

# PROYECTO DE ACTUACIÓN VIVIENDA ASOCIADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

FINCA AGRÍCOLA LA LOMA DE SANCHA PÉREZ. VEJER DE LA FRONTERA. CÁDIZ

PROMOTOR:  
BEATRIZ DOMÍNGUEZ BOHÓRQUEZ

SOCIEDAD PROYECTISTA:

(bau)m\_

BAUM LAB, S.L.P.  
SOCIEDAD PROFESIONAL COLEGIADA COA DE SEVILLA Nº SP-0104

TÉCNICOS REDACTORES:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

SEPTIEMBRE 2019

## ÍNDICE

### I. MEMORIA

1. Objeto y promotor
2. Descripción detallada de la actividad
  - 2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de terrenos afectados
  - 2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos afectados
  - 2.3. Características socioeconómicas de la actividad
  - 2.4. Características de las edificaciones y construcciones
  - 2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras. Faseado
3. Justificación y fundamentación
  - 3.1. Utilidad pública o interés social del objeto
  - 3.2. Viabilidad económica financiera
  - 3.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
  - 3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría SNU
  - 3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos
4. Obligaciones asumidas por el promotor
  - 4.1. Compromiso de cumplir deberes legales derivados del régimen de SNU
  - 4.2. Compromiso de pago de prestación compensatoria
  - 4.3. Compromiso de solicitud de licencia urbanística municipal
5. Otras determinaciones

### II. ANEXOS

1. Copia compulsada DNI promotor
2. Nota simple del registro de la propiedad
3. Certificado y plano catastral de la parcela afectada
4. Escrituras de la propiedad
5. Documentación acreditativa de la explotación agropecuaria de la finca.
6. Inscripción del empresario en el sistema de la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo
7. Compromiso a cumplir los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
8. Compromiso de solicitud de licencia municipal.

### III. PLANOS

1. Situación de los terrenos
2. Localización de la finca
3. Delimitación de los terrenos
4. Clasificación de suelo
5. Clasificación de suelo. Categorías de SNU
6. Parcela estado actual
7. Parcela estado propuesto
8. Anteproyecto I – planta baja
9. Anteproyecto II – planta de cubiertas
10. Anteproyecto III – alzados
11. Anteproyecto IV – secciones
12. Compatibilidad con régimen urbanístico

## I. MEMORIA

## 1. Objeto y promotor

El objeto del presente Proyecto de Actuación es la definición técnica y la justificación de la viabilidad urbanística de la edificación de una vivienda asociada a la explotación de la finca agrícola La Loma de Sancha Pérez, ubicada en Vejer de la Frontera, Cádiz. Este proyecto lo promueve Dña. Beatriz Domínguez Bohórquez, con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], en Conil de la Frontera, Cádiz; como propietaria y explotadora de la finca.

*Se adjunta fotocopia compulsada del DNI del promotor. Ver documento II ANEXOS, Anexo 1.*

## 2. Descripción detallada de la actividad

### 2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de terrenos afectados

La finca La Loma de Sancha Pérez se encuentra situada al suroeste del término municipal de Vejer de la Frontera, Cádiz, y su acceso se realiza por el Camino de los Moledores, al que se accede por la carretera A-2233. Los terrenos figuran en el Catastro como el Polígono 36, Parcela 148 de Vejer de la Frontera con la referencia catastral número 11039A036001480000RB.

Se trata de una extensión de terreno con forma de trapecio irregular y una superficie de 61.521m<sup>2</sup>. La parcela se extiende hacia el norte hasta el Camino de los Moledores, con un lindero que mide 362,63 m; hacia el sur y el este linda con la finca Sancha Pérez (Polígono 36 Parcela 149), con unos linderos que miden respectivamente 308,49 m y 127,27 m; y hacia el oeste linda con la finca denominada en catastro como Polígono 36 Parcela 108, con un lindero de 274,93 m.

*Se adjunta plano de situación de los terrenos. III PLANOS, Plano 1.*

*Se adjunta plano de localización de la finca. III PLANOS, Plano 2.*

*Se adjunta plano de delimitación de los terrenos. III PLANOS, Plano 3.*

### 2.2. Caracterización física, urbanística y jurídica de los terrenos afectados

Los terrenos objeto de este proyecto se encuentran actualmente cultivados con olivos, vides y frutales. Topográficamente los terrenos forman una colina, cuyo punto más alto se encuentra ubicado aproximadamente en el centro de la parcela, donde se prevé ubicar la vivienda. La ladera noreste desciende hacia el Camino de los Moledores y la finca Sancha Pérez con una pendiente media del 4.6% y las laderas sur y suroeste desciende con unas pendientes algo más pronunciadas, de aproximadamente un 8%.

En la parcela objeto del proyecto no existe edificación alguna. En las fincas colindantes sólo existe una edificación de uso agroindustrial en la parcela Sancha Pérez, que dista 80 metros del lindero este de la parcela. Los núcleos poblacionales más cercanos se encuentran situados en El Palmar, a 2.5 km; La Muela, a 5.2 km; y Conil de la Frontera, a 3 km de distancia.

Respecto a los accesos a la finca, hay que reseñar que existe el camino de Los Moledores, que bordea la parcela por el norte y que se extiende desde la carretera A-2233 (Conil – El Palmar) hasta la Autovía de la Luz, A-48, en su salida hacia La Muela.

La parcela está clasificada como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural de Régimen Natural según las Normas Subsidiarias, actualmente vigentes; y como Suelo no Urbanizable de carácter rural o natural (SNUEP-CRN), Campiña de Vejer de la Frontera, según el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer, que se aprobó provisionalmente el 3 de septiembre de 2018.

En cuanto a la caracterización jurídica de la finca, se adjuntan la copia simple de la escritura de compraventa de la parcela y las escrituras de la propiedad.

*Se adjunta nota simple del registro de la propiedad. II ANEXOS, Anexo 2.*

*Se adjunta certificado y plano catastral de la parcela. II ANEXOS, Anexo 3.*

*Se adjuntan las escrituras de la propiedad. II ANEXOS, Anexo 4.*

*Se adjunta plano de Clasificación de suelo. III PLANOS, Plano 4.*

*Se adjunta plano de Clasificación de suelo. Categorías de SNU. III PLANOS, Plano 5.*

### **2.3. Características socioeconómicas de la actividad y usos previstos.**

La actividad agrícola a la que actualmente están destinados los terrenos objeto del Proyecto de Actuación, corresponde con el uso denominado como "agropecuario", uso principal o característico del Suelo No Urbanizable, según se define en el artículo 5.1.5 de las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera.

En las condiciones del uso agropecuario y otras actuaciones directamente vinculadas, reguladas en el Artículo 4.2.15 de las Normas Subsidiarias, se establece que estarán incluidas en este tipo de uso las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como las actuaciones directamente vinculadas, como *"los bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente; la vivienda con dependencias agrarias, las construcciones e instalaciones agrarias"*. Asimismo, en el artículo 5.1.5 se definen como usos compatibles las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales (Art. 5.1.5. Apartado 2.c) y la vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población principales (Art. 5.1.5. Apartado 2.d).

La actividad principal de la finca objeto del presente Proyecto de Actuación es la explotación agrícola de dos cultivos con una gran tradición en Andalucía: el olivo y la vid. Esta actividad, está actualmente vinculada a la actividad agroindustrial de la finca colindante, denominada como Sancha Pérez, donde se ha implantado una bodega y almazara. Los productos agrícolas producidos en la finca, se transforman en vino y aceite en la finca colindante, comercializándose de forma conjunta bajo la marca Sancha Pérez. Para poder desarrollar la actividad agrícola y la gestión de la venta de productos asociados a la explotación agrícola, es necesaria la implantación de una serie de edificaciones que permitan su correcto desarrollo.

