



VEJER.es
AYUNTAMIENTO

ANUNCIO

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

En cumplimiento de lo regulado en el art. 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que mediante Decreto de fecha de 15 de marzo de 2022 del Sr. Concejäl-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente de este Excmo. Ayuntamiento, ha sido admitido a trámite el **Proyecto de Actuación (PA 01/20)** para la implantación de **Campamento Turístico y servicios anejos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de glamping**, sito en el Núcleo Rural El Palmar, Polígono 33, Parcela 531, con Referencia Catastral nº 11039A033005310000RE, de este Término Municipal, Finca Registral nº 3.217 de las de Vejer, inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate; promovido por la Mercantil **Maná Gestiones e Inversiones SL (con CIF nº B72XXXXXX)**, actuando a través de **[REDACTED]** con (DNI nº XXXXXXX02J), quedando sometido el expediente a Información Pública por plazo de **VEINTE DÍAS** a contar desde el siguiente al de esta publicación, estando el mismo a disposición de los interesados en el Área de Urbanismo y Medio Ambiente, sita en Avda. Andalucía, Edificio Zona Franca – Local 30, de esta localidad.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Carlota Polo Sánchez

Avda. Andalucía
Edificio Zona Franca – Local 30
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfnos: 956 451601 / 956 451602

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	30/03/2022 11:38:15
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IAS8sq7z2ibh4BUxBym+kg==		





DECRETO DE ALCALDÍA

D. José Ortiz Galván, Concejal-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, en uso de las atribuciones que me confiere el Decreto con referencia administrativa VJSEC-00074-2021 de fecha 26 de mayo de 2021, y de conformidad con lo establecido en la letra "q" del nº 1 del art. 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local.

Visto el Proyecto de Actuación nº 01/20, con RME nº 2020003112E, de fecha 18/05/2020, que se tramita a petición de [REDACTED] con (DNI nº XXXXXXX02J), en representación de la Mercantil **Maná Gestiones e Inversiones SL (con CIF nº B72XXXXXX)**, para **"Implantación de campamento turístico y servicios anejos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de glamping"** sito en El Palmar, Polígono 33, Parcela 531, con Referencia Catastral nº 11039A033005310000RE, (Finca Registral nº 3.217) del Término Municipal de esta localidad, solicitud que ha sido subsanada mediante escrito con RME nº 2021005181E, de fecha 29/04/2021, que ha generado la tramitación del expediente de referencia administrativa **PA nº 01/20**.

Resultando que dicho proyecto está integrado por la documentación Técnica presentada con RME nº 2020003112E, de fecha 18/05/2020 y con RME 2021005181E, de fecha 29/04/2021.

Considerando los Informes Técnico y Jurídico emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios de Medina Sidonia, de la Excmo. Diputación Provincial de Cádiz, de fechas 25/05/2021 y 19/10/2021, respectivamente (con RME 2021011397E, de fecha 21/10/2021), del siguiente tenor literal:

"INFORME TÉCNICO sobre PROYECTO de ACTUACIÓN"

SOLICITANTE	MANA GESTIONES E INVERSIONES, S.L. CIF: B72XXXXXX Representante: [REDACTED] NIF: XXXXXX02J
ASUNTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN
EMPLAZAMIENTO	POLÍGONO 33 PARCELA 531
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	-Subsanación de documentación solicitada de proyecto de actuación para la implantación de un campamento turístico y servicios anejos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de camping, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz), suscrito por el arquitecto [REDACTED].
NORMATIVA DE APLICACIÓN	* Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana. * Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) * Decreto 60/2012, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Andalucía * Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz) (Noviembre 2011) * Adaptación Parcial de las NN.SS. de Vejer de la Frontera a la LOUA (Diciembre 2009)

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ		
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN		
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4	Página	1/6



CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS	SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER NATURAL O RURAL: -RÉGIMEN GENERAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: -ZONAS INUNDABLES. ARROYO DE LA ZARZA -ACUÍFEROS
------------------------------------	--

INFORME TÉCNICO

1.- Entrada, con fecha 21 de julio de 2020, en la Excm. Diputación de Cádiz, SAM de Medina Sidonia de:

- Proyecto de actuación para la implantación de un campamento turístico y servicios anexos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de camping, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz).

2.- Salida, con fecha 26 de enero de 2021, de la Excm. Diputación de Cádiz, SAM de Medina Sidonia de:

- Informe requiriendo documentación en relación al proyecto de actuación para la implantación de un campamento turístico y servicios anexos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de camping, El Palmar, Vejer de la Frontera (Cádiz).

INFORME TÉCNICO

En relación con el expediente de referencia y vista la documentación presentada, desde esta Unidad Técnica (SAM-Medina) se informa:

El proyecto describe la ordenación de los alojamientos de un campamento turístico y sus servicios. Según el plano OE.01.17.- Ordenación Estructural del término municipal- del planeamiento general de Vejer de la Frontera, los terrenos objeto de la actuación están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL: RÉGIMEN GENERAL Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: ACUÍFEROS. Además están afectado por el Arroyo de la Zarza: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: ZONAS INUNDABLES. ARROYO DE LA ZARZA.

