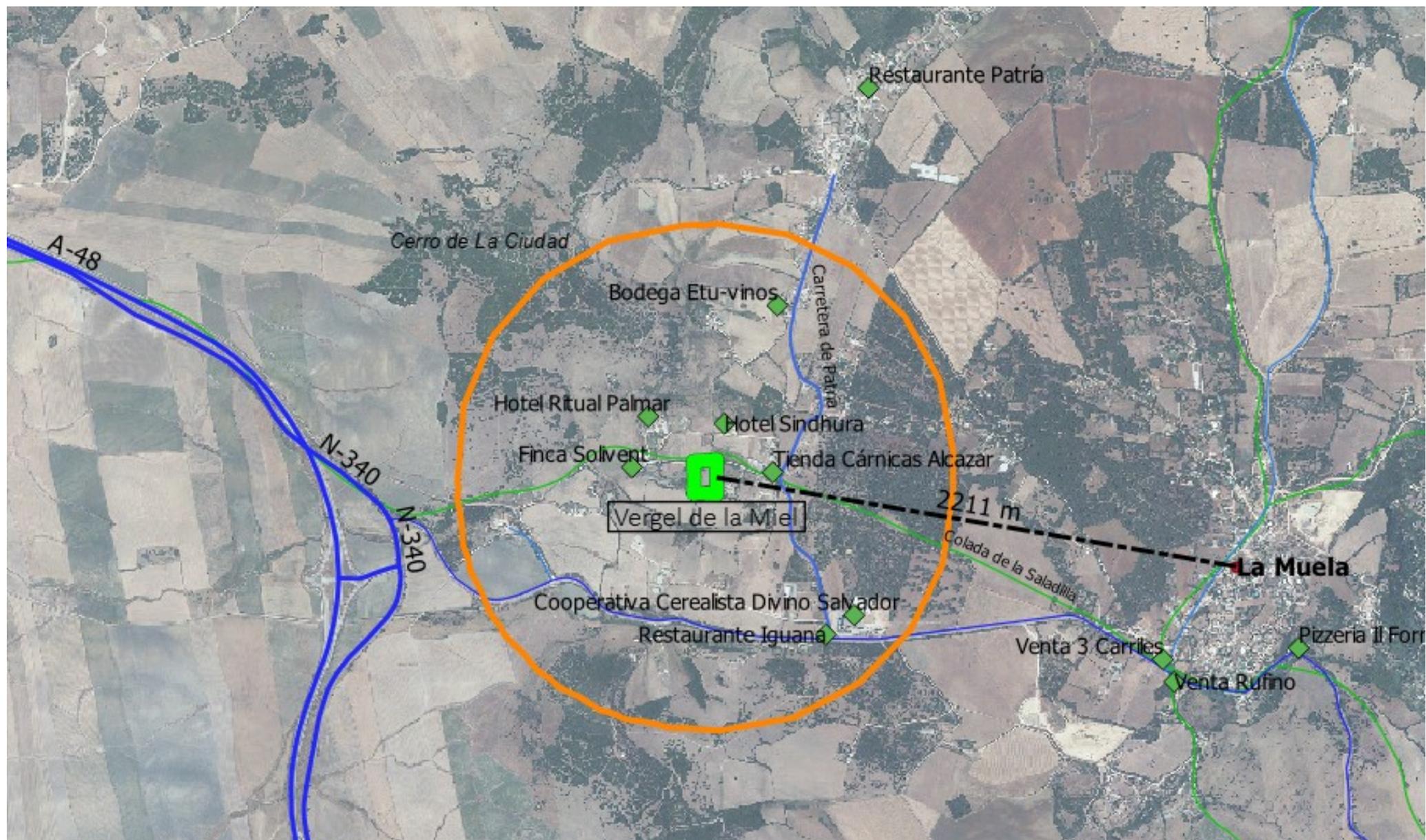
Jose Carlos García Sánchez.
Licenciado en Ciencias Ambientales

Escala 1:500000

31/12/2018

VERGEL DE LA MIEL

Fuente: IGN / REDIAM





Océano Atlántico

- Localización del Proyecto
- Perimetro 1 Km Vergel
- Edificaciones
- Núcleo de Población
- 0 - 2000
- 2000 - 10000
- 10000 - 20000
- ◆ Alojamiento y comercios
- Distancias a poblaciones
- Vías de comunicación
- Estatal
- Autonómica
- Comarcales
- Vías Pecuarias



Plano de Ubicación del Ecolodge Vergel de la Miel en relación a su entorno

Escala
1:30000

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias Ambientales

VERGEL DE LA MIEL, S. COOP. AND.