Las edificaciones previstas serían las siguientes:

- A. Vivienda ligada a la explotación del sector primario: vivienda asociada a la explotación agrícola, con un programa repartido en estancia, cocina, dormitorios, baños y alberca.
- B. Pabellón de administración y gestión de la explotación agrícola y zona de degustación (Uso propio de la explotación). Edificación subsidiaria de la vivienda, en la que el propietario realizará las labores de administración de la explotación y la degustación de los productos agrícolas (uva y aceituna) y los productos derivados (vino y aceite).
- C. Instalaciones comunes (Uso mixto). En esta edificación se ubicarán cuartos de instalaciones comunes y un pequeño aseo vinculado a las zonas exteriores de la finca.
- D. Garaje de maquinaria y almacén (Uso propio de la explotación).

Dentro de los recursos humanos necesarios para el desarrollo de la actividad hay que señalar:

- Titular de la explotación, como persona física que organiza los bienes y derechos integrantes de la misma con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación
- Agricultor a tiempo parcial
- Unidad de trabajo agrario, entendiendo por ella el trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año a la actividad agraria.

Se acompaña documentación que justifica la actividad agrícola del titular de la explotación:

*Se adjunta Documentación acreditativa de la explotación agrícola de la finca. II ANEXOS, Anexo 5*

*Se adjunta Inscripción de empresario en el sistema de la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo. II ANEXOS, Anexo 6.*

### **2.4. Características de las edificaciones y construcciones**

La parcela cuenta actualmente con dos caminos existentes que la atraviesan completamente en dirección norte sur y este-oeste. Ambos son caminos de terreno compactado existente con aporte de gravilla de albero en una capa de 20 cm de espesor y compactado al 98% PM que atraviesan la parcela dejando a ambos lados plantaciones de distintos árboles frutales, olivos y vid.

El acceso a la finca se realiza por el extremo noroeste desde el Camino de los Moledores. Este acceso, a cota con el camino, es la entrada histórica a la finca y se mantiene en su posición original. Desde ese acceso parte un camino que discurre de oeste a este de la parcela hasta desembocar en el otro camino existente, que discurre con dirección norte-sur desde la zona más alta de la finca a la zona más deprimida de la misma.

Las edificaciones previstas en el presente Proyecto de Actuación se sitúan en dos áreas diferenciadas de la finca. Por un lado, la pieza de vivienda junto con la administrativa se sitúa al oeste del camino norte-sur, aprovechando un vacío existente entre las plantaciones de vid. Por otro, el garaje y almacén se ubica en una zona libre de cultivos asociada al punto de encuentro de los caminos existentes. Todos los volúmenes construidos se proyectan como volúmenes blancos que se insertan en el paisaje agrícola, evocando las edificaciones y sistemas constructivos locales de Vejer y Conil de la Frontera.

Las superficies de la unidad de edificación propuestas quedan de la siguiente manera:

RECINTO	USO	SUPERFICIE m2
Vivienda	Uso residencial	149.91
Administración explotación agropecuaria	Uso propio de la explotación	74.63
Instalaciones comunes	Uso mixto	15.96
Garaje de maquinaria	Uso propio de la explotación	89.50

El sistema estructural previsto estará compuesto por pilares y losas de hormigón armado.

El sistema de fachada se compone de cerramientos de doble hoja, con una cara exterior formada por una citara de ladrillo y otra interior formada por canales y montantes a la que se atornillan placas de cartón-yeso. En el interior de toda la periferia y en la cámara entre ambas estructuras se colocará aislamiento de lana de roca. El acabado exterior será liso mediante mortero a la cal de color blanco mate. La cubierta de los volúmenes es inclinada invertida y no transitable en toda su extensión. Tendrá un acabado de piezas cerámicas blancas acorde con la estética de las construcciones. El sistema de compartimentación interior está formado por tabiques autoportantes de placas de cartón-yeso, siendo WR en los locales húmedos.

En cuanto a las instalaciones, el Artículo 5.1.6 de las Normas urbanísticas señala que la edificación deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización. También hay que tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 2.4.11 y 2.4.12 respecto a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, respectivamente.

La energía eléctrica se obtendrá del centro de transformación del que es copropietario el promotor de esta actuación y que se encuentra ubicado en la parcela colindante. El abastecimiento de agua se realizará mediante un depósito enterrado junto al módulo de instalaciones, en el que se prevé la existencia de una depuradora. El saneamiento se realizará mediante una red que desembocará en un depósito enterrado, cuyo vaciado y mantenimiento lo llevará a cabo una empresa especializada. Para el agua caliente sanitaria se dispondrán placas solares. El aljibe propuesto contiguo a la vivienda servirá para recoger y almacenar el agua de lluvia para el riego.

*Se adjunta plano de Estado actual de la parcela. III PLANOS, Plano 6.*

*Se adjunta plano de Estado propuesto de la parcela. III PLANOS, Plano 7.*

*Se adjunta plano de Edificación – planta. III PLANOS, Plano 8.*

*Se adjunta plano de Edificación – planta de cubiertas. III PLANOS, Plano 9.*

*Se adjunta plano de Edificación – alzados. III PLANOS, Plano 10.*

*Se adjunta plano de Edificación – secciones. III PLANOS, Plano 11.*

## 2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras. Faseado

El artículo 172 de la LOUA, al referirse al procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, especifica que cuando los actos que se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

Una vez obtenida la preceptiva licencia urbanística, las obras se iniciarán dentro del plazo de un año para concluir antes de los tres otorgados por el artículo 173 de la LOUA, salvo que la autorización municipal señale otro plazo inferior.

### 3. Justificación y fundamentación

#### 3.1. Utilidad pública o interés social del objeto

El Artículo 5.1.5 Régimen de usos de las NNSS de Vejer de la Frontera indica como usos principales del suelo no urbanizable los agropecuarios, y como usos compatibles la vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población o actuaciones relacionadas con la explotación de los usos principales.

Para la implantación de estos usos no se precisa la declaración de los mismos como de utilidad pública o de interés social.

Por ello, los usos descritos en este Proyecto de Actuación no necesitan la citada declaración.

Sin embargo, podemos hablar de interés público de esta actuación en lo referente a la generación de empleo gracias a la explotación agropecuaria, la recuperación de cultivos tradicionales de la zona, la ayuda a la generación de biodiversidad o el control de la erosión de los terrenos gracias a la implantación de esta actividad.

#### 3.2. Viabilidad económico financiera

Respecto al presupuesto de las obras se aporta en este documento un cálculo al alza según los baremos correspondientes el Colegio de Arquitectos de Sevilla, "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras". Este determina que para proyectos de edificación:

USO	TIPO	PRECIO €/m2	SUPERFICIE m2	PEM €
Vivienda	Unifamiliar extenta	1.003	149.91	150.360
Administración	Exclusivo oficina	909	76.63	68.747
Instalaciones comunes	Nave de nueva planta	314	15.96	5.011
Garaje de maquinaria	Nave de nueva planta	314	89.50	28.103
TOTAL				252.221

En cualquier caso, el cálculo pormenorizado de las obras se determinará en el correspondiente Proyecto de Obras para la obtención de la preceptiva licencia, procediéndose al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52.2 y 3 de la LOUA.

#### 3.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

La implantación de las edificaciones previstas en suelo no urbanizable se justifica por la necesidad para dotar a la finca de una vivienda para el propietario y explotador de los terrenos; espacios de uso administrativo para la gestión de la finca, instalaciones y edificaciones para almacén de aperos y aparcamiento de la maquinaria agrícola. Todos estos espacios son necesarios para la explotación agrícola de los terrenos objetos de este Proyecto de Actuación.

