

**PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL
"MOBIL-HOME"**

**PARCELA 75-1 DEL POLIGONO 13.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)**

TOMO I. MEMORIA

Promotor:

NOMADDICTS LIFESTYLE SL



ANTECEDENTES

El titular y promotor de esta actividad, NOMADDICTS LIFESTYLE SL, presentó **Proyecto de Actuación de Camping Rural de categoría 1 estrella y especialidad "Mobil Home"** en la parcela 75-1, con fecha 17/08/2020, con número de registro 20011357599, documento redactado técnicamente por , [REDACTED] arquitecto.

Posteriormente recibió notificación del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera sobre dicho expediente ya en curso con el nº PA 04/20, donde se le requiere una serie de documentos y aclaraciones para poder admitir el documento.

Que a los efectos de cumplimentar con lo requerido se ha redactado un nuevo Proyecto de Actuación donde se recogen además de todas las cuestiones que se plantean, el resto de documentos, planos, etc, necesarios para su comprobación. A esos efectos este nuevo Proyecto viene a sustituir totalmente al anteriormente presentado.

A.- OBJETO Y PROMOTOR

A.1. Objeto del proyecto de actuación.

Se redacta este documento para recoger y documentar lo necesario para la implantación y puesta en marcha de una instalación de Campamento de Turismo en la parcela nº 75 (sub-parcela nº 1) del Polígono 13 del T.M. de Vejer de la Frontera.

Se siguen para ello las prescripciones del "*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*".

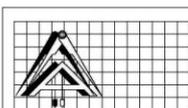
Se pretende con este documento además comprobar que dichos usos se engloban en lo previsto en las NN.SS. vigentes y su adaptación a la LOUA en Vejer de la Frontera, como uso del ocio ligado al Medio Natural en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, usando como instrumento urbanístico el de "Proyecto de actuación".

La implantación comprende la puesta en marcha de un campamento de turismo del grupo de campings con categoría de 1 estrella, modalidad rural y especialidad "Mobil Home".

A.2. Promotor.

Realiza el encargo de este documento y por tanto promotor de la propuesta la entidad NOMADDICTS LIFESTYLE SL, con C.I.F.: B-87.769.279, y con domicilio a efectos de comunicaciones, en Calle Francisco Silvela 76, escalera A 1ªA. 28028 Madrid., cuya representación legal la ostenta como administrador [REDACTED] con domicilio en [REDACTED]. Su identificación queda acreditada en los documentos que se adjuntan como anexo.

La actividad se desarrollará en la finca que a continuación se describe, cuyo titular registral actual es [REDACTED] que no coincide con la persona jurídica promotora, no obstante, consta la disponibilidad de la parcela a favor de los administradores de la promotora según contrato privado de arrendamiento con opción a compra que se adjunta como anexo.



B.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA.

B.1.Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

B.1.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA. SUPERFICIE.

IDENTIFICACION CATASTRAL.

Para su identificación en la Dirección General del Catastro se adjunta plano catastral, así como ficha informativa de la sede del catastro, de la parcela nº 75, que incluye la sub-parcela 75-1, coincidente con la figura croquizada al Sureste de la ortofoto superpuesta en el plano nº 02 de este proyecto

La referencia catastral, al estar pendiente de dividir la finca principal ante la Dirección General del Catastro, se corresponde con la de ésta, 11039A013000750000RG del T.M. de Vejer de la Frontera.

Consta en esa documentación que la parcela nº 75 tiene una superficie gráfica de 161.600,00 m2, incluyendo la sub-parcela 75-1, con una superficie de 31.000,00 m2.

IDENTIFICACION REGISTRAL:

(Ver nota simple adjunta)

RUSTICA: PARCELA 75-4 Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio. Suerte de tierra conocida vulgarmente como "DOCTORA", término municipal de Vejer de la Frontera, **con una superficie de 31.000 m2**. Finca 19059. Inscripción 1ª del TOMO 2030 Libro 456 folio 164 de fecha 22/06/2020.

LINDA: al Norte con parcela 70 DE "El Potrero S.L.", al Sur con parcela 75-2 de la segregación, al este parcela 75-3 de la segregación y al oeste con parcela 9001 vereda de Cantarranas, del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

Título original: Propiedad de [REDACTED]

B.1.2. DISTANCIAS A NÚCLEOS Y OTROS ASENTAMIENTOS.

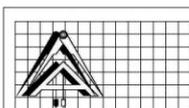
Se encuentra en los alrededores de la zona reconocida como "Libreros" y a:

- 5,0 km del núcleo urbano de Vejer de la Frontera.
- 3,0 km del Polígono Industrial de "Cañada Ancha"
- 4,8 km de la pedanía de "La Muela".
- 4,2 km de la pedanía de "Santa Lucía"
- 4,8 km de la pedanía de "Cantarranas"
- 4,3 km del sitio de "Las Lomas"
- 4,7 km de la Barca de Vejer.
- 9,7 km del núcleo urbano de Barbate.
- 14,0 km del núcleo de Conil de la Frontera.

En los planos nº 00-01 se indica su situación dentro del SNU.

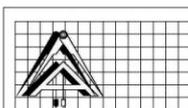
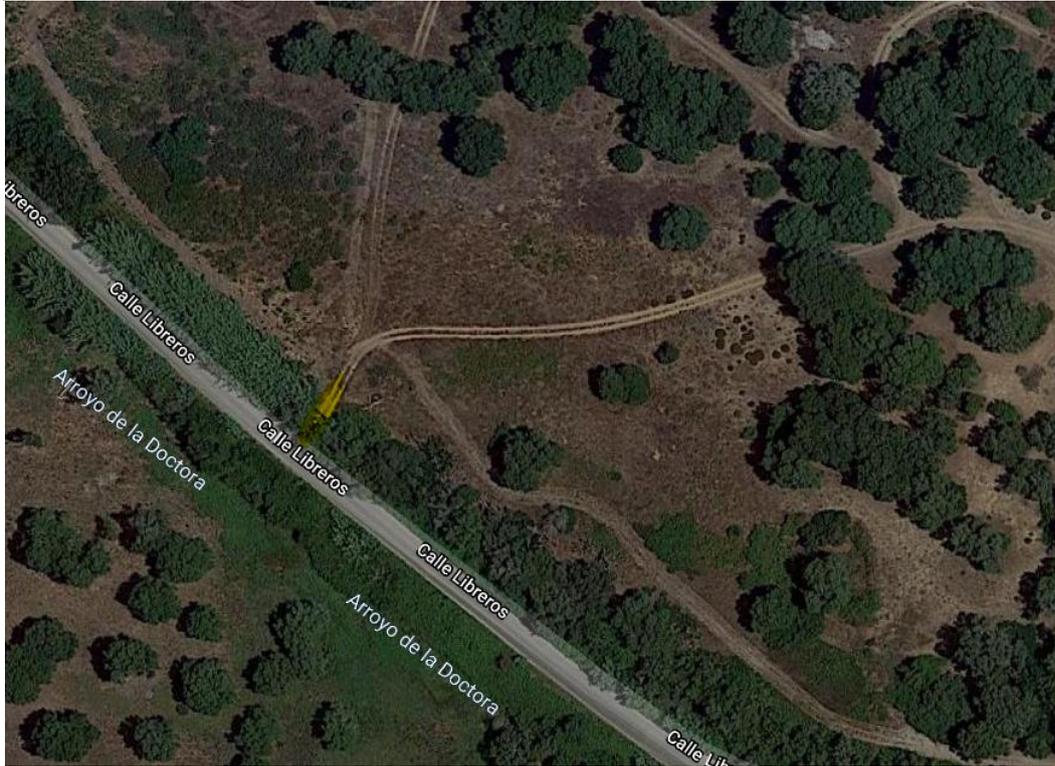
En el plano nº 08 se indica el barrido de un círculo con un radio de 1 Km, localizándose diversas edificaciones, fundamentalmente casas rústicas, con muy baja concentración (0,12 vdas/Ha.) agrupadas la mayoría de ellas en el sitio de "Libreros".

No existen en ese perímetro industrias, ni otras infraestructuras que pudieran interferirse mutuamente por el uso al que se destina la instalación proyectada.



B.1.3. VIARIOS Y ACCESOS.

En plano nº 04 podemos comprobar que el emplazamiento elegido para esta actuación no está afectado ni interfieren vías pecuarias, encontrándose la finca a pie de una calzada rodada, que es el camino de liberos, ó "Vereda de Cantarranas" con una identificación catastral como "VT Vía de comunicación de dominio público camino vecinal" parcela 9001 de su polígono. Desde este camino tiene acceso directo por un portillo, indicado en planos.

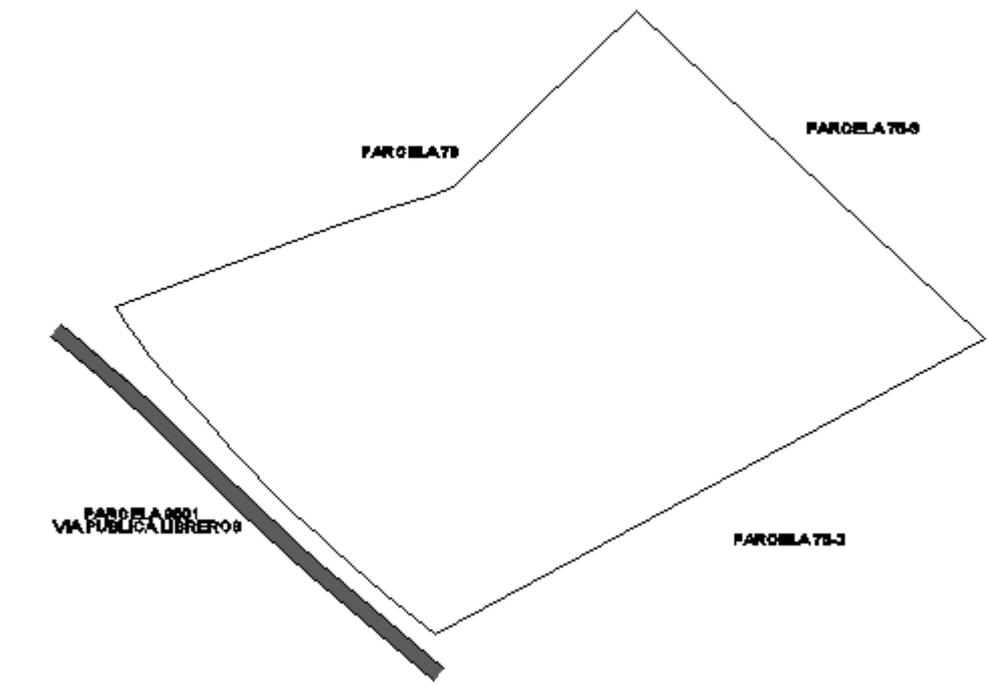


B.1.4. LINDEROS.