Fuente: ICA, IGN, REDIAM



- | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| Aula de la naturaleza | Recepción / Cafetería | Bosque Comestible | Camino y senderos |
| Alojamiento | Zona cubierta | Pozo | Perimetro Área Edificable |
| Aseo alojamiento | Zona de Ocio | Humedal | Perimetro Parcela |
| Área privada | Invernadero | Fitodepuración | Especies autóctonas |
| Setos | Sanitarios y duchas | Era | Especies melíferas |
| | Huerta | Aparcamientos | |

Plano descriptivo Ecologde "Vergel de la Miel"

Vergel de la Miel S.Coop.And

Escala
1:500

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias Ambientales

Fuente: IGN / REDIAM



Plano Escala 1:10000
Polígono 37 Parcela 16 (Parcela marcada en Rojo)
PATRIA. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
Referencia catastral 11039A037000160000RI



Plano Escala 1:50000
Polígono 37 Parcela 16 (Parcela marcada en Rojo)
PATRIA. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
Referencia catastral 11039A037000160000RI



CONSULTA NORMATIVA DE APLICACIÓN VEJER DE LA FRONTERA

Polígono 37 Parcela 16. PATRIA. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Referencia Catastral: 11039A037000160000RI

NORMATIVA VIGENTE (Normas Subsidiarias)



Según las Normas Subsidiarias de planeamiento la parcela queda clasificada como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN – RÉGIMEN GENERAL, resultando de aplicación las siguientes determinaciones (usos, construcciones, etc).

Art. 5.2.1.- Suelo no urbanizable común en régimen general

Art. 5.2.1.1.- Definición

- 1.- Se incluyen en esta categoría los suelos dedicados a cultivos de secano y pastizal, y los suelos improductivos de topografía suave, que las normas delimitan para mantener su carácter agrícola y ganadero, además de preservarlos de la urbanización.

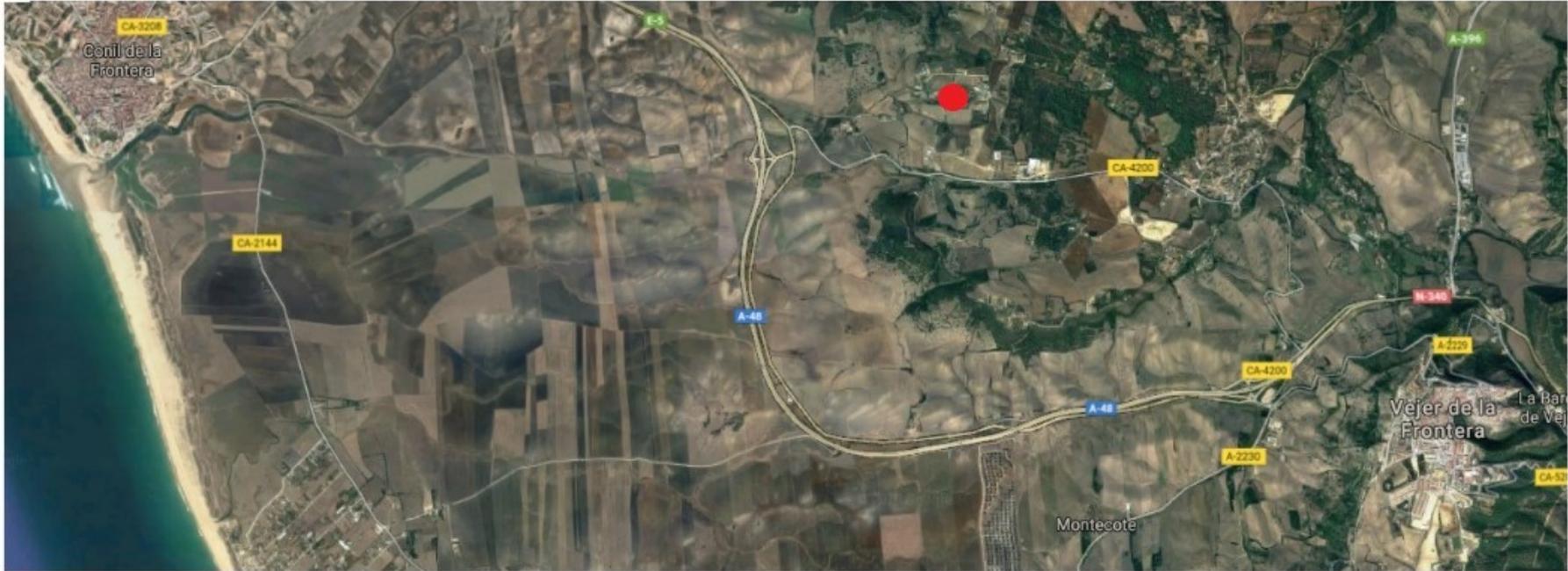
Art. 5.2.1.2.- Usos

- 1.- Se admiten en esta categoría de suelo todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 5.1.5, con el contenido del Capítulo 2, Título IV de estas Normas. No obstante, los residuos sólidos urbanos, definidos en el art. 3.1.5, deberán ser gestionados por las corporaciones públicas.

Art. 5.2.1.3.- Construcciones

- 1.- Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo cumplirán las condiciones establecidas según los usos permitidos, definidas en el art. 5.1.6
- 2.- Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en los artículos 4.1.43, 4.1.44 y 4.1.46 de estas normas y las condiciones de protección indicadas en el Título III

(artículos 5.1.5 y 5.1.6. recogidos en el pdf adjunto, páginas 139-144)





Plano de situación Ecolodge "Vergel de la Miel"

Vergel de la Miel S.Coop.And

Escala
1:3000

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias Ambientales

Fuente: ICA / IGN / REDIAM



Plano ubicación Ecolodge "Vergel de la Miel"

Vergel de la Miel S.Coop.And

Escala
1:1000

José Carlos García Sánchez
Licenciado en Ciencias Ambientales

Fuente: ICA / IGN / REDIAM