#### 3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría SNU

##### Normas Subsidiarias

El artículo 5.1.6 del Texto Refundido de Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera establece el régimen de la edificación en suelo no urbanizable.

A continuación se detallan las condiciones de edificación para los tipos de actividad que afectan a este Proyecto de Actuación, "Condiciones para la edificación vinculada a la producción agrícola, ganadera y forestal" y la justificación del cumplimiento de estos requerimientos.

- Para las construcciones ligadas al uso agropecuario se fija la parcela mínima edificable en 30.000 m2, a excepción de las casetas para el almacenamiento de aperos, para los que no se fija tamaño.
  - La parcela cuenta con una superficie de 61.520 m2, por encima del valor de parcela mínima edificable.

### Condiciones para Vivienda aislada ligada a la explotación del sector primario

- Separación mínima a linderos: 25m
  - El proyecto establece una separación a linderos mayor de 25 metros.
- Separación mínima a otra vivienda: 50m
  - No existe ninguna otra vivienda a menos de 50 metros, dado que es la única vivienda de la parcela.
- Superficie máxima construida: 150m, no estando incluida en esta superficie la de los edificios destinados a usos propios de la explotación, así como los usos mixtos.
  - La vivienda cuenta con una superficie de 149.91 m<sup>2</sup>, no sobrepasando el máximo permitido de 150 m<sup>2</sup> construidos.
- Altura máxima: 1 planta y 3.50m
  - La altura máxima alcanzada es 3.20m, no mayor de los 3.5m permitidos.
- Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras
  - La vivienda contará con las instalaciones necesarias para autoabastecerse en cuanto a los servicios de infraestructuras.
- No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación
  - La vivienda se adapta a la topografía y las condiciones naturales del terreno.

El cumplimiento de las condiciones de forma y volumen de las construcciones se puede corroborar en los planos que se adjuntan en este documento.

### Plan General de Ordenación Urbanística (aprobado provisionalmente)

Categoría: Suelo no Urbanizable de carácter rural o natural (SNUEP-CRN), Campiña de Vejer de la Frontera.

Uso característico de la finca: Actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

Las edificaciones previstas corresponden a edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias, según se define el Art.13.2.4. y cumplen las condiciones generales definidas en el Art. 13.2.5.

En los Artículos 13.3.3 y 13.3.4 se regulan las condiciones para y para las edificaciones de uso residencial ligadas a la explotación agropecuaria.

El pabellón de administración, el módulo de instalaciones y la nave para uso almacén y aparcamiento de maquinaria agrícola estarían englobados en la categoría definida por el Art.13.3.3 como Otras otras instalaciones o edificaciones necesarias para el desarrollo de actividades primarias. Las edificaciones proyectadas cumplen todas las condiciones establecidas en el citado artículo: se separan al menos 15 metros de cualquier lindero, su altura es inferior a los cinco metros y la ocupación es inferior al 10% de la superficie de la finca.

En el Art.13.3.4. se recogen las condiciones que deben cumplir las edificaciones de uso residencial ligadas a explotaciones agropecuarias. La vivienda proyectada cumple las determinaciones exigidas, como se justifica a continuación:

-Unidad rústica apta para la edificación mayor a seis hectáreas: la parcela objeto del proyecto de actuación tiene una superficie de 61.521m<sup>2</sup>.

-Previsión de los servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica: justificado en apartado anterior de esta memoria.

-Máxima ocupación inferior al 1% de la superficie de la parcela. La ocupación de las edificaciones previstas es de 0,0053%.

-Altura máxima 2 plantas y 7 metros. La altura prevista de las edificaciones es de 1 planta y 3,20 m.

-Las características tipológicas y estéticas de las edificaciones proyectadas están basadas en las técnicas y materiales tradicionales de la Janda, como son los volúmenes geométricos sencillos, el uso de celosías o el uso de revestimientos continuos de color blanco. Por tanto, se ajustan al entorno en el que se implantarán las edificaciones.

*Se adjunta plano de Compatibilidad con régimen urbanístico. III PLANOS, Plano 12.*

### 3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos

Con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos, el artículo 5.1.5 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Vejer de la Frontera, además de establecer la obligatoriedad de los retranqueos de 25 m a linderos y la afección registral de la edificación a la parcela, también define otras determinaciones como la de parcela

mínima, tipología aislada y distancia mínima de 500 m a núcleo principal y de 50 m a otra vivienda, o prohibición de servicios infraestructurales de utilización común. Basta cotejar el proyecto que se anexa para comprobar que la no inducción a la formación de nuevos asentamientos está plenamente garantizada, máxime cuando se trata de una finca agrícola de 6,15 Has sin ninguna otra edificación de uso residencial cercana.

En cualquier caso, los 3.2 km que separan la finca de los núcleos urbanos de El Palmar y La Muela refuerzan aún más el carácter aislado de la actuación.

## **4. Obligaciones asumidas por el promotor**

### **4.1. Compromiso a cumplir los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable**

El artículo 51.1.A de la LOUA establece el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo y sus deberes con carácter general. En este caso con el Proyecto de Actuación que nos ocupa serían:

- 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.
- Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- 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.

El promotor presenta su compromiso firme para el mantenimiento de la actividad detallada en el presente Proyecto, según se acredita en el compromiso adjunto como anexo a este documento.

*Se adjunta Compromiso a cumplir los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable. II. ANEXOS. Anexo 7.*

### **4.2. Compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de garantía**

El artículo 52 de la LOUA sujeta la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la amortización de la inversión 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, y la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, a actuaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga.

Por tanto, tratándose de una actuación vinculada a la explotación agrícola, no procedería la prestación compensatoria a la que hace referencia el citado artículo.

### **4.3. Compromiso de solicitud de licencia urbanística municipal**

Respecto al plazo de presentación de licencia municipal, el artículo 172 de la LOUA, al referirse al procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, especifica que cuando los actos que se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

El promotor de este proyecto presenta el compromiso de solicitar licencia municipal en el plazo anteriormente referido.

*Se adjunta Compromiso de solicitud de licencia municipal. II. ANEXOS. Anexo 8.*

## 5. Otras determinaciones

### 5.1. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales

La legislación sectorial de aplicación es la que resulta de la situación de los terrenos, por un lado, y de la propia actividad o uso, por otro. En el primer caso, hay que destacar la presencia de los arroyos tributarios del Río Salado: Flamenquillo, que discurre al norte de la parcela, y Mondo, al sur, enervando la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En este caso, la separación de la parcela respecto a dichos cauces es más de 20 metros desde el punto más cercano al arroyo Flamenquillo y más de 500 metros de distancia al arroyo Mondo. En consecuencia, a la vista de las definiciones que se recogen a continuación, el dominio público hidráulico resultaría afectado por la zona de policía de 100 m, por lo que el uso actual del suelo y las actividades que se desarrollan en el no cambian.

#### Artículo 6 Definición de riberas

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el segundo caso, las edificaciones previstas obligan a la aplicación de la normativa sectorial, concretamente el Código Técnico de la Edificación, cuyo cumplimiento se justificará en el proyecto constructivo.

Finalmente, dado que la finca se encuentra a más de 1 km de la CN-340, no es necesario tener en cuenta el Reglamento de Carreteras.