En nota simple registral de la finca adjunta se indican los linderos de naturaleza real, en concreto:

Al Norte con parcela 70 DE "El Potrero S.L.", al Sur con parcela 75-2 de la segregación, al este parcela 75-3 de la segregación y al oeste con parcela 9001 vereda de Cantarranas, del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

En la certificación catastral que se adjunta se indican los linderos catastrales de la finca principal o matriz previa, la 75 del polígono 13.



B.1.5. DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS Y SUS ADYACENTES. ELEMENTOS DEL PAISAJE.

La parcela que incluye la implantación que se pretende tiene una geometría aproximadamente poligonal cuadrangular irregular con 5 lados, cuya superficie viene determinada por un levantamiento topográfico actual (plano 05) con unas dimensiones cercanas a 200 metros y 150 metros en sus mediatrices.

De manera general, podemos afirmar que los terrenos descienden en dirección Norte-Sur, desde la cota +31.00 hasta la +24.00. Los rangos de pendiente que ofrece son sensiblemente constantes. En la franja central de la parcela predomina un ámbito de bastante planeidad (cota +30.00), y en la parte trasera de la parcela se da la situación de pendiente más acusada hasta la +22.00.

Su topografía tiene doble pendiente a forma de mogote ó cerrillo con una pendiente diagonal absoluta del 2% en el eje Oeste-Este, con desnivel del cerro al punto más bajo del 6%, más pronunciado en el tramo colindante con la parcela 75-3 al Noreste.

Tras el levantamiento topográfico reciente, cuyo resultado se aprecia en plano nº 05, se obtiene una superficie total de parcela neta (según las lindes indicadas por la promotora del proyecto) de 31.000,00 m².



Por otro lado, en ficha catastral adjunta se indican los usos de la tierra, que pertenece a la parte de la finca principal en el que no se distingue predominancia de especies, determinado con la reseña "MF Especies mezcladas".

Abundando en esta materia de la constitución física, se adjunta el plano nº 07, donde se identifican de forma sensible las especies predominantes y en concreto por su intensidad clasificadas con la siguiente relación:

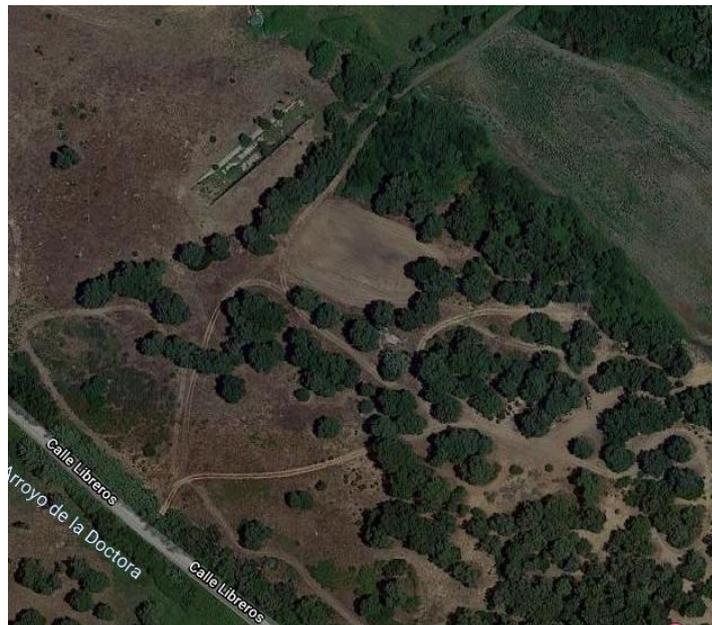
- Acebuche-Olea europea var. Sylvestris. (Mayor representación)
- Alcornoque-Quercus Suber. (Media representación)
- Olmo. (Escasa representación)

Se identifican muy definidas zonas de maleza de matorral, zarzas e higueras, así como restos vegetales que necesitará su limpieza y aclarado.

En la linde de la carretera existen olmos, en su mayoría en mal estado y cañas, mezclados con acebuches y zarzas

El resto de la finca es de naturaleza arenosa fina con estratos más asentados en las zonas bajas, con humedad del terreno variable, mayormente seco.

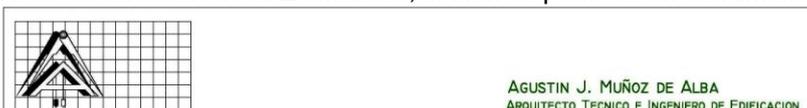
Los elementos significativos que definen su paisaje son la pendiente diagonal en cerro y la combinación de extensas zonas sin vegetación y masas no muy frondosas de acebuche arbóreo y arbustivo, jalonado de alcornoques y áreas de arbustos y maleza. No tiene predominancias paisajísticas desde los alrededores con total mimetización en el entorno, participando de la belleza



B.1.6. DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LAS PREEXISTENCIAS DE LA FINCA. EDIFICACIONES.

No hay edificaciones ni infraestructuras.

La parcela se encuentra expedita de edificaciones en el sentido que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, si bien dispone de un cerramiento perimetral realizado con



alambre sobre postes de madera de aproximadamente 1,00 m de altura, así como el portillo de acceso a la finca que está integrado en el mismo, desde la calle Libreros.

B.2. Descripción de la propuesta. Características socioeconómicas.

B.2.1. PUNTO DE PARTIDA DE LA INICIATIVA

El atractivo turístico indudable de la comarca de La Janda radica en su diversidad, alternando la parte abierta al mar, de envidiables playas de fina arena, con el interior rural, donde aún se preservan ecosistemas de gran riqueza y genuina belleza. La cultura y el patrimonio histórico, las costumbres y las tradiciones se dan la mano conformando una oferta turística de primer orden, que junto a las bondades de su clima y la excelencia de su gastronomía, ha puesto este destino entre las preferencias del visitante, muy por encima incluso de otros destinos tradicionales.

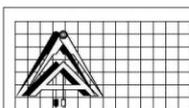
Considerando el turismo como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, estando actualmente en constante dinamismo y siendo durante las últimas décadas una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico, el titular y promotor de este proyecto, consciente además de la variación de comportamiento de los turistas, de los problemas provocados por el envejecimiento de la población y por la estacionalidad, hace una apuesta por la calidad y la innovación, aprovechando los valores diferenciales de la oferta turística que la comarca puede ofrecer, para consolidar con su proyecto un referente en sostenibilidad, creatividad y rentabilidad económica y social. Asimismo ayuda a la promoción de Andalucía como destino turístico, atendiendo a la realidad cultural, medioambiental, económica y social, favoreciendo la desestacionalización y garantizando el tratamiento unitario de su marca turística.

Por otro lado, el entorno económico y social y la realidad turística existente caracterizada por la elevada competencia, las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, la globalización y sobre todo la presencia de una clientela turística más autónoma a la hora de diseñar sus viajes y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras van en la idea de un nuevo modelo de desarrollo turístico, basado en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad.

Es por ello, que actuando como un plus en las razones de interés general que sustentan estas iniciativas, la localización de este paraje ofrece un equilibrio necesario entre las ideas dinamizadoras de la economía (como el fomento del empleo) y las intervenciones respetuosas con el medio ambiente, gozando de una afortunada orografía y una equilibrada distribución de espacios verdes-espacios libres, que permiten una disposición de todos los elementos necesarios para el alojamiento turístico en contacto con la naturaleza.

Esto es, los elementos de alojamiento y los equipamientos e infraestructuras imprescindibles para la calidad de esta oferta turística, en concreto la de Campamento de Turismo de Camping, en la especialidad de Mobil-home, en su categoría de 1 estrella, según lo definido en el 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.

Los números que se traducen de los planos y de la memoria en cuanto a ocupación, edificabilidad, número de alojamientos, etc. del que informaremos más adelante, dan cuenta de la baja intensidad de la iniciativa, teniendo como dato de ejemplo y en concreto para todo el conjunto, de un máximo de 75 usuarios en el máximo disponible de unidades de alojamiento, como son los 25 Móbil-home a razón de 3 usuarios de media por alojamiento.



En cuanto a las características socioeconómicas de la actividad, valga decir que la iniciativa pretende instalarse como oferta turística de excelencia en la zona, con carácter muy selectivo ofreciendo no sólo alojamiento, ya de por sí exclusivo por el privilegio del contacto con la naturaleza, sino actividades complementarias relacionadas con el turismo activo, como ciclo-rutas, turismo ecuestre concertado, senderismo, y otras relacionadas con el ocio, reuniones de trabajo, talleres de la naturaleza, recorridos culturales y etnográficos de la comarca, la tauromaquia, la gastronomía y restauración.

Esta oferta precisará de recursos humanos, para atención de los servicios de limpieza, jardinería, suministros, atención en bar y recepción, así como mantenimiento, que tendrán carácter de relación contractual duradera, así como otros eventuales en función de los programas y actividades concertadas, con lo que las plusvalías sociales no tardarán en aflorar, materializadas como se ha dicho, en la creación de empleo local y en la dinamización de los negocios relacionados con la hostelería, tanto a nivel de suministros como las ofertas y trabajos concertados, sin olvidar del efecto consolidador de la publicidad y reconocimiento de la propia comarca en los circuitos turísticos de alto nivel.