En el informe emitido con anterioridad, en virtud del art. 42.- Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable- de la LOUA, se requería la justificación de una serie de determinaciones no aportadas. La documentación que se entrega subsana dichas deficiencias:

RESPECTO A LA DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS DE LA PROPUESTA:

- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
Se entrega certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

RESPECTO A LA JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
Se justifica.
- Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ		
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN		
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4	Página	2/6



Se justifica.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Se justifica según las determinaciones establecidas en el art. 5.1.4 del planeamiento municipal.

Y POR ÚLTIMO, RESPECTO A LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Se justifica.

- Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de la garantía, en su caso.

Se aportan los compromisos del pago de prestación compensatoria y constitución de garantía.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en plazo.

Se justifica.”.

INFORME JURÍDICO

“ASUNTO: Informe Jurídico sobre Proyecto de Actuación para “Implantación de un campamento turístico y servicios anejos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de glamping”, en Polígono 33 Parcela 531, Vejer de la Frontera (Cádiz), tramitado a instancia de MANA GESTIONES E INVERSIONES, S.L.

Remitido por el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, la nueva documentación presentada por MANA GESTIONES E INVERSIONES, S.L., con R.M.E. Nº 2021005181E de 29/04/2021; y visto el Informe Técnico emitido por este Servicio con fecha 25 de mayo de 2021, **SE INFORMA:**

Consta en el expediente Informe Técnico de fecha 15/01/2021 (RS Nº 2021003393S de fecha 29/04/2021) según el cual el Proyecto de Actuación, con expediente nº 213/20, no justifica ciertas determinaciones que como mínimo debe contener en base a lo estipulado en el art. 42 de la LOUA.

Al objeto de subsanar dichas deficiencias se presenta, con R.M.E. Nº 2021005181E de 29/04/2021, escrito suscrito por el arquitecto redactor [REDACTED], así como documentación complementaria consistente en: Declaración realizada por [REDACTED], certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca donde se pretende implantar el campamento turístico, copia del informe de viabilidad urbanística emitido por el Excmo. Ayto. con fecha 19/01/2018 y nota simple registral de la finca nº 3217.

Con fecha 25 de mayo de 2021 se emite nuevo Informe Técnico según el cual quedan justificadas todas las determinaciones señaladas en el anterior informe de fecha 15/01/2021.

En cuanto a la tramitación del Proyecto de Actuación se debe tener en cuenta lo dispuesto en el art. 43 de la LOUA, cuyo contenido se transcribe a continuación:

“1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ		
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN		
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4	Página	3/6



- a) *Solicitud del interesado acompañada del proyecto de actuación y demás documentación exigible en el artículo anterior.*
- b) *Resolución sobre su admisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.*
- c) *Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.*
- d) *Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en el plazo no superior a treinta días.*
- e) *Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.*
- f) *Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia."*

Considerando que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 incluye los Proyectos de Actuación en el Capítulo V del Título I, dedicado a la regulación de los distintos instrumentos de ordenación urbanística, resulta de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; en consecuencia, los Proyectos de Actuación iniciados antes de entrar en vigor la LISTA deberán continuar su tramitación conforme a lo estipulado en el art. 43 de la LOUA.

Resultando abonada tasa por tramitación de Proyecto de Actuación según Carta de Pago de Referencia 12020001014, de fecha 13/05/2020.

Considerando lo dispuesto en el apartado 19 del Decreto VJSEC-00074-2021, de fecha 26/05/2021, delegando en el Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo y Ordenación del Territorio "Resolver cuando proceda, sobre la admisión a trámite de expedientes tramitados por el Servicio de Urbanismo y, concretamente, los Proyectos de Actuación para la declaración de las actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en los artículos 42, 43, 52 y concordantes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

De conformidad con la competencia que legalmente atribuye la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación	[Redacted]			Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.				
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ				
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN				
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE				
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4			Página	4/6



DECRETA

PRIMERO: ADMITIR A TRÁMITE el Proyecto de Actuación 01/20 para “Implantación de campamento turístico y servicios anejos compuesto por alojamientos fijos reciclados y área de glamping”, presentado por [REDACTED] con (DNI nº XXXXXXX02J), en representación de la Mercantil Maná Gestiones e Inversiones SL (con CIF nº B72XXXXXX), para la declaración de Actuación de Interés Público en el Suelo no Urbanizable.

La admisión a trámite del presente **PA 01/20**, se produce al contener dicho Proyecto las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 42.5 LOUA según los Informes Técnico y Jurídico de fechas 25/05/2021 y 19/10/2021, respectivamente, obrantes en el expediente que han sido emitidos por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina; y según la documentación técnica formato papel y digital obrantes en el expediente PA nº 01/20, aportados con RME nº 2020003112E, de fecha 18/05/2020 y con RME 2021005181E, de fecha 29/04/2021.

La actuación se localiza en el Núcleo Rural El Palmar, del Término Municipal de Vejer de la Frontera, con Referencia Catastral nº 11039A033005310000RE (polígono 33, parcela 531), Finca Registral nº 3.217, de las de Vejer inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate.