Sevilla, septiembre de 2019

Fecha

Los Arquitectos,


### III. PLANOS

1. Situación de los terrenos
2. Localización de la finca
3. Delimitación de los terrenos
4. Clasificación de suelo
5. Clasificación de suelo. Categorías de SNU
6. Parcela estado actual
7. Parcela estado propuesto
8. Anteproyecto I – planta baja
9. Anteproyecto II – planta de cubiertas
10. Anteproyecto III – alzados
11. Anteproyecto IV – secciones
12. Compatibilidad con régimen urbanístico



**Leyenda**

Situación de la finca 

**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz



**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



Conil de la Frontera

término municipal Vejer de la Frontera

**Leyenda**

Línea término municipal -----

**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906

**Localización de la finca** escala 1.10000





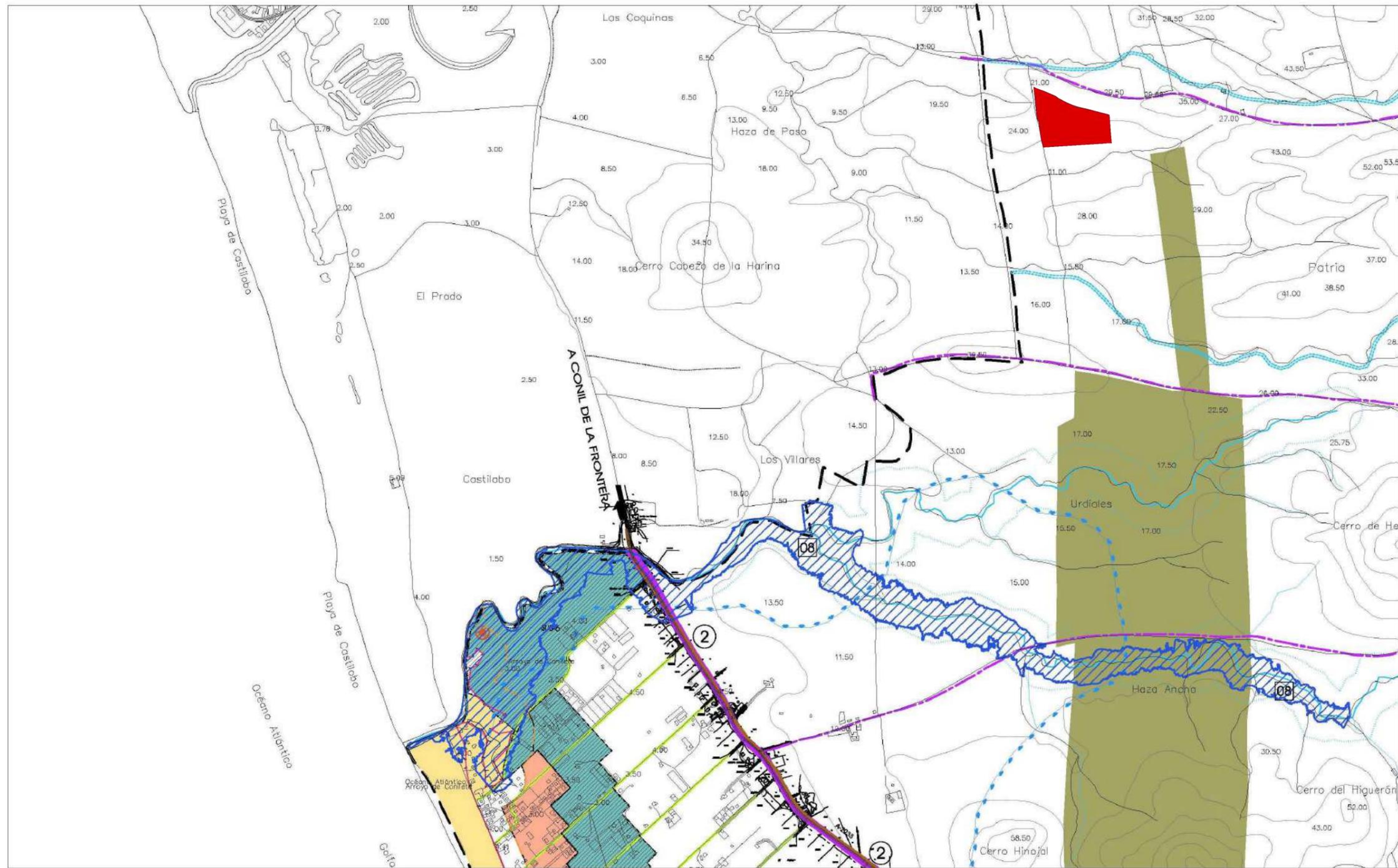
**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz



**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



**CLASIFICACION DEL SUELO**

**1. SUELO URBANO**  
 SUELO URBANO

**2. SUELO URBANIZABLE**  
 SUELO URBANIZABLE SECUNDARIO  
 SUELO URBANIZABLE ORDENADO

**3. SUELO NO URBANIZABLE**  
 3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA  
 PASADIZO NATURAL DE LA SIERRA Y MONTAÑA DE BARBATE  
 MONTES PUBLICOS  
 SIERRA MEXICOLOGICA  
 VEREDAS MORALES DESHERRADAS  
 DESCANSADERO  
 EL LICORAL  
 MANSABANOS BARBATE  
 FORESTAL Y PANGASUCOS  
 LAGUNAS MARIBALES  
 ACERFOS  
 YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS  
 YW-1 ACUEDUCTO DE SAN VICENTE  
 YW-2 PIRRA  
 YW-3 MISIONES DE SAN VICENTE  
 YW-4 SIERRA DEL PABLO DE CAVALERAS  
 YW-5 MISIONES DE LA MESA DE AGAR  
 YW-6 EL AMARILLO  
 YW-7 SIERRA DE MANSABANA DE LA OJA  
 YW-8 FUENTE DE MANSABANA DE LA OJA  
 YW-9 LA MESA  
 YW-10 SIERRA  
 YW-11 NAJARA  
 YW-12 CHANCA  
 ZONAS INUNDABLES  
 RIO SALADO  
 ARROYO DE CONIL  
 ARROYO DE LA SIERRA  
 ARROYO DE SAN AMBROSIO  
 RIO BARBATE (CULENCA SAL)

3.2 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION URBANISTICA  
 PISO DEL RINCO  
 AREA DE PROTECCION DE FUENTES  
 JUNGLES DEL AGUA MEXICOLOGICA  
 POTENCIA RESACAO

3.3 SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL O NATURAL  
 HONS DE SIERRA (Propiedad Comunal)  
 REGIMEN GENERAL  
 AREA DE SIERRA A CARRETERAS  
 P.E. MONTAÑADO  
 P.E. OMBRA ROBLE  
 LIC. RIO SALADO DE CONIL (Red Natura 2000)  
 LIC. ACEDIZO VAL DE LA CAMPAÑA SUR DE Cádiz (Red Natura 2000)  
 LIC. CUENCA DE LAS MEJAS DEL AGAR (Red Natura 2000)  
 VEREDAS MORALES DESHERRADAS

**SISTEMAS GENERALES**

**1. SISTEMA VARIO Y COMUNICACIONES**  
 A. NIVEL REGIONAL / TERRITORIAL  
 A1. AUTOPUAS  
 A2. PROYECTO PASEO MEDITERRANEO  
 A3. A-96  
 A4. A-134  
 B. NIVEL COMARCAL  
 B1. A-2222 CONEXION CON BUNIPULCAREVEJER  
 B2. CA-5001 CONEXION CON MESA BOCMA  
 B3. A-2222 ARTICULACION LOCAL DE LA JUNCA  
 B4. CA-500  
 C. ARTICULACION INTERNA DEL TERRITORIO  
 C1. A-2222 ACCESO AL URBAN  
 C2. CA-5001 CONEXION CON MESA BOCMA  
 C3. CA-5001 ACCESO MESA BOCMA  
 C4. CA-5001 ACCESO LOS NAVIROS  
 D. VIALO ESTRUCTURANTE URBANO  
 VIALO VINCULANTE EL PASEO