La líneas principales de la idea empresarial siguen este guión:

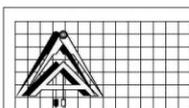
- Instalaciones y elementos concordantes con la estética de la zona, con principios de arquitectura sostenible.
- Suministro de energía proveniente de fuentes renovables.
- Mínima interacción de las infraestructuras con el Medio Ambiente.
- Preservación y conservación de la naturaleza, con la puesta en valor del acebuchal y otras especies actuales y revegetación de espacios degradados con aportación de especies autóctonas de mínimas necesidades de riego, según proyecto paisajístico.
- Promulgación de la sostenibilidad en todos los ámbitos del proyecto.
- Apuesta por un turismo responsable.

B.2.2. USO PRINCIPAL DE LA ACTIVIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LA MISMA.

Sobre una parcela que, según mediciones topográficas, a partir de las instrucciones dadas por el promotor, con el resultado recogido en el plano nº 04, tiene un **área de 31.000,00 m2**, se propone el desarrollo para la implantación de la actividad de complejo de **Campamento de Turismo**, dentro del grupo de **Campings**, **categoría de 1 estrellas, modalidad rural, y especialidad MOBIL-HOME**, de aproximadamente un máximo de **81 usuarios** que ocupan la dotación de **26 unidades fijas de alojamiento tipo Mobile Home**; que es una caravana no motorizada, con unas estructura prefabricada que se sitúa en un lugar particular y se utiliza como vivienda u hospedaje, **así como una cabaña para alojamiento adaptado**, cuya distribución no vinculante con exactitud pero bastante cercana a la ubicación definitiva, se plantea en Proyecto de Actuación junto a otros elementos necesarios para el funcionamiento del mismo, y que deberá ser desarrollada pormenorizadamente por los proyectos constructivos en sus diferentes fases una vez sea aprobada su implantación.

Se plantea siempre según lo descrito en el 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.

Las áreas dedicadas a los alojamientos se definen en los planos 09 y 10, con una disposición e integración total con el espacio natural accesibles a través de senderos naturales y en todo caso únicamente peatonales. Para la seguridad de los usuarios así como para las operaciones propias de las instalaciones, se han dispuesto de caminos también de tierra, pero dotados de suficiente resistencia y consistencia a base de zahorra compactada, para permitir el paso de vehículos como ambulancias, bomberos y equipos auxiliares



para el mantenimiento de las infraestructura. Se dispone de una zona de aparcamientos junto al acceso, en el área más despejada, y está pensado dotarles de marquesinas solares para la producción de energía fotovoltaica.

Resumen de la implantación (Ver planos 9 y 10).

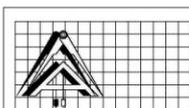
- A. Portada, desde la denominada "Calle Libreros", que es una calzada pavimentada prepara para cualquier tráfico rodado.
- B. Area de aparcamientos para 28 plazas, incluidas 2 para minusválidos.
- C. Lobby, que contiene: Recepción, bar, aseos generales y oficina.
- D. Piscina con 12x6 metros y una de niños de 3x4 metros
- E. Depósito de aguas, semienterrado.
- F. Pozo de captación y bombeo.
- G. Huerto solar fotovoltaico.
- H. 2 Fosas sépticas estancas en las partes bajas de la topografía, en espacios accesibles para la retirada de lodos con cisterna autopropulsada.
- I. Unidades de alojamiento tipo Mobil-Home.
- J. Unidad de alojamiento tipo cabaña, adaptada para minusválidos.
- K. Zona de merenderos.
- L. Fuentes de agua potable.
- M. Punto Limpio y lavaderos.

B.2.3. ACTIVIDAD Y PROCESOS. RECURSOS NECESARIOS

La actividad proyectada se destina a facilitar a las personas usuarias alojamiento y otros servicios turísticos, durante un período de tiempo limitado, utilizando unidades fijas tipo Mobil-Home ya instalados, así como de aquellos elementos fijos regulados por el Decreto que la regula, entre otros para el ocio, la restauración, el deporte y el contacto con la naturaleza.

Procesos que se generan en la actividad:

- Gestión de usuarios, control de vehículos, atención al cliente y servicio de información turística.
- Vigilancia, control de acceso, aparcamientos y áreas de piscina.
- Atención en barra de bar restaurante en horario establecido.
- Atención al desayuno buffet en bar y merenderos.
- Gestión de stock, almacén de productos alimenticios y derivados.
- Cocina, preparación de desayunos y tapas.
- Suministro de alimentos y bebidas, carga y descarga.
- Atención al usuario en la lavandería, fregaderos, pilas, etc.
- Gestión de stock y reposición de material de lavandería,
- Servicio de piscina, almacen y disposición de elementos accesorios, hamacas, etc.
- Servicio de atención al usuario de las piscinas.
- Animación y atención a las actividades de ocio, programación de rutas naturales, ecuestres, etc.
- Limpieza general del complejo.
- Stock de material de limpieza en general.
- Servicio general de mantenimiento y reparaciones.
- Servicio de jardinería en general.
- Gestión de residuos derivados de la actividad, tanto los domésticos como los industriales.
- Producción de energía por captación solar, fotovoltaica y térmica.



- Producción de energía secundaria por efecto Joule en termos de apoyo a los aseos.
- Extracción, almacenamiento y depuración de agua potable para consumo humano.
- Extracción y distribución de agua para riego desde depósito.
- Depuración de aguas residuales, almacenamiento estanco y retirada por succión mediante transporte concertado y programado.
- Servicio de Wifi en todo el recinto.
- Servicio de asistencia médica concertado.
- Custodia de valores y caja fuerte.
- Recogida y distribución de correspondencia, venta de prensa, útiles de camping, bombonas, etc.

Recursos humanos a disponer .

Recursos humanos con carácter permanente:

- Personal específico de recepción, administración e información turística, .
- Camareros de restauración y de barra de bar.
- Cocinero y pinche.
- Oficiales de mantenimiento en general de infraestructuras y equipos.
- Jardinero.
- Personal de vigilancia.

Recursos humanos con carácter temporal:

- Camareros y cocineros de eventos, grupos de catering.
- Animadores/as.
- Personal de seguridad y vigilancia de carácter extraordinario para eventos.

B.3. Características de las edificaciones, construcciones y obras.

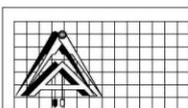
B.3.1. CONFIGURACIÓN DE TERRENOS Y ACCESOS.

Como ya se indicó, tras las mediciones topográficas, obtenemos una parcela total de 31.000,00 m².

En relación a su topografía, si comprobamos el plano de implantación veremos que gracias a la estudiada distribución de espacios, la topografía actual no se altera con carácter general, a excepción de las nivelaciones necesarias para la ubicación de los módulos ó Mobil Home, generalmente muy adaptados al medio con mínima intervención, siendo elementos totalmente autónomos estructuralmente y sólo necesitan puntos de apoyo sobre el terreno, sin ninguna cimentación ni elementos empotrados en el terreno.

Se hace constar además que se han proyectado la piscina, así como las unidades fijas de obra en la zona más plana y alta de la parcela, con lo que resulta prácticamente innecesaria la modificación de rasantes más allá de los desplantes para apoyo, y sólo en el caso del edificio para staff ó personal precisará una más cuidada integración en la orografía a tenor de su ubicación en media ladera. En todo caso, no están previstas obras de contención de tierras ni cambios bruscos de la orografía en la zona de alojamientos ya que el carácter móvil de los elementos y estructura diseñada para estar separada del terreno nos permite, mediante plataformas de madera, superar los obstáculos afectando mínimamente al terreno actual. Igualmente, los aparcamientos respetan la rasante actual, con pendiente diagonal a la que se adaptarán los niveles.

El acceso se proyecta directamente desde la calle librerías, con una anchura suficiente de 6 metros para el acceso con un espacio interior comunicado con el aparcamiento, que impedirá que afecte de ninguna forma a la circulación normal del citado viario.



La circulación rodada interior se resuelve con pavimentos de terrizo, en concreto de zahorra compactada sobre subbase granular, sin modificar las rasantes, es decir siguiendo las pendientes naturales de la finca y con los trazados que se indican en planos.

Los recorridos interiores serán en general peatonales, con 2 metros de ancho, no estando previsto que los usuarios transiten con sus vehículos por el interior, que serán aparcados junto a recepción en la zona destinada a ello. No obstante se dispondrá de vehículos eléctricos para los desplazamientos y transporte de equipaje, etc. Estos recorridos peatonales se configuran tal y como están los que hay en la actualidad en la finca, con compactación de las tierras actuales. No obstante, para los desplazamientos interiores de los servicios de urgencias, los de suministros y los de reparación, se han diseñado una serie de carriles pavimentados con zahorra natural compactada con una anchura mínima de 4 metros para un solo sentido y de 5 metros para dos. En todo caso, cualquier alojamiento se encuentra a menos de 15 metros de un acceso rodado.

Las aguas superficiales y las escorrentías se mantendrán en su estado original y se recogerán por pendientes naturales en las áreas de acampada. Los caminos pavimentados dispondrán de pendientes transversales, que distribuyen el agua a zanjas filtrantes, con grava y geotextil, manteniéndose en todo caso su tendencia natural. Paralelamente, las zonas no de tránsito, como el perímetro y las áreas verdes servirán como captación natural de estas aguas, de la misma forma que lo está siendo la tierra actual. Las vertientes naturales a acequias y escorrentías seguirán su curso.

En cuestión de protección contra incendios, está previsto que en un ancho de 10 metros en todo el perímetro de la finca se establezca un cortafuegos consistente en la limpieza de la maleza, pastos, quedando siempre expedita de matorrales, y de cualquier elemento que pueda ser susceptible de transmitir un incendio. Se mantiene el terreno natural y la arboleda.