SEGUNDO: Someter el expediente a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por plazo de **VEINTE DÍAS HÁBILES**, mediante anuncio en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del citado proyecto, para su examen por cuantos estuvieren interesados y presentación, en su caso, de las alegaciones que estimen convenientes, lo que podrán realizar mediante escrito dirigido al Servicio Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento, sito en Avenida Andalucía, Edificio Zona Franca Local 30, de esta localidad. Asimismo, se insertará anuncio en el Catálogo de Información Pública del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (Portal de Transparencia) y en el mismo podrá consultarse el contenido técnico del Proyecto de Actuación. Los interesados podrán presentar las alegaciones que consideren a través de los medios establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO: Indicar a la parte interesada que, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, junto con la solicitud de licencia de obras deberá aportar los informes exigidos por la legislación sectorial.

CUARTO: Remitir el expediente al Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, a los efectos de la emisión del correspondiente informe. Dicha remisión se efectuará una vez ultimado el trámite de información Pública.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ		
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN		
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4	Página	5/6



QUINTO: Dar traslado del presente Decreto, así como del Proyecto admitido a trámite, al Servicio de Asistencia a Municipios, SAM de Medina Sidonia, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

SEXTO: Notificar el presente Decreto a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo manda y firma Concejal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, D. JOSÉ ORTIZ GALVÁN, tomado en razón por secretaría para su transcripción al libro de Resoluciones. Supervisa la Oficial Mayor (VJALC. 00152-2016).

Por Delegación, Concejal del Excmo.
Ayuntamiento de Vejer de la Frontera,
D. JOSÉ ORTIZ GALVÁN

La Secretaria General,
D^a. CARLOTA POLO SÁNCHEZ

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00055-2022
JOG/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 01/20

Código Seguro de Verificación		Fecha	15/03/2022 11:16:51
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	CARLOTA JOAQUINA POLO SANCHEZ		
Firmante	JOSE ORTIZ GALVAN		
Firmante	MONICA SALVAGO ENRIQUE		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLA2NEBJZLE7UNVEAIX6J4	Página	6/6





PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE
UN CAMPAMENTO TURÍSTICO Y SERVICIOS ANEJOS
COMPUESTO POR ALOJAMIENTOS FIJOS RECICLADOS Y
AREA DE GLAMPING

Categoría 4****

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPAMENTO
TURÍSTICO Y SERVICIOS ANEJOS SERVICIOS ANEJOS
COMPUESTO POR ALOJAMIENTOS FIJOS RECICLADOS Y AREA DE GLAMPING**

INDICE

1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.
2. AUTOR DEL ENCARGO
3. REDACTOR DEL PROYECTO
4. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
5. DESCRIPCIÓN
6. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES
7. ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.
8. ORDENANZA.
9. OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROGRAMA DE NECESIDADES
10. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO
11. CREACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA SU USO COMUN.
12. ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE
13. ACCESIBILIDAD TOTAL.
14. ARTICULACIÓN Y VIARIO
15. TIPOLOGIA EDIFICATORIA.
16. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
17. LEGISLACIÓN TURÍSTICA DE APLICACIÓN
18. NORMATIVA Y REQUISITOS DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO
- 19.-VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA – PLAZOS
20. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS
21. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y SOCIAL.
22. CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES

ANEXOS

PLANO DE SITUACION

PLANO DE COLINDANTES A UN KM

PROPUESTA DE CAMPAMENTO TURISTICO

FOTOS

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD EXPLOTADORA

NOTA SIMPLE DE LA FINCA

FOTOCOPIA DNI DEL REPRESENTANTE LEGAL

INFORME URBANISTICO

[REDACTED]

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPAMENTO TURÍSTICO Y SERVICIOS ANEJOS SERVICIOS ANEJOS
COMPUESTO POR ALOJAMIENTOS FIJOS RECICLADOS Y AREA DE GLAMPING

1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor de esta iniciativa es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED], del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz, provisto de [REDACTED] como representante de **MANA GESTIONES E INVERSIONES SL., CIF B 72038573** y domicilio social en el **Pago de Zahora, 175**, Barbate, Provincia de Cádiz

2. AUTOR DEL ENCARGO.

El autor del presente encargo es [REDACTED] domiciliado en el [REDACTED], del Termino Municipal de Barbate, Provincia de Cádiz,

3. REDACTOR DEL PROYECTO

El arquitecto del Proyecto de Actuación es [REDACTED], arquitecto col. 8.772 del COAM, con domicilio en la [REDACTED] en 11140 Conil de la Fra. Cádiz y tel. [REDACTED]

4. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

La finca sobre la que se sitúa la propuesta esta enmarcada en el Término Municipal de Vejer de la Frontera, provincia de Cádiz, en la zona denominada "EL PALMAR" en las inmediaciones de la playa del mismo nombre en la zona denominada Villacardosa, sobre la margen derecha de la carretera Ca 2233 en el sentido Conil - Barbate

5. DESCRIPCIÓN.

La finca tiene forma de polígono regular con una superficie total de 25.296 m², lindando al sur con un camino agrícola con una fachada de 118.89 metros lineales. La arista norte linda con otras fincas, el resto de las lindes limitan con o tiene una longitud de aproximadamente 213 metros lineales.

Paisajísticamente se trata de un campo de cultivo en barbecho.