**2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**  
 2.1 SANEAMIENTO Y DEPURACION  
 DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES  
 COLECTOR EMBARBO PRINCIPAL  
 2.2 ABASTECIMIENTO  
 CAPTACION  
 DEPÓSITO DE AGUA  
 2.3 ENERGETICA  
 RED ELECTRICA DE A.T.  
 SUBSTACION ELECTRICA  
 2.4 TELECOMUNICACIONES  
 REPTORES TELEFONIA  
 REPTORES TELEFONIA  
 2.5 FIRMACION DE RESERVO RESERVAS  
 PUNTO DE TRAMITACION RESERVO RESERVAS  
 SOCORRERIA

**3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO**  
 M. MUSEO  
 C. CANTINERO  
 I. SERRANO ARQUITECTONICO, HERRIA, COMARCAS (SERR)

**ELEMENTOS CATALOGADOS**  
 PROTECCION INTEGRAL  
 TORRES DE VIGILANCIA  
 PROTECCION ESPECIFICA  
 SIERRA MESA BOCMA DE LA OJA

**PROTECCIONES SECTORIALES**  
 YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (según normativa sectorial)  
 SIERRAS MEXICOLOGICAS (según normativa sectorial)  
 CARRETERAS (según normativa sectorial)  
 ZONA DE INSERACION DE INTERES PARA LA DEFENSA NACIONAL COGAS (según normativa sectorial)  
 DEGRADO DEL O.P.M.T.  
 LIMITE ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCION  
 LIMITE TERMINO MUNICIPAL

1	2	3	
4	5	6	
7	8	9	10
11	12	13	14
15	16	17	18
19	20	21	22

Fuente:  
 NNSS de Vejer de la Frontera



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 VEJER DE LA FRONTERA

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA**  
 ADAPTACION PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

PLANO DE ADAPTACION  
 PLANO OE.01.12 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL  
 TERMINO MUNICIPAL

ARQUITECTO REDACTOR: Juan Manuel Riza Colmenero de Tadin  
 OCTUBRE 2009 ESCALA 1/10.000

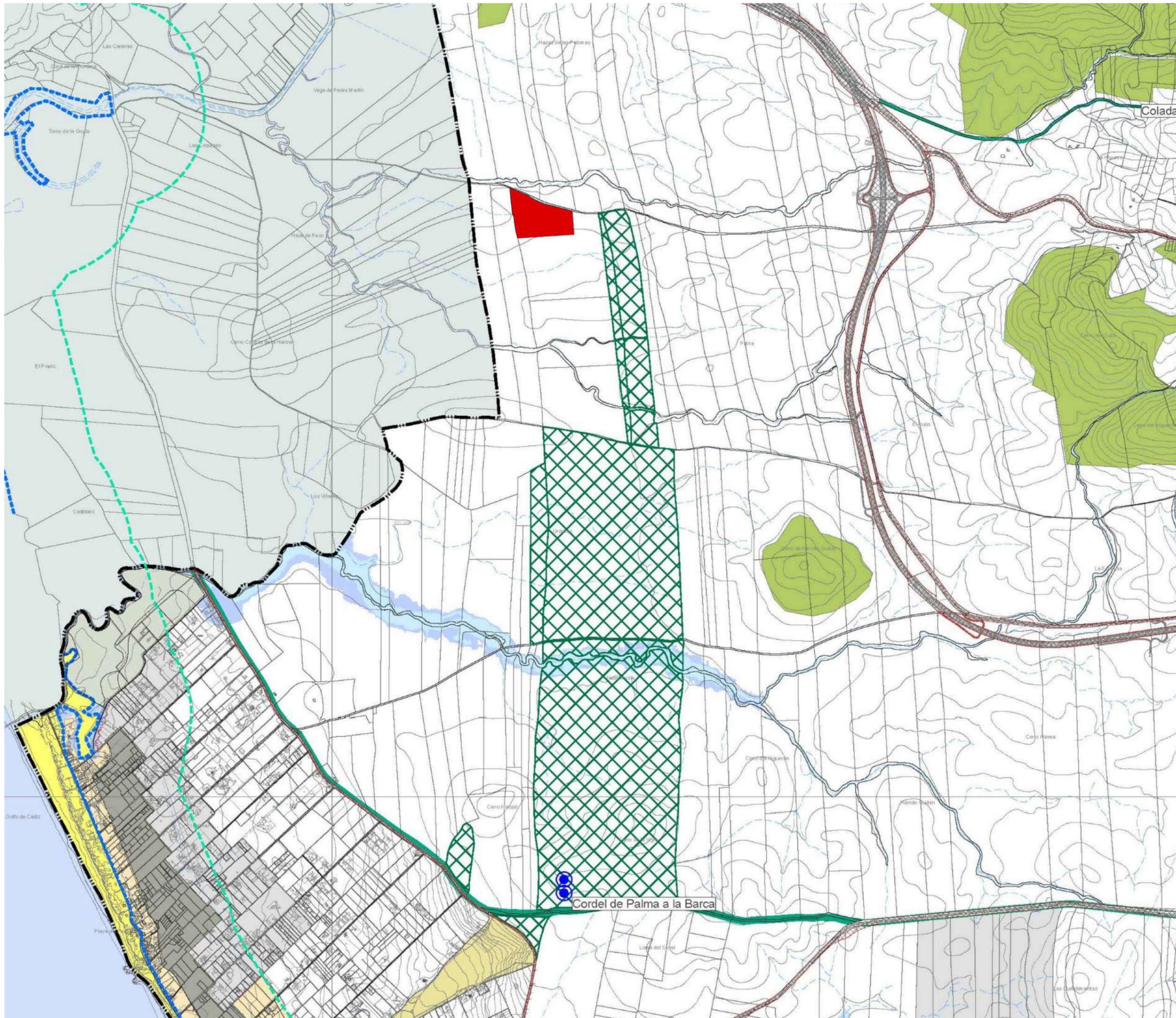
Proyecto de Actuación  
 septiembre 2019  
 La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

Promotor  
 Beatriz Domínguez Bohórquez

Equipo redactor  
 Baum lab SLP  
 Marta Barrera Altemir  
 Javier Caro Domínguez  
 Miguel Gentil Fernández  
 COAH col 396  
 COAS col 5942  
 COAS col 5906

**LEYENDA VIAS PECUARIAS**

1	CORDIL DE LOS MARCHANTES	13	VEREDA DE MEDINA
2	CORDIL DEL PALMAR A LA BARCA	14	VEREDA DEL CARRIL DE BRAZA
3	CORDIL DE LA BARCA A MANZANETE	15	COLADA DE VERDE CABRA
4	VEREDA DE NAJARA	16	COLADA DE BUENAVISTA
5	VEREDA DE NAVERO	17	COLADA DE MONTECOTE
6	VEREDA DE LOS MORALES Y GRULLO	18	COLADA DE BARBATE
7	VEREDA DE LAS PEÑAS DE SCRIA	19	COLADA DE LAS CAÑADAS
8	VEREDA DE CANTARRANAS	20	COLADA DE LA PASADA DEL TORERO
9	VEREDA DE CONIL AL GRULLO Y LA ALQUERIA	21	COLADA DE LOS CORTILOS DE NAJARA
10	VEREDA DEL TARAJE	22	COLADA DE LA SALADILLA A PATRIA
11	VEREDA DE FUENTECUBIERTA Y SAN AMBROSIO	23	COLADA DE SAN LAZARO
12	VEREDA DEL PORTICHILLO A LA PASADA DE LOS TOROS	24	COLADA DE CAÑADA MENOR
DESCANSADEROS			
4	DESCANSADERO DE LOS POZOS DE LA BRAZA	5	DESCANSADERO DE CANTARRANAS