En el contraste entre el plano nº 07 y el plano 09 se puede comprobar que no sólo se mantienen todas las especies de vegetación, sino que gracias a un proyecto paisajístico redactado por la Ingeniero Técnico Agrónomo Dña. Sonsoles Pérez Iriarte, se añadirán más especies autóctonas, no sólo arbóreas sino de plantas aromáticas, setos delimitadores, masas arbustivas, etc. que mejorará ostensiblemente su carácter natural y su paisaje. En todo caso se realizarán limpiezas selectivas de maleza para la ubicación de los elementos fijos, quedando todo integrado en la naturaleza, que es el objetivo de esta intervención.

Sólo se incorporarán pavimentos monolíticos en aquellos casos que la normativa lo exige por limpieza y salubridad, como el pavimento del punto limpio y del cuarto de basuras, que se ejecutarán con hormigón pulido al cuarzo.

B.3.2. EDIFICACIONES, MATERIALES, REVESTIMIENTOS

B.3.2.1. Acceso y portada.

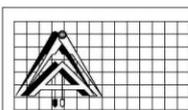
Acceso rodado de 8 metros de ancho total, con una calzada de zahorra compactada con pendiente transversal, de 6 metros de anchura, hasta la portada del complejo, donde se instalará la barrera de acceso y control.

B.3.2.2. Aparcamiento.

Superficie destinada a aparcamiento de unos 660 m², donde el pavimento será de zahorra natural compactada, ó grava con pendiente transversal. Iluminación de vigilancia con equipos LED colocados adecuadamente y a baja altura.

B.3.2.3. Lobby

Edificación tradicional de madera con cubierta a dos aguas, donde se ubicará la recepción, oficina, bar y aseos, con una superficie construida total de 120,00 m². Perimetralmente en la esquina se dispone de una



tarima que sirve de terraza y de espacios de circulación flotante sobre el terreno. Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior. Barra de bar y espacio para el público tanto en el interior como en la terraza.

B.3.2.4. Lavandería y punto limpio.

Conjunto destinado al servicio del público, dotado de un punto limpio móvil, asentado sobre plataforma de hormigón pulido, y un módulo prefabricado en madera, con cubierta a dos aguas, con una superficie de 16 m² para lavandería, dotado de lavadora y secadora de gran dimensión, así como pilas lavadero, para uso general del público. Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.5. Piscina..

Espacio destinado al ocio y disfrute así como el ejercicio físico, contando con

- Piscina de 12,00 x 6,00 m. realizada con elementos desmontables de acero zincado en su estructura y revestimiento sintético tipo liner, con una profundidad variable de 0,50 m a 1,50 m, con sistema desbordante y rejilla, con playa de pavimento de madera tratada, en duelas, a modo de tarima flotante.
- Piscina de chapoteo para niños, ejecutada similar a la anterior, con unas dimensiones aproximadas de 3,00 x 4,00 m.

Anexo a estas instalaciones se ubica un módulo de aseos, construido en madera de similares características a las descritas para el resto de edificaciones, con cabinas independientes para ambos sexos y uno de ellos compartido con el uso de personas con movilidad reducida. añadiendo una ducha. Esta edificación está previsto que tenga unos 12,00 m² de superficie.

Para esta área se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.6. Unidad de alojamiento adaptado (1 ud)

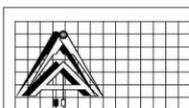
Bungalow adaptado a personas don diversidad funcional, con unas dimensiones aproximadas de 5x7 metros con alojamiento para dos personas. Ejecutada en madera dotado de cocina, aseo completo con ducha y piezas adaptadas y una cama doble. Terraza exterior con tarima de madera. Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.7. Unidades de alojamiento tipo mobile-home: (26 ud.)

Se estudian dos variantes, aunque la base fundamental es la caravana no motorizada, adecuada y preparada para servir de alojamiento hasta para 3 personas, contando con cama doble, sofá cama, cocina completa con zona de estar y aseo con ducha, con una superficie aproximada de entre 20 y 25 m².

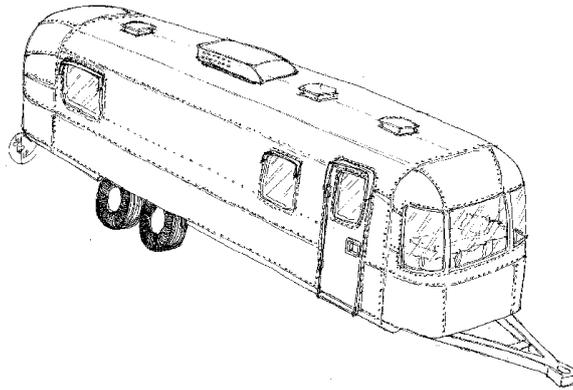
Estos alojamientos, a pesar de disponer de ruedas y permitir su recolocación, una vez instalados, se ajustan a una superficie de tarima de madera y se acoplan a una base de infraestructura que consta de toma de agua, alimentación eléctrica y recogida de aguas sucias. Está previsto que dispongan de climatización. **NO VIERTEN AL TERRENO NI TIENEN DEPÓSITOS DE AGUAS SUCIAS NI QUIMICAS**, una vez instalados la gestión de sus efluentes y sus necesidades de suministro se realizan con los servicios e infraestructuras instaladas yfijas.

Las dos variantes son:

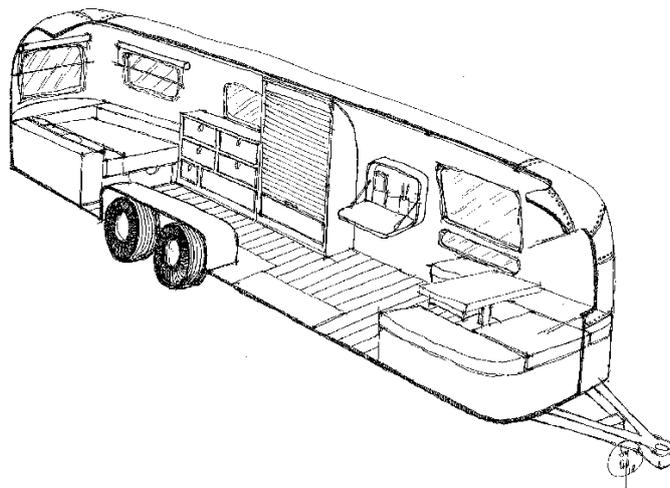


- a) Airstreams. Cuyo diseño y decoración se basa en las antiguas caravanas años 50-60, disponiendo de todo tipo de comodidades, como se puede observar en las siguientes ilustraciones

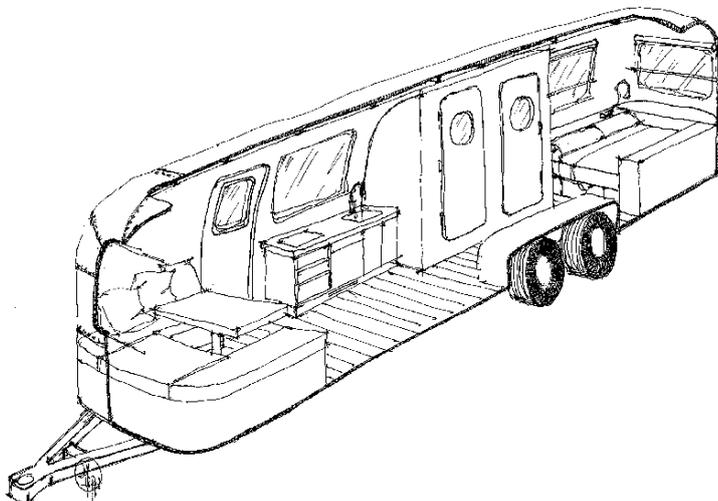
vista EXTERIOR
s/escala.

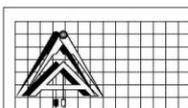


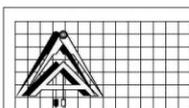
vista INTERIOR
s/escalas.



VISTA INTERIOR
S/ESCALA.

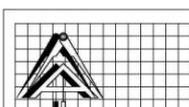








b) Opcion 2. Cuyo diseño y decoración es más actual y convencional.



Cada uno de los alojamientos dispone de porche de sombra, con estructura de madera y techumbre de cañizo ó brezo.

B.3.2.8. Cerramiento general.

Cerramiento realizado con postes cada 2,50 m de perfiles galvanizados y malla galvanizada cinegética, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Paralelamente se sembrará seto perimetral de ciprés ó planta similar para conformar un cerramiento vegetal de intimidad y protección.

B.3.2.9. Viarios interiores.

Pavimentos terrizos en general, ejecutados sobre base consolidada de terreno natural, firme de subbase arenisca y zahorra compactada para vías rodadas. Los itinerarios peatonales serán de la propi a tierra ó terreno natural compactado.

B.3.3. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

ACOMETIDAS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Actualmente la finca no dispone de ningún servicio.

NUEVA INFRAESTRUCTURA PREVISTA.

B.3.3.1. Saneamiento.

Saneamiento de aguas sucias, conducidas desde cada punto de evacuación mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de depuración proyectado, en concreto sendas fosas sépticas estancas sin vertido al medio, como sistema autónomo, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clarificación. Los lodos se retirarán periódicamente. Este proceso eberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge, así como su trámite de retirada por operador autorizado.

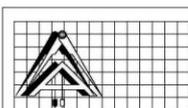
El equipo estará formado por decantador, reactor biológico y clarificador, configurándose un complejo cilíndrico en posición horizontal, que permanece enterrado. Fabricado en PRFV, con alta resistencia mecánica y máxima estanqueidad y propiedades inalterables con el paso del tiempo. La efectividad de la depuración debe cumplir con los parámetros establecidos en la DIRECTIVA DEL CONSEJO EUROPEO de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas (91/271/CEE).

B.3.3.2. Suministro de agua.