El terreno tiene básicamente una topografía plana (cota + 11,00 m sobre el nivel del mar).

En la actualidad carece de arbolado.

La finca tiene pozo y electricidad.

6. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES

Ver Nota Simple anexa en documentación adjunta.

La referencia catastral de la finca es 11039A033005310000RE

7. ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

En la actualidad no existe edificación alguna sobre la finca.

En cuanto a las instalaciones, cuenta con tendido eléctrica y agua potable procedente de un pozo existente. No esta dotada la finca de red de saneamiento.

8. ORDENANZA.

La ordenanza de aplicación sobre la finca se desprende del informe urbanístico solicitada por la propiedad y que califica el suelo como suelo no urbanizable en régimen general, es decir que no se inscribe en un área de protección especial. Por otro lado la ordenanza en su art. 5.1.6. **Régimen de la edificación** en su **apartado 6** establece las condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural: Parcela mínima de 10.000 m², edificabilidad de 0,10 m²/m² y una ocupación máxima del 10 % entre otros parámetros que mas adelante describiremos.

En el artículo 5.4 se establecen las condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social.

El Proyecto que nos atañe tiene una peculiaridad que hay que resaltar pues se trata un Campamento Turístico realizado con edificaciones muebles compuesta por contenedores reciclados y glamping, por lo que no existen edificaciones fijas con lo cual no es de aplicación la separación a linderos de 25 m.

9. OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROGRAMA DE NECESIDADES.

Se plantea la implantación de un campamento turístico de última generación. Existe una necesidad en el mercado turístico, de creación de espacios turísticos para una ocupación no solo estival sino permanente durante todo el ciclo anual.

Para la atracción de este segmento de visitantes se dan circunstancias paisajísticas, climáticas, culturales, gastronomías, etc. idóneas en el entorno medio y cercano. Pero sin embargo se necesita la creación de instalaciones

[REDACTED]

adecuadas para atraer a este tipo de turismo, por lo que la idea primigenia de la propuesta es crear un medio idóneo para la comodidad de visitantes que no utilizan hoteles por su elevado coste para estancias prolongadas o no alquilan viviendas por la carencia en el entorno inmediato de servicios especializados para resolver problemas médicos, de tratamientos, o incluso idiomáticos.

La propiedad pretende crear un campamento turístico en el que junto a las mayores comodidades, los visitantes a los que va dirigido primordialmente, se sientan cuidados en todos los aspectos antes enumerados de salud, idioma, información, actividades promovidas dentro de las mismas instalaciones, etc...

El programa de necesidades de dicho campamento se desglosa de las siguientes áreas de uso en general:

1. tratamientos corporales. Estará dotado con servicios complementarios de masajes, tratamientos terapéuticos, belleza, sauna, etc...

2. Restauración. Se contempla la instalación de un bar y restaurante independiente, para ofrecer una oferta atractiva y variada a los visitantes. Se hará énfasis en una adecuada información nutricional.

3. Ocio y actividades. Junto al salón social y salón de juegos de mesa se prevé una librería gratuita en diversos idiomas para los clientes y la posibilidad de adquisición de prensa diaria

4. Comercial. El parque turístico contara con una zona comercial compuesta por un supermercado.

5. Aparcamientos, Cuenta con aparcamientos en superficie en cantidad suficiente prevé para dar cabida a los vehículos de los usuarios.

6. Las labores de mantenimiento se ubicaran en un lugar ajeno a la instalación, ya que la propiedad tiene en propiedad dependencias adecuadas para esta finalidad.

7. Otros. Todo el recinto estará dotado con servicio de Internet en su modalidad inalámbrica – WI-FI, telefonía, TV, etc.

8. Oficinas y recepción. En el Acceso principal al recinto se sitúan las oficinas y la recepción.

10. Información turística. Junto a la recepción se encuentra el centro de información turística que informara a los residentes de actividades culturales, de ocio, excursiones, espectáculos, etc.

10. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO.

Según la legislación turística de Andalucía este campamento turístico puede alojar hasta 750 personas como máximo, calculándose una ocupación de 350 visitantes durante la temporada baja del año.

11. CREACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA SU USO COMUN.

Está previsto que los servicios que albergara el parque turístico podrán ser utilizadas por visitantes externos.

12. ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE

La actuación apuesta por el medio ambiente y por la ecología. Se fundamenta en dos principios: el primero en el fomento del desarrollo sostenible del turismo de la comarca sin producir un impacto negativo, ofreciendo una alternativa a las plazas hoteleras de litoral, y en segundo lugar apuesta en particular por una implantación no agresiva al medio para no alterar sustancialmente las condiciones paisajísticas y de vegetación preexistentes.

Se prevé el montaje de infraestructuras urbanísticas con criterios exigentes en cuanto a la protección y preservación del entorno natural. Cuidándose por lo tanto especialmente los siguientes aspectos:

Aguas residuales. Se tratarán mediante depuradoras de última generación para su posterior reutilización para el riego, inodoros, etc.. Esta estará situada en el área de aparcamiento subterráneamente

Basuras. Se prevé la recogida de basuras mediante coches con motorización eléctrica y posterior almacenamiento en contenedores herméticos con clasificación de residuos para su posterior reciclaje en óptimas condiciones.