**Fuente:**  
Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer

**A. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE:**

**1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-LE):**

**1.1. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA MEDIOAMBIENTAL:**

- PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DEL BARBATE (SNUEP-LE-PNMB)
- Z.E.C. ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ (SNUEP-LE-ACH)
- Z.E.C. CUEVAS DE LAS MESAS DE ALGAR (SNUEP-LE-CMA)

**1.2. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA VINCULADA A LOS BIENES DEMANIALES NATURALES:**

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SNUEP-LE-DMT)
- DELIMITACIÓN TÉCNICA CAUTELAR DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNUEP-LE-DPH)
- VIAS PECUARIAS (SNUEP-LE-VP)
- MONTES PÚBLICOS (SNUEP-LE-MP)

**1.3. POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS Y PRESENTAR RIESGOS NATURALES:**

- ZONAS INUNDABLES (SNUEP-LE-ZI)

**2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (SNUEP-PTU):**

**2.1. POR SER PAISAJES RURALES SINGULARES:**

- INTERÉS TERRITORIAL (SNUEP-PTU-IT)
- INTERÉS PAISAJÍSTICO (SNUEP-PTU-IP)
- CORREDOR LITORAL (SNUEP-PTU-CL)

**★ 2.3. POR SER ÁREAS DE ESPECIALES VALORES ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES (SNUEP-PTU-IA):**

- YAP-01 DEHESA DE ABAJO ILTUMBAS ANTROPOMÓRFICAS LOS BANQUETILLOS
- 2.4. POR CONSTITUIR RESERVAS DE TERRENOS PARA FUTURAS FUNCIONES TERRITORIALES DE ÁREAS DE ESPACIOS LIBRES DEVOCACIÓN COMARCAL:**

- RESERVA PARQUE COMARCAL SAN AMBROSIO (SNUEP-PTU-RSA)
- 2.5. POR CONSTITUIR ÁREAS CON VALOR ETNOLÓGICO E HISTÓRICO
- HAZAS DE SUERTE (SNUEP-PTU-HS)
- DEHESA COMUNAL DE EL PALMAR (SNUEP-PTU-DCP)

**3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL (SNUEP-CRN)**

- CAMPIÑA DE VEJER DE LA FRONTERA (SNU-CRN-CVF)

**3. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)**

- PATRÍA (SNU-HRD-PA)
- NÁJARA (SNU-HRD-NA)
- LIBREROS (SNU-HRD-LI)
- LOS PARRAJOS (SNU-HRD-LP)

**DOCUMENTO II**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER

PLANOS DE ORDENACIÓN escala 1/20.000

CLASIFICACIÓN DE SUELO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

0.03

**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



**Leyenda**

- A Vivienda
- B Administración de la explotación agropecuaria
- C Instalaciones comunes
- D Garaje de maquinaria almacén

<b>Superficie total parcela</b>	<b>61.521 m2</b>
Vivienda	149.91 m2
Administración de la explotación	74.63 m2
Instalaciones comunes	15.96 m2
Garaje de maquinaria y almacén	89.50 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>330 m2</b>

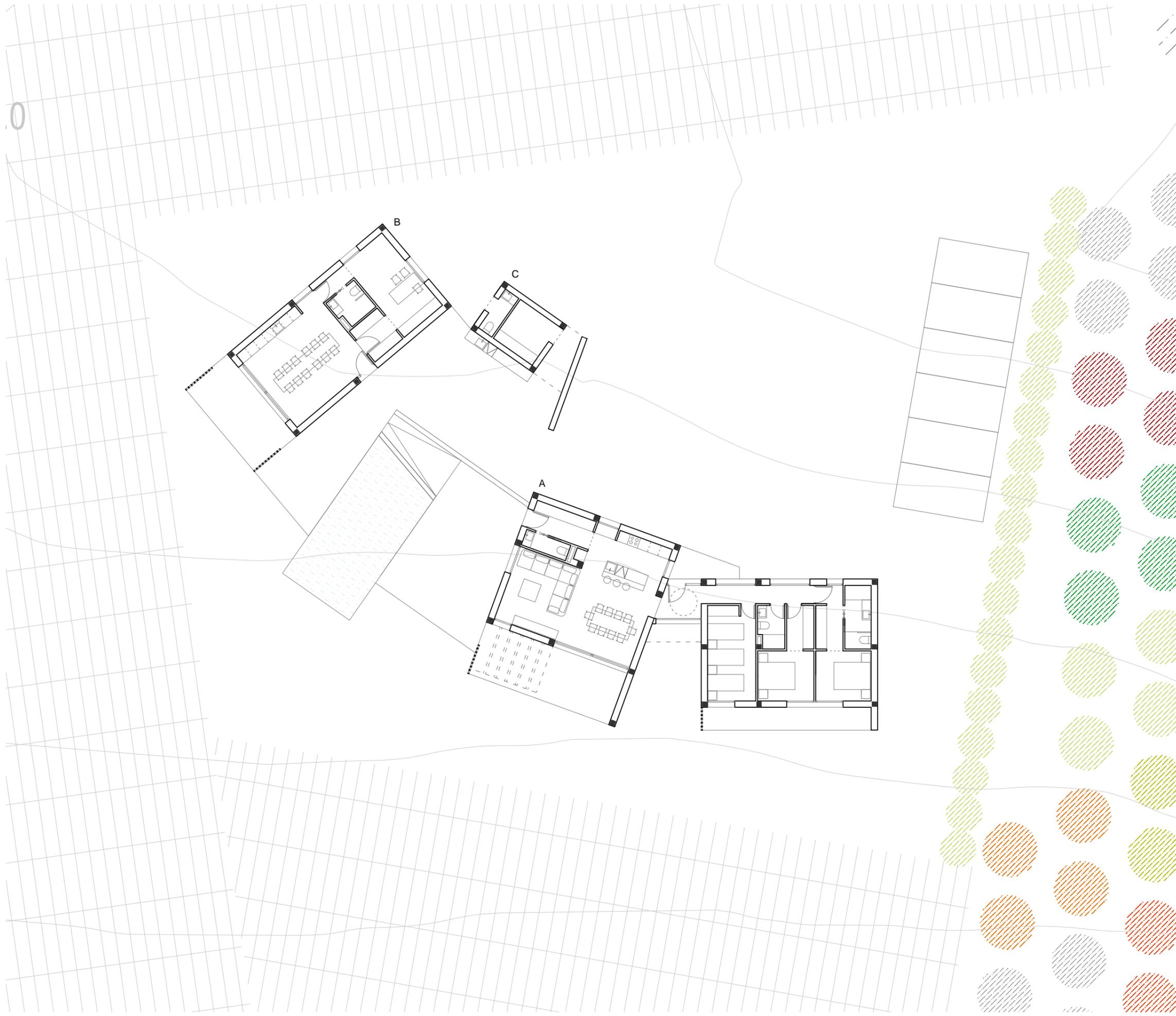
**Ocupación en la finca**

A Vivienda	0.0024 %
B Administración de la explotación	0.0012 %
C Instalaciones comunes	0.0003 %
D Garaje de maquinaria almacén	0.0014 %
<b>TOTAL OCUPACIÓN</b>	<b>0.0053 %</b>

**Proyecto de Actuación**  
 septiembre 2019  
 La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
 Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
 Baum lab SLP  
 Marta Barrera Altemir COAH col 396  
 Javier Caro Domínguez COAS col 5942  
 Miguel Gentil Fernández COAS col 5906