Captación mediante pozo perforado de 180 mm. de tubo de acero, con presión estimada de 10 atm y profundidad aproximada de entre 60 m con nivel estático de 30 m. Se ejecutará según proyecto de ingeniero de minas, cuyo trámite ante la Delegación de Minas y la Confederación hidrográfica responsable de la cuenca, se encuentra en curso de solicitud.

Sistema de distribución de agua desde pozo de nueva prospección, con un caudal previsto de 0,5 l/s, hasta depósito de acumulación enterrado con tubería de PEAD para uso alimentario.

Sistema de acumulación de agua potable en depósitos enterrados a partir del suministro que proviene del



pozo mediante bombeo, donde además será tratada para reducir la dureza y potabilizarse para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros.

La producción de agua caliente sanitaria se basará en la energía solar térmica, cuyos captadores se colocarán en la cubierta de los edificios ó unidades fijas de alojamiento, donde se ubiquen los puntos de consumo, contando como apoyo con termo de GLP ubicado en el exterior de los alojamientos.

B.3.3.3. Suministro de energía.

Para las necesidades de energía se está en trámite de solicitud a la compañía suministradora para un punto de conexión, que en un principio será proyectado como una conexión en M.T. a la línea más cercana, con una nueva línea aérea y Centro de Transformación que se ubicaría en el acceso a la finca. En caso de corte de energía se dispondrá de generador de emergencia.

Paralelamente se proyecta un complejo de producción de energía fotovoltaica en un huerto solar que se irá ejecutando por fases según la demanda del consumo. Está previsto que se almacene la energía en baterías ante la posibilidad de que no se pudiera conseguir una conexión a la red de suministro.

No obstante, en caso de alimentación mediante conexión externa se dispondrá de un convertidor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica. Todo el alumbrado del complejo se resolverá con tecnología LED.

B.3.3.4. Alumbrado.

El alumbrado del aparcamiento, urbanización y espacios exteriores se resolverá mediante sistemas autónomos de iluminación con carga por placas fotovoltaicas, con baterías que mantendrán la suficiente energía para el consumo nocturno. Los puntos de luz serán resueltos mediante tecnología LED asegurando la eficiencia energética.

B.3.3.5. Eliminación de residuos.

Para la evacuación de residuos se dispondrá de contenedores homologados destinados a la clasificación de los residuos según su naturaleza y se registrarán a todos los efectos en las especificaciones, mecánica de uso y calidad de sus materiales que oficialmente estén dispuestas para los elementos similares que utilizan los servicios municipales de recogida en el resto del término. Se proyecta también un punto limpio con contenedores separativos.

B.3.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES RESULTANTES

AREAS DEL PROYECTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie de parcela total	31.000,00 m2	100%
Superficie dedicada a alojamientos (27 parcelas x 40 m2 incluido porche)	1.080,00 m2	3,48 %
Varios rodados y peatonales incluido el aparcamiento	5.682,60 m2	18,33 %
Area dedicada a Instalaciones fijas para usuarios	150,00 m2	0,48 %
Espacios libres y de ocio, piscina, merenderos, vegetación, tierra natural, infraestructuras enterradas, etc..	24.087,40 m2	77,71 %

SUPERFICIES OCUPADAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Lobby con porche	190,00 m2	0,61 %
Punto limpio+lavadero	35,00 m2	0,11 %
Unidades de alojamiento (27 uds)	729,00 m2	2,35 %
Piscinas (lamina de agua) con los aseos	96,00 m2	0,31 %
Fosas septicas	50,00 m2	0,16 %
Depósito de aguas	20,00 m2	0,06 %
TOTAL OCUPACION	1.120,00 m2	3.60 %

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Lobby	120,00 m2	0,39 %
Lavaderos	16,00 m2	0,05 %
Aseos de piscina	12,00 m2	0,04 %
Unidades de alojamiento (26 uds)	702,00 m2	2,26 %
Unidad de alojamiento adaptada	35,00 m2	0,11 %
TOTAL SUP. CONSTRUIDA*	885,00 m2	2,85 %

*En la superficie construida no se incluyen porches abiertos ni los elementos enterrados.

B.3.5. PLAZO DE EJECUCIÓN Y FASES DE CONSTRUCCIÓN

Ver plano nº 14.

Está previsto que la implantación se desarrolle en tres fases ó hitos, con el siguiente detalle:

ETAPA 1. Implantación inicial de la actividad, duración de 2 años de negocio.

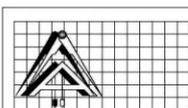
- 4+1 (adaptada) unidades de alojamiento.
- Lobby.
- Punto limpio.
- Pozo de agua y depósito así como las canalizaciones necesarias para la distribución del agua a todos los puntos de consumo de esta primera fase.
- Fosa séptica 1. Idem de las canalizaciones de aguas sucias de la fase.
- Tratamiento superficial de las tierras para los viales esenciales y limpieza de cortafuegos. Aparcamiento inicial. 1ª revegetación, siembra y plantación.
- 1º tramo del huerto solar de energía fotovoltaica para 5 unidades de alojamiento, el lobby y la infraestructura esencial. Canalizaciones y circuitos necesarios para la distribución de energía a todos los puntos de consumo de esta primera fase
- Delimitación de los ámbitos o zonas donde se podrán establecer los grupos de las unidades móviles de alojamiento, cuya configuración interior será gestionada directamente por el personal del establecimiento, atendiendo a la demanda de ocupación.

ETAPA 2. Colmatación de los servicios e incremento de alojamientos, duración 1 año.

- 14 unidades de alojamiento.
- Piscina
- Canalizaciones necesarias para la distribución del agua a todos los puntos de consumo de esta segunda fase.
- Fosa séptica 2. así como las canalizaciones necesarias para el transporte de aguas sucias de la fase.
- Tratamiento superficial de las tierras para los viales de esta fase y 2ª revegetación.
- 2º tramo del huerto solar de energía fotovoltaica para 14 unidades de alojamiento, la piscina y la infraestructura restante.
- Delimitación de los ámbitos o zonas donde se podrán establecer los grupos de las unidades móviles de alojamiento, cuya configuración interior será gestionada directamente por el personal del establecimiento, atendiendo a la demanda de ocupación.

ETAPA 3. Colmatación de los servicios e incremento de alojamientos, duración mínima 7 años.

- 8 unidades de alojamiento.
- Canalizaciones necesarias para la distribución del agua a todos los puntos de consumo de esta tercera fase.
- Tratamiento superficial de las tierras para los viales.
- 3º tramo del huerto solar de energía fotovoltaica para 8 unidades de alojamiento.



- Delimitación de los ámbitos o zonas donde se podrán establecer los grupos de las unidades móviles de alojamiento, cuya configuración interior será gestionada directamente por el personal del establecimiento, atendiendo a la demanda de ocupación.

Además, el proyecto aportará un estudio de paisajismo que integre las especies autóctonas en la implantación de la actividad.

Resumen de fases y tiempos:

FASE	SUPERFICIE NETA AFECTADA*	ALOJAMIENTOS	PLAZO EJECUCION
I	3.723,00 m2	4 alojamientos + 1 adaptado	4 meses
II	11.078,00 m2	14 alojamientos	4 meses
III	400,00 m2	8 alojamientos	2 meses

*No incluida la parte de terreno natural, donde la limpieza, revegetación y plantación se realizará de forma progresiva acorde con las fases.

C.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DE LA PROPUESTA.

C.1 Justificación del interés social de su objeto .

Las NNSS de Vejer de la Frontera en relación con el suelo no urbanizable **posibilitan, en su artículo 5.2.6, el uso del ocio ligado al medio natural, desarrollado este en el artículo 4.2.18 que enumera qué actividades incluye ese uso, entre ellas las de Campamento de Turismo.** Para ello, como se verá más adelante, la parcela que nos ocupa, aun limitándose al espacio del no urbanizable común, cumple con la parcela mínima de 10.000 m2 que exigen las NN.SS..

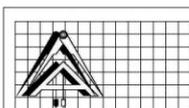
Entendemos por ello que está perfectamente justificada la implantación en SNU de este uso, como propio o compatible con los autorizados en ese suelo.

En cuanto a la justificación de la propuesta como de interés social tras la implantación en la comarca y sus consecuencias, destacamos como efectos positivos:

- **Argumentos de tipo social**

Frente al problema que viene siendo habitual en la provincia de Cádiz respecto al índice de desempleo, y por ende en Vejer de la Frontera, con cifras muy elevadas tasa de paro, mayores al 30 % en 2019, agravada aún más por la pandemia de 2020 y del actual 2021, la mejor política social es la generación de empleo, por lo que no es desdeñable destacar esta iniciativa como una aportación al mercado de empleo en el sector turístico. Sin olvidar además la generación en el sector de la construcción durante la ejecución de las distintas fases de este proyecto. Se podría cuantificar en una aportación estacional relacionada con la temporada alta, media ó baja, resultando una media de jornales para 6 empleos fijos al año.

Otra razón argumental que beneficia al municipio es la promoción de la comarca como destino turístico de calidad, con una iniciativa pensada y dirigida a dar satisfacción a una necesidad de alojamiento y servicios



de calidad de un tipo de usuario que prefiere la tranquilidad y sosiego del medio rural, sin perjuicio del fácil acceso a los destinos clásicos de la cercana playa o el cultural que ofrecen las poblaciones cercanas, con una clara independencia de otros sectores turísticos estacionales y frágiles.

Finalmente hay que destacar la aportación de sinergia económica a la zona, con otras alternativas de empleo de carácter temporal relacionado con el turismo activo y sus actividades complementarias. Asimismo se potencia el consumo en distribuidoras de la zona de los productos que se requieren en la actividad, actividad para transportistas, detallistas, etc.

- **Argumentos de tipo ambiental**

Promoción de la conservación medioambiental ofreciendo una respuesta a un turismo comprometido y responsable, mediante el servicio de alojamiento en un espacio totalmente natural, con instalaciones integradas en el medio y cumpliendo con las tendencias actuales de creación de tejido productivo sin repercusiones en la huella de carbono y al menor coste ecológico.