Consumo de agua. Se prevé un importante ahorro en el consumo de agua con el montaje de elementos apropiados, utilizando inodoros, rociadores en las duchas, grifería en lavabos que incorporan sistemas adecuados a tal fin y también se cuidará el consumo en el resto de instalaciones deportivas y de restauración. La finca posee agua procedente de un pozo con un caudal y calidad suficiente para ser tratada y abastecer al campamento turístico.

Paneles solares. Asimismo se prevé el montaje tanto paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria y de apoyo a la calefacción para calentar los espacios públicos y unidades de alojamiento fijos, como de paneles fotovoltaicos para la producción de electricidad para consumo propio.

Calidad del aire. La actividad propuesta no conlleva emanaciones tóxicas ni molestas a la atmósfera, se considera por lo tanto de impacto nulo sobre la calidad del aire. Será necesario un Proyecto de Calidad Ambiental

Contaminación acústica. Se atenderá con especial interés el confort sonoro no solo por el entorno, sino por el confort de los visitantes de la explotación turística. Actualmente la actividad está sometida al Real Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

13. ACCESIBILIDAD TOTAL.

Dado el carácter innovador de las instalaciones de este proyecto y atendiendo a los criterios más exigentes, en este parque turístico todas las instalaciones y servicios serán de accesibilidad total sin obviar ninguna discapacidad física.

14. ARTICULACIÓN Y VIARIO.

Se establecen dos tipos de viario que articulan todo el conjunto.

Se implantará una vía perimetral en la finca, dicha vía no solo tendrá carácter de circulación interna sino también para su uso en caso de emergencia o bien para necesidades de mantenimiento. Tiene una anchura de 5m.

El segundo orden estará constituido de viales de una sola dirección y tendrá un ancho de 3m

15. TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

Se proyectan volúmenes de los alojamientos reciclados tipo contenedores dotados con cubiertas planas en general, de una sola planta y de una sola altura.

En la construcción de todas las edificaciones se aplicarán todos los adelantos en cuanto a instalaciones sostenibles y la aplicación óptima de todas las innovaciones en cuanto a la construcción ecológica.

16. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ORDENANZA	PROPUESTA
<u>Parcela mínima</u>	10.000,00 m ²	25.296,00 m ²
<u>Edificabilidad 0.10 % s. 25.296 m²</u>	1.000,00 m ²	2.529,60 m ²

<u>Sep. a linderos</u>	25 m	no es de aplicación
<u>Altura máxima</u>	6,50 m - 2 pl.	1 planta altura 3.50 m
<u>Ocupación 10 % s. sup. Total</u>	1.000,00 m ²	2.529,60 m ²

17. LEGISLACIÓN TURÍSTICA DE APLICACIÓN

Decreto 164/2003 de 17 de junio de Ordenación de los Campamentos Turísticos (BOJA nº 122, 27 de junio).

Decreto 26/2018 de 23 de enero de Ordenación de los Campamentos de Turismo y modificación del Decreto 20/2002 de turismo en medio rural (BOJA nº 27.7 de febrero)

18. NORMATIVA Y REQUISITOS DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO (Categoría 4****)

	TURISMO	PROPUESTA
<u>Parcela (sup. Mínima)</u>	70 m ²	120 m ²
<u>Recepción independizada</u>	obligatorio	cumple
<u>Restaurante climatizado</u>	obligatorio	cumple
<u>Bar climatizado</u>	obligatorio	cumple
<u>Sala social</u>	obligatorio	cumple
<u>Sala de juegos</u>	obligatorio	cumple
<u>Sala de curas y primeros auxilios</u>	obligatorio	cumple
<u>Supermercado</u>	obligatorio	cumple
<u>Asistencia sanitaria</u>	obligatorio	concertada
<u>Teléfonos públicos</u>	obligatorio	cumple
<u>Vigilancia</u>	obligatorio	cumple
<u>Custodia de valores y caja fuerte</u>	obligatorio	cumple
<u>Recogida y distribución de correspondencia</u>	obligatorio	cumple



<u>Prensa</u>	obligatorio	cumple
<u>Lavandería y plancha</u>	obligatorio	concertada
<u>Lavado de coches</u>	obligatorio	cumple

19.-VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA – PLAZOS

La viabilidad económica del proyecto esta garantizada ya que se financiara con recursos propios de la empresa, sin acudir a subvenciones ni créditos. La propiedad asegurara la prestación de la garantía por la cuantía mínima del 10 % de la inversión, para hacer frente a posibles sanciones o incumplimientos.

En cuanto a los plazos de ejecución de las obras, estas se iniciaran inmediatamente una vez aprobados los Proyectos de Urbanización y de Ejecución del campamento turístico por parte del excelentísimo ayuntamiento de Vejer de la Frontera, se estima una duración de las obras de dos años.

20. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Se trata de una unidad de actuación en si misma, por lo que no cabe la formación de nuevos asentamientos.

El proyecto no presenta la constitución de pro indivisos ó régimen de multipropiedad. En todo caso estas actuaciones están prohibidas específicamente por la legislación andaluza sobre Campamentos Turísticos.