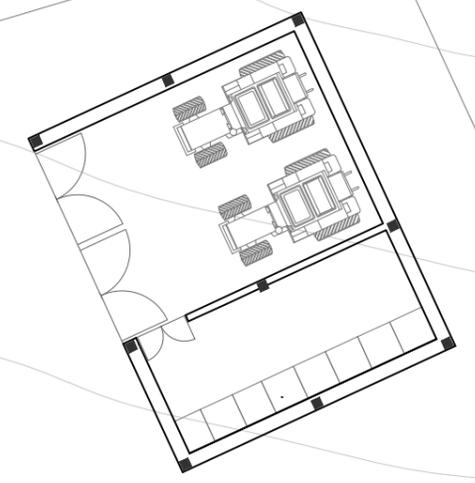


**Leyenda**

- A Vivienda
- B Administración de la explotación agropecuaria
- C Instalaciones comunes
- D Garaje de maquinaria y almacén

**Superficies**

Vivienda	149.91 m <sup>2</sup>
Administración de la explotación	74.63 m <sup>2</sup>
Instalaciones comunes	15.96 m <sup>2</sup>
Garaje de maquinaria y almacén	89.50 m <sup>2</sup>

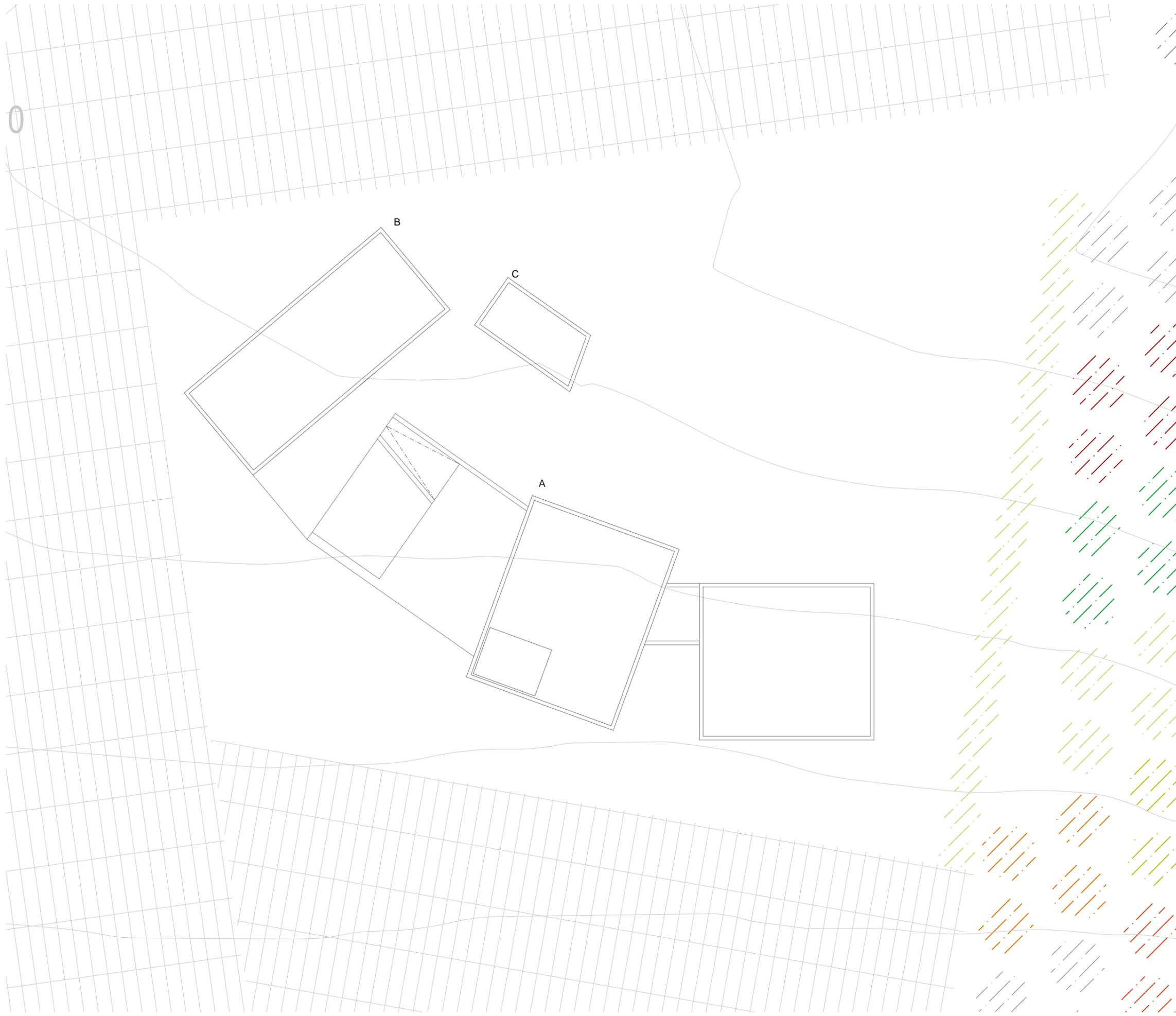


Garaje de maquinaria y almacén

**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir COAH col 396  
Javier Caro Domínguez COAS col 5942  
Miguel Gentil Fernández COAS col 5906



**Leyenda**

- A Vivienda
- B Administración de la explotación agropecuaria
- C Instalaciones comunes
- D Garaje de maquinaria y almacén

**Superficies**

Vivienda	149.91 m2
Administración de la explotación	74.63 m2
Instalaciones comunes	15.96 m2
Garaje de maquinaria y almacén	89.50 m2

**Proyecto de Actuación**

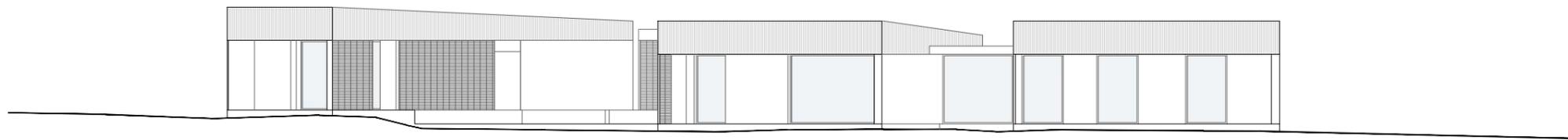
septiembre 2019  
 La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**

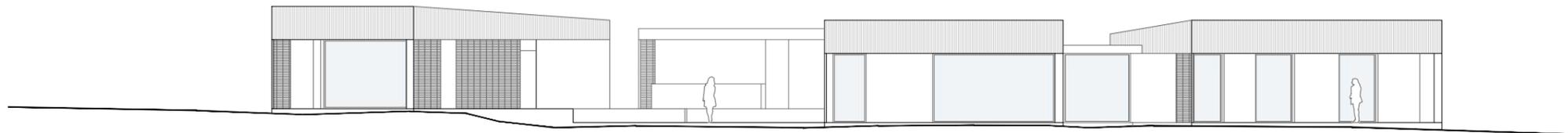
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**

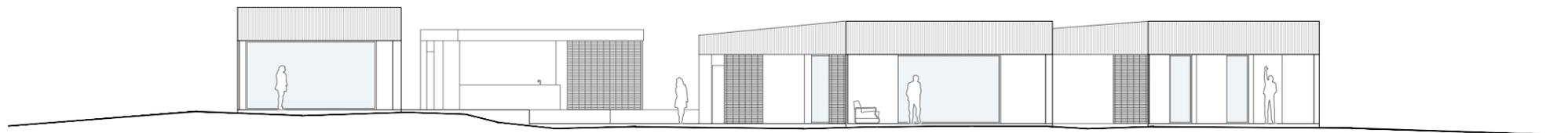
Baum lab SLP  
 Marta Barrera Altemir COAH col 396  
 Javier Caro Domínguez COAS col 5942  
 Miguel Gentil Fernández COAS col 5906