Perteneciendo esta finca a los espacios identificados como LIC, de interés europeo en la conservación de las especies y la flora, como más adelante se verá, en concreto de los acebuchales de la provincia de Cádiz, cuya presencia es obvia, junto a alcornoques, lentiscos, palmitos y zarzas, con esta actuación la finca verá notablemente incrementada su cubierta vegetal, fundamentalmente con árboles de gran porte que aporten sombra a las zonas de alojamiento y actividades al aire libre, por las especies que se habiliten como setos, adosados al cerramiento de la parcela, así como por el resto de especies de jardinería en torno a las instalaciones comunitarias, de tal suerte que la matriz ambiental que nos acoge se ve afectada de manera muy positiva con la puesta en marcha del Proyecto de Actuación.

Conociendo que cualquier norma que proteja los espacios naturales sólo debe tolerar actuaciones que respeten totalmente el paisaje, y si es posible mejorar las condiciones actuales de ciertos espacios que han perdido su cubierta vegetal y disminuido su biodiversidad, con esta actuación se pretende precisamente incrementar esa cobertura y sus bondades, a través de un estudio serio como es el proyecto paisajístico que al efecto se ha redactado; con la consecuencia de incrementar la población de nuevos individuos de especies animales y vegetales, y sus consecuencias para el desarrollo futuro de mejora del Medio Ambiente.

C.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración.

C.2.1. INVERSIÓN TOTAL PREVISTA

Se estima el siguiente desglose de la inversión:

COMPRA TERRENO

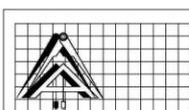
Compra terreno	30.000,00 €
Impuesto Transmisión Patrimonial – ITP	2.500,00 €
Gastos legales (Notaría)	1.000 00 €

Gastos de Compra Terreno **33.500,00 €**

OBRA CIVIL Y TECNICOS.

Obras de urbanización e infraestructuras	116.500,00 €
Dotación de alojamientos y unidades fijas	143.500,00 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL **260.000,00 €**



19 % Gasto Generales y Beneficio Industrial	49.400,00 €
Total Obra Civil de contrata (A)	309.400,00 €

Proyectos complementarios, energía eléctrica, medio ambiente, etc.	4.400,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección+ P. Actuación)	32.282,00 €
Total Honorarios Técnicos (B)	36.682,00 €

21% de IVA s/ A+B	72.677,22 €
-------------------	-------------

Presupuesto total incluido IVA	418.759,22 €
---------------------------------------	---------------------

Licencias municipales	10.400,00 €
*Compensatoria S.N.U	26.000,00 €

*max.10% s/inversión material

TOTAL INVERSIÓN OBRA CIVIL Y TÉCNICOS	455.159,22 €
--	---------------------

TOTAL INVERSIÓN (INCLUSO COMPRA TERRENO)	458.659,22 €
---	---------------------

C.2.2. PREVISION DE FASEADO DE LA INVERSION

Para poder adaptar la inversión a las posibilidades del promotor, así como acudir a incentivos y ayudas a las iniciativas verdes, se propone ejecutar el complejo en tres fases con los siguientes desgloses:

FASE Nº 1.

COMPRA TERRENO

Compra terreno	30.000,00 €
Impuesto Transmisión Patrimonial – ITP	2.500,00 €
Gastos legales (Notaría)	1.000,00 €

Gastos de Compra Terreno	33.500,00 €
---------------------------------	--------------------

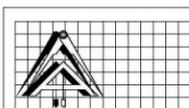
OBRA CIVIL Y TECNICOS.

Obras de urbanización e infraestructuras	58.000,00 €
Dotación de alojamientos y unidades fijas	27.500,00 €

Presupuesto de Ejecución Material	85.500,00 €
19 % Gasto Generales y Beneficio Industrial	16.245,00 €
Total Obra Civil de contrata (A)	101.745,00 €

Proyectos complementarios, energía eléctrica, medio ambiente, etc.	4.400,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección + P. Actuación)	10.000,00 €
Total Honorarios Técnicos (B)	14.400,00 €

21% de IVA s/ A+B	24.390,45 €
-------------------	-------------

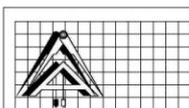


Presupuesto total incluido IVA	140.535,45 €
Licencias municipales	3.500,00 €
*Compensatoria S.N.U.	8.550,00 €
	*max.10% s/inversión material
TOTAL INVERSIÓN OBRA CIVIL Y TECNICOS	152.585,45 €
TOTAL INVERSIÓN FASE I (INCLUSO COMPRA TERRENO)	186.085,45 €

FASE Nº 2.

OBRA CIVIL Y TECNICOS.

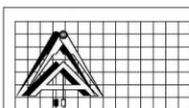
Obras de urbanización e infraestructuras	46.000,00 €
Dotación de alojamientos y unidades fijas	77.000,00 €
Presupuesto de Ejecución Material	123.000,00 €
19 % Gasto Generales y Beneficio Industrial	23.370,00 €
Total Obra Civil de contrata (A)	146.370,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección)	13.616,10 €
Total Honorarios Técnicos (B)	13.616,10 €
21% de IVA s/ A+B	33.597,08 €
Presupuesto total incluido IVA	193.583,18 €
Licencias municipales	4.920,00 €
*Compensatoria S.N.U.	12.300,00 €
	*max.10% s/inversión material
TOTAL INVERSIÓN OBRA CIVIL Y TECNICOS	210.803,18 €
TOTAL INVERSIÓN FASE II	210.803,18 €



FASE Nº 3.

OBRA CIVIL Y TECNICOS.

Obras de urbanización e infraestructuras	12.500,00 €
Dotación de alojamientos y unidades fijas	39.000,00 €
Presupuesto de Ejecución Material	51.500,00 €
19 % Gasto Generales y Beneficio Industrial	9.785,00 €
Total Obra Civil de contrata (A)	61.285,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección)	8.665,90 €
Total Honorarios Técnicos (B)	8.665,90 €
21% de IVA s/ A+B	14.689,69 €
Presupuesto total incluido IVA	84.640,59 €
Licencias municipales	2.060,00 €
*Compensatoria S.N.U.	5.150,00 €
	*max.10% s/inversión material
TOTAL INVERSIÓN OBRA CIVIL Y TECNICOS	91.850,59 €
TOTAL INVERSIÓN FASE III	91.850,59 €



C.2.3. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN.

Queda justificada la viabilidad de la inversión para un periodo de retorno de lo invertido en TRES FASES, con un cadencia de un año de implantación, 2 años para la 1ª fase, 1 año para la segunda fase, y otro año para la 3ª fase.

Se ha hecho un estudio económico a 10 años con euros con una previsión de IPC fija, que coincide con la devolución del préstamo, por lo que entendemos que el plazo de duración de la actividad para la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la misma, se prevé **como mínimo del periodo de amortización financiera, de 10 años prorrogables.**

(ver cuadro)

Cuadro de Prevision NOMADDICTS

Años	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Unidades	5	5	19	27	27	27	27	27	27	27
Occupancy %	57%	62%	66%	69%	69%	71%	73%	74%	75%	75%
Inflacion	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
ADR	€ 114	€ 124	€ 133	€ 146	€ 148	€ 151	€ 160	€ 168	€ 169	€ 171
Produccion	€ 90.520	€ 105.051	€ 443.223	€ 721.285	€ 726.935	€ 766.274	€ 827.165	€ 883.244	€ 904.379	€ 914.213
Disposicion prestamo	€ 160.000									
Inversión	€ 186.000		€ 210.803	€ 91.851		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gastos Operativos	€ 64.157	€ 76.989	€ 192.472	€ 269.461	€ 323.353	€ 362.156	€ 398.371	€ 438.208	€ 482.029	€ 530.232
Total Gastos	€ 250.157	€ 76.989	€ 403.275	€ 361.312	€ 323.353	€ 362.156	€ 398.371	€ 438.208	€ 482.029	€ 530.232
G.O.P	€ 363	€ 28.062	€ 39.947	€ 359.973	€ 403.581	€ 404.118	€ 428.794	€ 445.036	€ 422.349	€ 383.981
TAX	€ 44	€ 3.367	€ 4.794	€ 43.197	€ 48.430	€ 48.494	€ 51.455	€ 53.404	€ 50.682	€ 46.078
Amort. Bank	€ -	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Rendimiento ejercicio	€ (159.637)	€ 28.062	€ 39.947	€ 359.973	€ 403.581	€ 404.118	€ 428.794	€ 445.036	€ 422.349	€ 383.981
Cash Flow	€ 319	€ 24.695	€ 15.154	€ 296.776	€ 335.151	€ 335.624	€ 357.339	€ 371.632	€ 351.667	€ 317.903
	1ª FASE		2ª FASE	3ª FASE						

C.3 Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y su incidencia urbanístico-territorial y ambiental. Medidas para la corrección de los impactos territoriales y ambientales.

C.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SU EMPLAZAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y EN LA LOCALIZACIÓN PROPUESTA.

Con carácter general, la necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características de la instalación a implantar. Las actividades acondicionadas a fines turísticos como la que tratamos son por su propia naturaleza actividades naturalistas y recreativas, y por ello precisan de un entorno rural para su desarrollo. Este entorno sólo es posible encontrarlo en suelos no urbanizables, con atractivos de naturaleza, alejados de los núcleos urbanos.

El hecho de que el mencionado Decreto 26/2018 incluya este tipo de actividad como una específica forma de campamento de turismo, predispone a que los emplazamientos ideales para estas iniciativas sean en el suelo no urbanizable, enfocando sus instalaciones a la mínima injerencia en el medio natural.

Aunque no exista legislación que impida la ubicación de estas instalaciones en núcleos de población, resulta obvio que el contacto directo con la naturaleza, su entorno y la extensión de la parcela necesaria, para que tenga sentido la intervención, no lo posibilitan. Por ello el enclave imprescindible para su realización es suelo no urbanizable, y por ende se busca la tranquilidad y las condiciones naturales de este tipo de suelo.