La ocupación de las plazas tendrá una duración máxima de seis meses según establece la legislación.

21. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y SOCIAL.

El Campamento Turístico proyectado pretende innovar en este sector la forma de entender este tipo de instalaciones con una visión actualizada, dado que las exigencias de los usuarios actuales requieren otro tipo de prestaciones más actuales en cuanto al concepto del ocio y tiempo libre. La instalación a base de contenedores adaptados a los estándares de confort y su distribución sobre el terreno favorecerán el descanso y relax de los usuarios.

El área de Glamping ejecutado mediante habitáculos textiles ocupa el 40 % de la superficie de acampada estando dotados con un equipamiento de alto standing y confort.

La instalación esta ideada para su utilización junto a la temporada estival en temporada baja por las instalaciones y oferta recreativa que ofrece a los usuarios.

Se trata de crear unas instalaciones modélicas en cuanto al respeto medioambiental con la implantación de infraestructuras como son placas solares, reciclaje de aguas residuales, ahorro de agua al confort de los residentes, por su tipología edificatoria es accesible en su totalidad para personas discapacitadas

En cuanto a la creación de puestos de trabajo directos e indirectos en parte especializados. Se estima que se crearan unos 35 puestos de trabajo fijos en la explotación de la instalación turística, a los que se añadirán los empleados de supermercado y zonas de restauración. Estos puestos de trabajo pueden estar ligados a la formación profesional ya que se abarca un amplio espectro de especializaciones desde la jardinería, fontanería, técnicos en turismo, animadores y un largo etc. La mano de obra contratada será en su mayor parte local.

22. CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES

Se toma como superficie 25.000,00 m² al existir discrepancias entre las diferentes mediciones, no obstante la diferencia es menor al 10 %.

SUPERFICIE TOTAL CAMPAMENTO TURISTICO		25.000,00 m ²	
25% DE SUP. PARA VIALES Y SERVICIOS	25%	6.250,00 m ²	6.025,00 m ²
15% DE SUP. PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DEPORTIVAS	15%	3.750,00 m ²	3.750,00 m ²
			10.000,00 m²
SUPERFICIE DE ACAMPADA		25.000,00 m ²	-10.000,00 m²
			15.000,00 m²
60% DE SUP. PARA ALOJAMIENTOS FIJOS	35%	15.000,00 m²	10.800,00 m²
			7.200,00 m²

Superficie de glamping en proyecto 60 %	6.000,00 m ²
Superficie de alojamientos fijos en proyecto 40 %	9.000,00 m ²