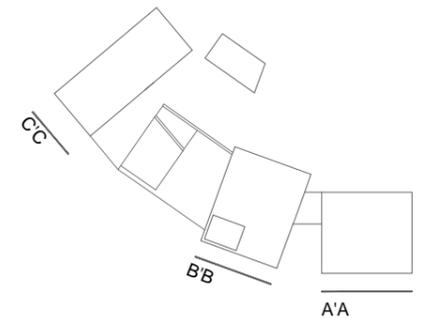
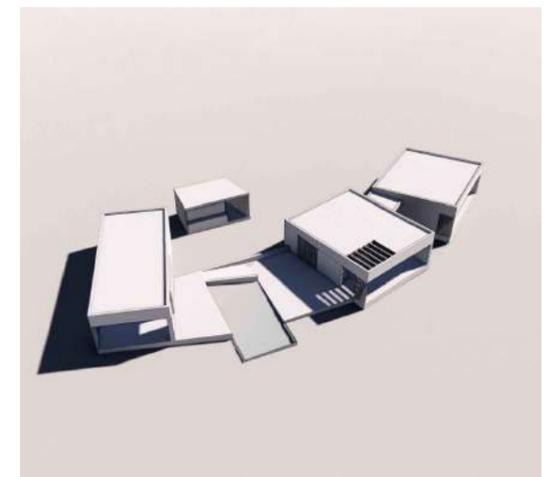
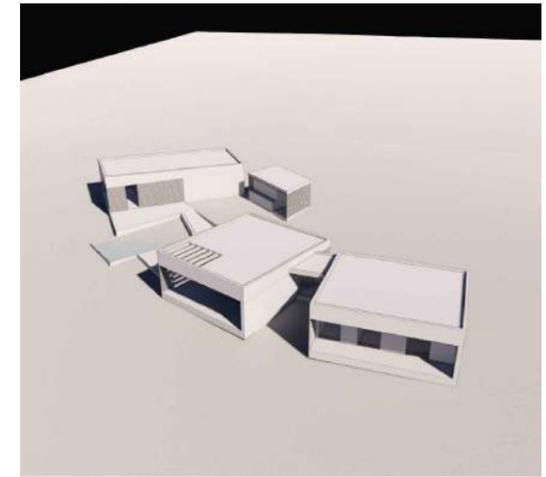
Alzado A'A



Alzado B'B



Alzado C'C

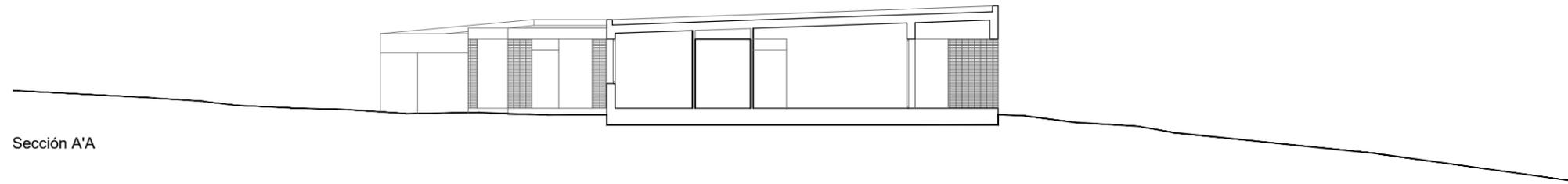


**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

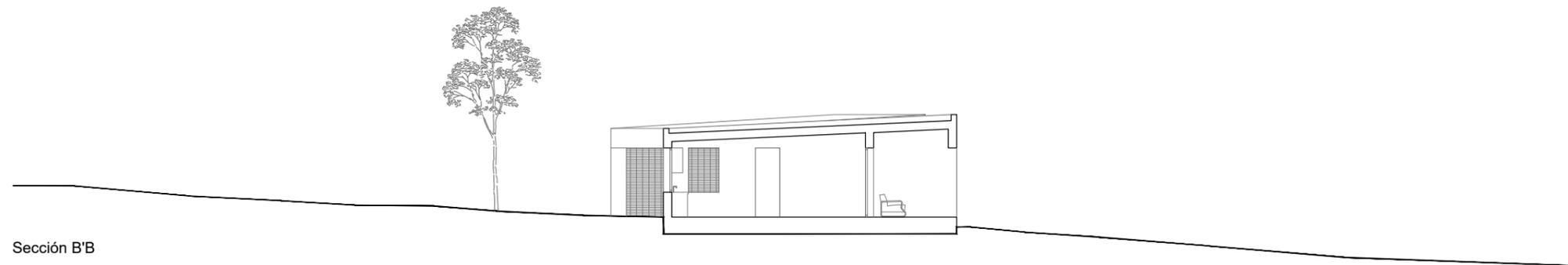
**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

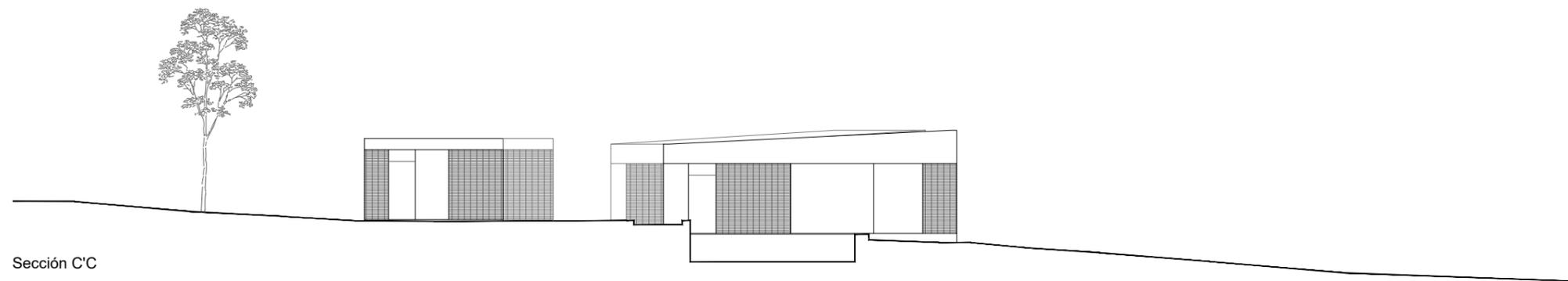
COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



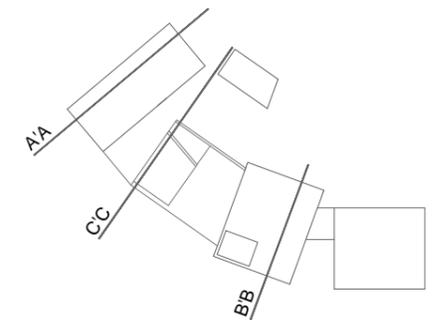
Sección A'A



Sección B'B



Sección C'C



**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019  
La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz

**Promotor**  
Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**  
Baum lab SLP  
Marta Barrera Altemir  
Javier Caro Domínguez  
Miguel Gentil Fernández

COAH col 396  
COAS col 5942  
COAS col 5906



**Condiciones según NNSS**

Separación a linderos	25 m
Separación mínima a otra vivienda	50 m
Superficie máxima construida	150 m
Altura máxima	1 planta y 3.5 m

**Condiciones según proyecto**

Separación a linderos	51.48 m
Separación mínima a otra vivienda	no aplica
Superficie máxima construida	149.91 m
Altura máxima	1 planta y 3.2 m

**Proyecto de Actuación**  
septiembre 2019

La Loma de Sancha Pérez | Vejer de la Fra. | Cádiz



**Promotor**

Beatriz Domínguez Bohórquez

**Equipo redactor**

Baum lab SLP  
 Marta Barrera Altemir COAH col 396  
 Javier Caro Domínguez COAS col 5942  
 Miguel Gentil Fernández COAS col 5906

Compatibilidad régimen urb.

escala 1.1500