Por último, las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc. que el lugar otorga es de tal magnitud que la parcela y su entorno resultan ser el enclave ideal para esta actuación. Véase la mínima intervención en la topografía del terreno, la nula incidencia en la vegetación, etc.

En cuanto a la localización propuesta, destacar lo siguiente:

- Aislamiento geográfico:

Con una distancia a núcleo de población más cercano (Vejer de la Frontera) de 5 Km.

- Aislamiento funcional:

La actuación turística propuesta es totalmente autónoma y no depende de ninguna otra edificación o actividad.

- Aislamiento físico:

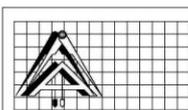
No se comparte ningún elemento propio con otra edificación o iniciativa de diferente propiedad.

- Aislamiento infraestructural:

No comparte con otras edificaciones ninguna infraestructura básica o servicios urbanísticos de acceso rodado privado, ni abastecimiento de agua, ni saneamiento, ni suministro de energía eléctrica en baja tensión. (art. 45.1.a. de la LOUA 7/2002).

- Aislamiento en parcela:

No da lugar a formación de un núcleo urbano, con una sola titularidad registral para toda la finca, que se mantiene y consolida con esta actuación, haciéndolo después en la práctica indivisible al desarrollarse como un proyecto unitario.



- No inducción a la formación de nuevos asentamientos (Ver apartado C-6).

C.3.2. INCIDENCIA DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR Y EDIFICACIONES NECESARIAS PARA LAS MISMAS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CONSIDERANDO, SEGÚN LOS CASOS, LA RELACIÓN CON LOS NÚCLEOS URBANOS, LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, DOTACIONES Y RED DE COMUNICACIONES.

- El Modelo Territorial de Andalucía que establece el POTA incorpora a Vejer con la Red de Ciudades Medias Litoral dentro de la Unidad Territorial "La Janda", en este sentido, en la Norma 14 se expresa respecto a las Redes de Ciudades Medias Litorales por la promoción conjunta de los mismos mediante estrategias turísticas que fundamentadas en las que sustentan los Centros Regionales, y que en la Norma 25 aboga por "...que pongan en valor sus recursos patrimoniales y de actividad urbana, así como la dotación de equipamientos y servicios turísticos especializados."

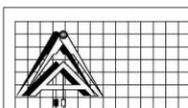
Podemos afirmar que el producto turístico que queremos desarrollar, el campamento de turismo, atiende a esta especialización que requiere el POTA, puesto que la misma complementa la actual oferta. Centrados en el tipo de actividad económica que nos ocupa, la Directriz 53 del POTA establece, en relación a la urbanización de las áreas turísticas, entre otras, la de favorecer modelos de desarrollo "...menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias." En este caso, es evidente que la activación del Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable supone un menor consumo del recurso suelo respecto del tradicional modelo promoción inmobiliaria vinculada a la segunda residencia.

- Por otro lado, nuestra parcela queda incluida dentro de los espacios de la Red Natura 2000 y de la zona de valor paisajístico, como podemos ver en el plano de *Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT La Janda*.

En todo caso la implantación del campamento de turismo no sólo no menoscaba la calidad ambiental y de protección de su entorno, sino que viene a potenciarlo, convirtiéndose en otro de los argumentos por los que sostenemos la compatibilidad del Proyecto de Actuación con las cautelas ambientales y de protección que se tendrán en consideración en la documentación técnica que se elaborará, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, según queda establecido en el Anexo II de la GICA.

A los efectos de comprobar la compatibilidad de la actuación con lo previsto en Red Natura 2000, se ha solicitado informe de compatibilidad a la Delegación de Medio Ambiente de la Consejería de la Junta de Andalucía en Cádiz.

- En relación con el planeamiento actual, en concreto las NNSS y su adaptación a la LOUA, en lo referente a las determinaciones urbanísticas, como se verá más adelante, no se encuentran incompatibilidades, justificándose en todo caso el cumplimiento de los parámetros establecidos.
- Con la implantación de la actividad, no existen incidencias previsibles en el sistema de ciudades, en los principales ejes de comunicaciones, infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía, ni en los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales, ni en el uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.



(Art.31 Ley 1/1994 de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.) Para documentar esta nula incidencia se explica pormenorizadamente en el Proyecto de Actuación las distancias a equipamientos, la relación con los ejes de comunicaciones y la inexistencia de infraestructuras que puedan verse afectadas, así como la autosuficiencia en los recursos energéticos y el respeto con los recursos naturales y la potenciación de los mismos.

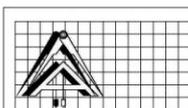
- Se encuentra en los alrededores de la zona reconocida como "Libreros" y a:
 - 5,0 km del núcleo urbano de Vejer de la Frontera.
 - 3,0 km del Polígono Industrial de "Cañada Ancha"
 - 4,8 km de la pedanía de "La Muela".
 - 4,2 km de la pedanía de "Santa Lucía"
 - 4,8 km de la pedanía de "Cantarranas"
 - 4,3 km del sitio de "Las Lomas"
 - 4,7 km de la Barca de Vejer.
 - 9,7 km del núcleo urbano de Barbate.
 - 14,0 km del núcleo de Conil de la Frontera.

Estas distancias manifiestan una incidencia nula respecto a los núcleos urbanos o periurbanos más cercanos.

- En cuanto a su localización respecto a existencias singulares actuales, no existen industrias calificadas cercanas ni cualquier otro equipamiento, colegio, ni establecimientos comerciales, por lo que su incidencia es nula.

De todo ello se desprende que no se verán alteradas las circunstancias urbanísticas actuales de estas preexistencias ni se supone influencia o relación recíproca negativa que precisen consideraciones de carácter territorial.

- En cuanto a las redes de infraestructuras y servicios, la incidencia es mínima por la autosuficiencia de sus suministros o en el caso de suministro de energía, que aunque está previsto disponer de energía limpia fotovoltaica, también está prevista una conexión a la red de suministro en Media Tensión, que circunda a la finca y de la que ya se ha solicitado viabilidad.
- No interfiere en ninguna previsión sobre dotaciones en la ordenación futura del territorio, siendo una actuación que por su especial carácter rural es acorde con el medio en que se ubica y complementa la posible oferta turística que en el futuro pudiera plantearse en el entorno más o menos cercano.
- En cuanto a la red de comunicaciones, no le sería de aplicación con carácter sectorial más que lo que se determine desde la administración local para los viarios vecinales, así como se estará a lo dispuesto en lo necesario sobre precauciones en la red de carreteras y su administración responsable en su caso. La incidencia sobre el tráfico es mínima, cuando los flujos previstos para el complejo proyectado son normales por la densidad de usuarios prevista. Asimismo, la gran extensión de la finca permite la dotación más que suficiente de aparcamientos, sin que afecte por lejanía cualquier otra circulación externa. (Art. 5.1.6 Párrafo 4. de las NN.SS. de Vejer, donde se indica que "se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya").



C.3.3. INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD SOBRE EL DESTINO DEL SUELO NO URBANIZABLE Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN EL MEDIO FÍSICO.

C.3.3.1. Modificación de las plusvalías por la transformación del uso.

Considerando la realidad socio-económica de la zona, la finca en su realidad actual no redunda absolutamente nada en la riqueza colectiva, ya que no hay generación de beneficios por actividad alguna, no existiendo uso concreto, y sin embargo la nueva actividad prevista, y sus consecuencias económicas compensatorias por ser suelo no urbanizable, generan desde el principio un aporte económico a las arcas municipales que redunda en la colectividad. Por otro lado, la implantación de una actividad mercantil con un razonable y medido volumen de negocio implica una mejora sustancial en la fiscalidad del mismo. Por último, los efectos colaterales en la economía de la zona son positivos por la dinamización que lleva consigo la creación de empleo, así como para los distribuidores, transportistas, monitores, explotaciones equinas, etc., por el movimiento asociado a esta industria turística de alto grado de integración en los recursos locales.

C.3.3.2. Incidencias sobre los usos agrícolas generales de la zona.

No se observa interferencia en los usos agrícolas de la zona, ya que actualmente no existen en la finca.

C.3.3.3. Incidencias ambientales por dicha transformación.

Con carácter genérico debemos resaltar como positivo lo siguiente en cuanto a la nueva situación que se presenta al implantar la actividad:

- La mínima intervención en la orografía de la finca actual, manteniéndose en todo caso la configuración topográfica fundamental que ahora tiene, sin que se produzcan cambios ostensibles en sus curvas de nivel, salvo las mínimas imprescindibles para la implantación de las instalaciones y sus viarios, así como las localizaciones de unidades fijas de alojamiento, como se puede comprobar en los planos.
- Como se puede comprobar en planos, la mejora de la vegetación ya solo con la limpieza y clareo de la maleza dónde es necesario, es evidente, pero será mucho más positiva la intervención directa en la revegetación y recuperación de la cobertura vegetal original, con la siembra de nuevas especies de gran porte, arbustivas, florales y aromáticas típicas de la zona y autóctonas, que vendrán a complementar con mayor naturaleza y belleza la ya de por sí magnífica vegetación con que cuenta.
- La nula incidencia en el capítulo de vertidos de aguas sucias al terreno con equipos estancos de tratamiento por oxidación, con resultado de aguas a eliminar mediante aspiración y transporte.
- La muy baja incidencia en la implantación de la actividad en el concepto edificatorio, con un número limitado de instalaciones fijas de alojamiento y de uso colectivo, limitando las obras adicionales de cimentaciones de hormigones o similares, a las situaciones en la cual sea requerido por cuestiones estructurales, únicamente en las instalaciones fijas, ya que las Móbil Home no necesitan más que una plataforma fija y segura donde apoyarse. Asimismo, la incidencia es mínima en cuanto a volúmenes edificados ya que la edificabilidad consumida es aproximada a sólo el 3% de la finca.
- Finalmente, el nulo uso de pavimentos ligados o monolíticos en los viarios, todos resueltos con la tierra natural o con zahorras drenantes y subbases naturales de cantera, con lo que las aguas pluviales no verán alterado su curso natural.