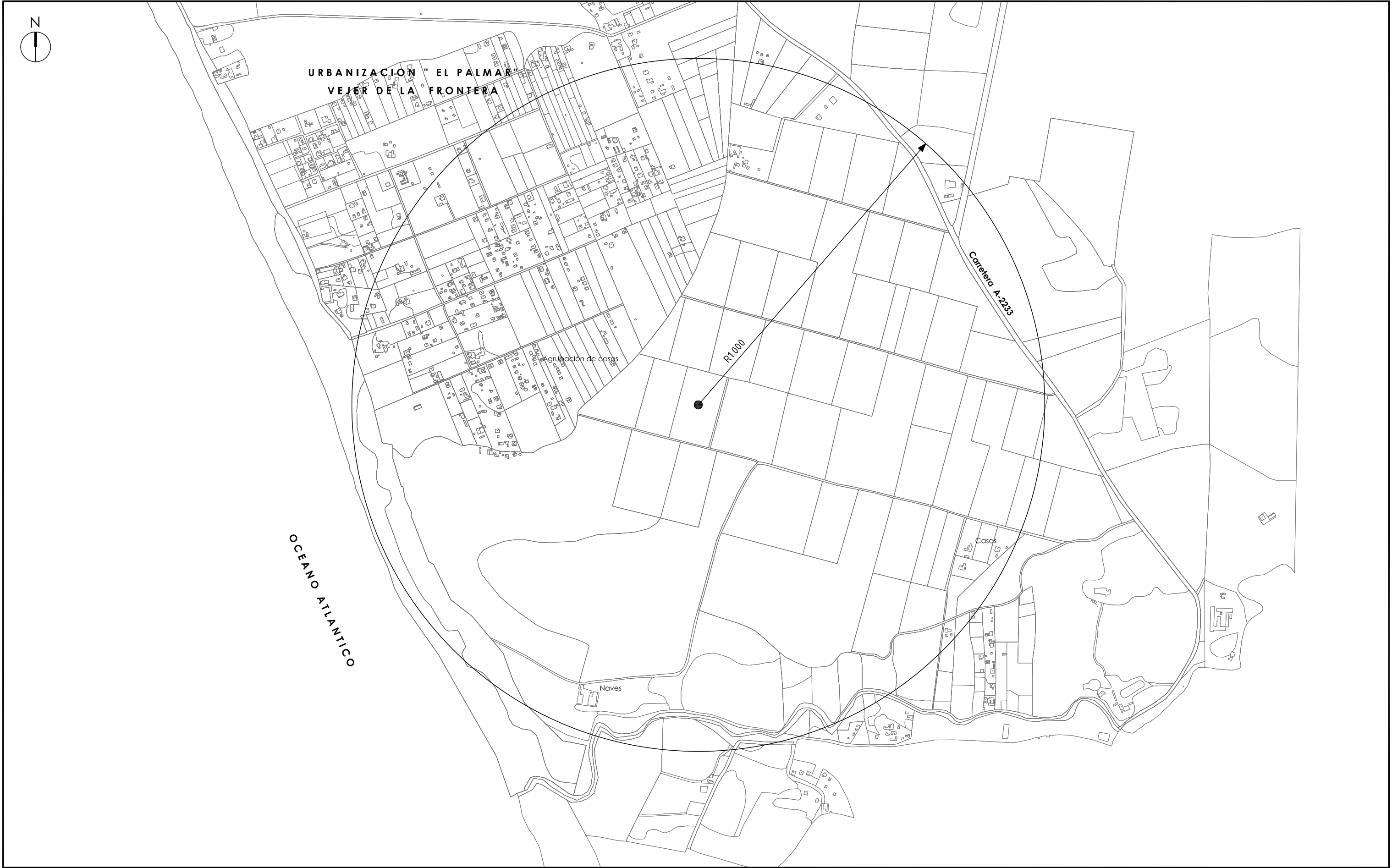
En Cádiz a 15 de febrero de 2020

Fdo.: 

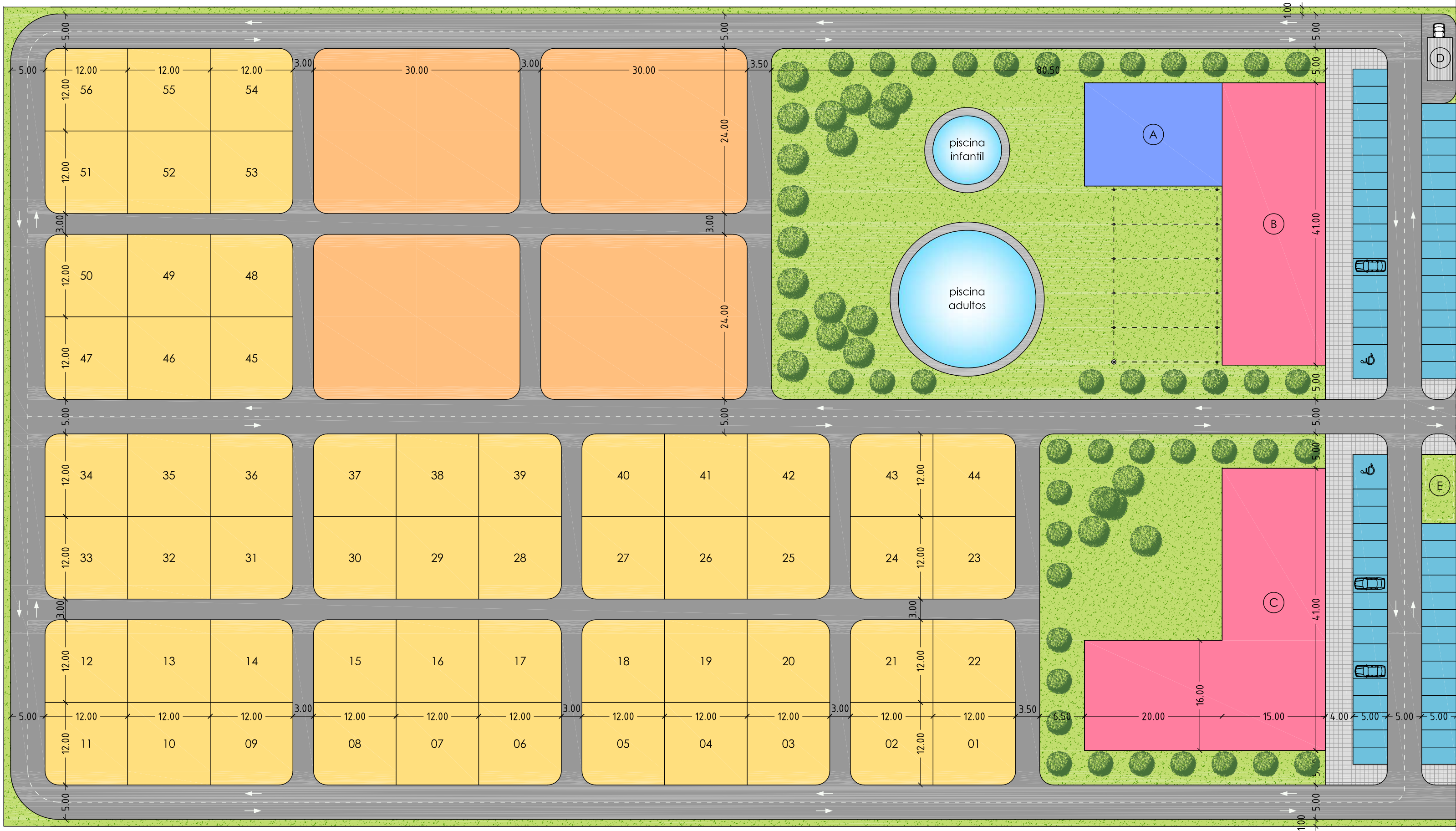
[REDACTED]



estudio de arquitectura y urbanismo	DENOMINACIÓN: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE CAMPAMENTO TURÍSTICO T.M. de vejer de la Frontera. Cádiz.	PLANO: SITUACION	El Arquitecto: [REDACTED]	Escala: 1/4.000	Plano N°: 01
			El Propotor:	Fecha: FEBRERO 2020	



estudio de arquitectura y urbanismo	DENOMINACIÓN: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE CAMPAMENTO TURÍSTICO T.M. de vejer de la Frontera. Cádiz.	PLANO: PLANO: RADIO DE ACTIVIDADES	El Arquitecto: 	Escala: 1/10.000	Plano N°: 02
			El Propotor:	Fecha: FEBRERO 2020	



- ALOJAMIENTOS FIJOS. 56 Ud. 144 m2. Sup. Total: 8.064 m2
- GLAMPLING. 40 Ud. 70 m2. Sup. Total: 2.800 m2
- SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS PUBLICOS

- ZONA RODADA
- ACERADO
- APARCAMIENTOS 62 Ud + 2 Ud (accesibilidad)
- ZONA VERDE. Sup. Total: 4.368 m2

- (A) RESTAURANTE - BAR - TELEFONO PUBLICO
- (B) RECEPCION - CLUB SOCIAL - SALA JUEGOS - CORREOS - CUSTODIA DE VALORES
- (C) SUPERMERCADO - PRENSA- ASISTENCIA SANITARIA - VIGILANCIA
- (D) LAVADERO DE COCHES
- (E) FOSA SEPTICA ESTANCA - SUBTERRANEA

SUPERFICIE DE PARCELA = 25.000 m²

Jaima árabe.

Vista exterior



Vista interior



Vista interior





Casas en contenedor marítimo.

Vistas exteriores







Vistas interiores







PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE
UN CAMPAMENTO TURÍSTICO Y SERVICIOS ANEJOS
COMPUESTO POR ALOJAMIENTOS FIJOS RECICLADOS Y
AREA DE GLAMPING

Categoría 4****

Subsanación de documentación solicitada

[REDACTED]

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPAMENTO TURÍSTICO Y SERVICIOS ANEJOS COMPUESTO POR ALOJAMIENTOS FIJOS RECICLADOS Y AREA DE GLAMPING Categoría 4****

Subsanación de documentación solicitada

1. CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO CON EL RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE:

El presente Proyecto de Actuación cumple con todos los requisitos establecidos en el INFORME URBANISTICO para suelo no urbanizable. Cabe destacar que los contenedores reciclados a módulos de alojamiento se sitúan a distancias menores de 25 m a linderos. Esto se justifica ya que son elementos transportables sin cimentación no anclados al suelo y por tanto transportables y se les equipara a lo que es una autocaravana o elemento de glamping.

2. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES PARA LA NO CREACION DE NUCLEOS URBANOS

2.1 El Proyecto cumple con todos los requisitos establecidos por la Consejería de Turismo y Deportes según se establece en el Decreto 26/2018 de 23 de enero de ordenación de campamentos turísticos y su modificación mediante decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo activo Que impide la creación de núcleos urbanos ya que se imposibilita por ley la parcelación o división horizontal de la unidad de campamento turístico. Asimismo prohíbe, que la duración máxima de alojamiento sea mayor de 8 meses. Siendo de obligado cumplimiento el desmantelamiento al cese de actividad.

2.2 Según las NNSS del término municipal de Vejer en vigor:

Art. 5.1.4.- Concepto de parcelación urbanística y de núcleo de población

1.- *Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población.*

2.- *Se entiende por núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias del suelo urbano.*

3.- *Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.*

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. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

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.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y en intervenciones que se hubieren iniciado, dando lugar al ejercicio de las acciones previstas por la legislación.

4.- Se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos indicios de formación de núcleo de población (excepto en los supuestos que deriven por adquisición "mortis causa").

Con respecto al punto 3 b no existe ningún tipo de vivienda edificada sobre el terreno

Con respecto al punto 3 e no existen en esta instalación turística centros sociales, educativos, centros comerciales o sanitarios para una población estable de residentes.

Con respecto al punto 3 f no existe publicación o publicidad de tipo alguna ni publicada o estática en este contexto.

Con respecto al punto 4 no existen ni podrán existir segregaciones o parcelaciones por lo establecido en el Decreto 26/2018 de 23 de enero de

[REDACTED]

ordenación de campamentos turísticos y su modificación mediante decreto 20/2002 de 29 enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo activo.

2.3 Se han evacuado consultas con el DPH (Departamento Público Hidráulico) Delegación de Cádiz sobre la posibilidad de inundación de los terrenos dedicadas al Campamento Turístico objeto del presente Proyecto de Actuación no siendo inundables. No obstante una vez aprobado el Proyecto de Actuación tendrá que redactarse el AAU (Actuación Ambiental Unificada) que solicitara informes vinculantes con todos los departamentos medio ambientales.

En Conil de la Fra. abril de 2021

[REDACTED]