En cuanto a su incidencia específicamente ambiental nos remitimos a la calificación actual del terreno sobre el que asienta este proyecto, de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. (Ver plano de clasificación)

La incidencia ambiental por otros motivos relacionados con la calidad del aire, afecciones al subsuelo, o por la gestión de vertidos y residuos quedará perfectamente justificada por su inocuidad y autosuficiencia en el documento de Calificación Ambiental que al efecto se redacta. (según ANEXO I, Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

C-4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría del suelo no urbanizable.

C.4.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN LIGADA AL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL SEGÚN EL PGOU

En las determinaciones del planeamiento vigente, el art. 5.1.5 establece el régimen de usos en el SNU Común, recogiendo en su apartado nº 2 los usos compatibles, entre los que se encuentra en su apartado h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18., y donde se expresa:

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

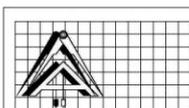
1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico, como son:

- Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación. etc.
- Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicio, juegos infantiles, aparcamientos, etc.
- Parque rural
- Instalaciones deportivas en el medio rural.
- Albergues de carácter social.
- Campamentos de turismo
- Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos
- 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.

De este articulado se puede extraer la conclusión de que el uso de campamento de turismo está contemplado entre los autorizables en el tipo de clasificación de suelo que posee la parcela.

Condición	NN.SS.	Proyecto Actuación.
Superficie mínima de parcela.	10.000 m ²	31.000,00 m²
Distancia mínima a núcleo de población	No se fija	-- m.
Separación mínima a linderos.	25 m.	25 m.
Edificabilidad máxima	0,15 m ² /m ²	0,034 m ² /m ²
Ocupación máxima	10 %	3,10 %
Altura máxima	2 plantas y 6,50 m.	1 planta y <6.00 m
Superficie destinada a arbolado para reducir impacto físico	No se cuantifica	Aproximadamente el 45 % de la finca tiene arbolado de sombra, que se verá incrementado para casi alcanzar el 70 % de la misma.



C.4.2 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS RESPECTO A LA CALIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL SNU,

C.4.2.1. NN.SS. y su adaptación al PGOU.

Se trata de una finca que presenta dos clasificaciones de suelo, según el plano O.E.01.09, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL, del documento de planeamiento vigente:

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.
 - REGIMEN GENERAL

En relación con el suelo no urbanizable, **posibilitan en su artículo 5.1.5.2. en ese suelo no urbanizable común el uso del ocio ligado al medio natural, desarrollado este en el artículo 4.2.18 que enumera que actividades incluye ese uso, entre ellas la de Campamento de Turismo.**

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
 - ACUIFEROS

En concreto, se atenderá a lo expuesto en el artículo 14 de la adaptación de las NNSS, en base a los art. 3.3.2. "Protección de recursos hidrológicos" y art. 3.3.3. "Protección de aguas subterráneas", del capítulo 3, "Normas Generales de Protección del Medio Físico", del título III Condiciones Generales de Protección.

Para dar justificación al art. 3.3.2., se cumplirá con la cautela de no dificultar los cursos y cauces naturales de arroyos, ramblas y /o barrancos.

Para dar cumplimiento con el art. 3.3.3. se emplearán sistemas de saneamiento que garanticen la ausencia de riesgo alguno para la calidad de aguas superficiales naturales.

En relación con los acuíferos, el Art. 3.3.3 de Protección de aguas subterráneas, está previsto realizar un alumbramiento de aguas del que se está en trámite de concesión de licencia de apertura de pozos mediante la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

En cuanto al Art. 5.1.7. de Conservación de aguas subterráneas, no hay posibilidad de que se produzcan aguas residuales y sus vertidos al terreno, y en todo caso las estaciones receptoras previstas son totalmente estancas y no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C.5. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

C.5.1. POR AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS. ACCESOS.

No hay afección al dominio público de carreteras por cuanto la finca se encuentra muy alejada de la red principal de carreteras de Andalucía.

El acceso directo a la finca se hace directamente desde un camino asfaltado propiedad del Axcmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, concretamente la llamada Vereda de Cantarranas, con suficiente anchura y recogido en la planimetría de las vigentes NN.SS.

No está prevista ninguna alteración de las características físicas de la vía citada en ningún caso.



C.5.2. AFECCIÓN SECTORIAL POR EL USO.

- **Afección por el uso turístico.**

Ver anexo adjunto de cumplimiento del 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

C-6.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Art. 52.6.a.

- No está prevista ninguna nueva segregación puesto que actualmente se encuentra la finca completa y de un solo titular, manteniéndose en el futuro, tal y como se comprueba en la escritura de segregación que se adjunta.
- Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones existentes y futuras necesarias para el uso turístico, son en todo caso para uso exclusivo de la actividad, sin que exista riesgo de formación de nuevo asentamiento ni generar ningún uso colectivo, sino más al contrario, limitar el uso que se pretende como único y privado.
- Y, por último, se permite deducir que se mantiene la condición de ubicación unitaria e indivisible, descartándose cualquier generación colectiva de demanda de servicios impropios de este suelo, como indica la LOUA en su Art.º 52.6 a.

D- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD Artº 42.5 D. LOUA

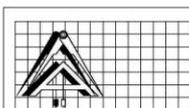
D-1.- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase del suelo.

Con la actuación, independientemente de las comprobaciones que en este documento se han realizado, el promotor asume su obligación de mantenerse en todo caso bajo el cumplimiento de la ordenación urbanística al respecto, no empleando los terrenos para otras actividades no contempladas en el proyecto de actuación.

Asegurar como mínimo la preservación de la naturaleza de este tipo de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno. Se mejorará la masa vegetal y cualquier otro elemento del paisaje, que se mantendrán en su integridad como se puede apreciar en los planos, y en todo caso se mejorará con el aporte de vegetación ornamental que añadirá el proyecto paisajístico al efecto redactado.

Así, la puesta en marcha del campamento de turismo supondrá la incorporación de una notable cantidad de árboles de sombra y gran porte para la zona de acampada, así como el ajardinamiento de las zonas libres, y la plantación de setos perimetrales que den soporte al cerramiento de la parcela. Por tanto, el manejo de estas plantaciones incrementará sobremanera la materia orgánica del suelo, su nivel de minerales asimilables por las plantas y la protección del mismo favoreciendo el esponjamiento natural de la capa vegetal y por consiguiente la absorción de agua de lluvia, protegiendo a su vez de las posibles escorrentías que se producen en los terrenos abandonados.

El desarrollo de este Proyecto de Actuación no sólo no menoscaba el improductivo destino original de los suelos de su ámbito sino que, antes al contrario, pone en valor una parcela y una actividad que cuenta con otros casos de éxito, dentro del respeto a las regulaciones urbanísticas, sectoriales y ambientales.



D-2.- Compromiso de pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía.

Con la actuación el promotor asume su obligación de abonar la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable (hasta un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos). Se devengará con ocasión del otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal, según art. 52.5 de la L.O.U.A.

Y además se compromete a asegurar la prestación de la garantía, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 de la L.O.U.A. por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión a realizar 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.

D3.- Licencia Municipal de las obras.

La sociedad titular solicitará Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

En Vejer de la Frontera a 5 de junio de 2021



El promotor:



ANEXO IV. INFORME JUSTIFICATIVO PARA TURISMO Y MEDIO AMBIENTE

ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN PARA TURISMO

La implantación comprende la puesta en marcha de un campamento de turismo del grupo de campings con categoría de 1 estrellas, modalidad rural y especialidad "**MOBILE HOME**" con una aforo de **80 usuarios**.

En lo pertinente al CAMPING CON CATEGORÍA DE ESTRELLAS, MODALIDAD RURAL Y ESPECIALIDAD MOBILE HOME", el Proyecto de Actuación, objeto del presente documento, se regula conforme al 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.

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 46 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía**, consideramos que nuestra actuación **se ajusta a la definición de campamento de turismo**.

Su uso se encuadra en lo previsto en el **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**.

Artículo 5. Ubicación.

La ubicación elegida para este campamento de turismo está permitida por la calificación urbanística del suelo, y en concreto según se expresa en la justificación de su emplazamiento, comprobándose que se engloba en lo previsto en las NN.SS. vigentes como uso del ocio ligado al Medio Natural en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, y como tal, se pretende tramitar mediante el instrumento de "Proyecto de actuación", respetándose en todo caso las previsiones que contienen las normas de ordenación del territorio, de seguridad y salud de las personas, de infraestructuras viarias, de conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente, del patrimonio cultural, histórico, artístico, y demás normativa sectorial de aplicación.

Según se puede apreciar en los planos, los terrenos donde se ubican los alojamientos, así como las instalaciones fijas de uso colectivo **no se encuentran dentro de los casos prohibidos expuestos en este artículo y en concreto:**

- a) Terrenos no autorizados por la normativa reguladora de costas.
- b) Terrenos situados en cauces de agua naturales, artificiales o inestables por riesgo geológico.
- c) Terrenos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- d) Terrenos ubicados en un radio inferior a la zona delimitada por el perímetro de protección de la captación de aguas potables para el abastecimiento de núcleos de población.
- e) Un radio inferior a mil metros a partir del entorno de monumentos históricos o naturales, conjuntos históricos, jardines históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas legalmente declarados o cuyos expedientes de declaración se hubieran incoado.
- f) Terrenos ubicados en Espacios Naturales Protegidos, en cuya normativa de planificación y gestión se establezca específicamente dicha prohibición.
- g) Terrenos situados en la zona de protección de una carretera o línea férrea.
- h) Terrenos susceptibles de ser inundados.
- i) Zonas próximas a fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias que afecten al turista.

Artículo 7 Grupos

Se corresponde de dentro del grupo de **Campings**.

Artículo 8 Categorías



Se diseña con categoría de **1 estrella**.

Artículo 9 Modalidades

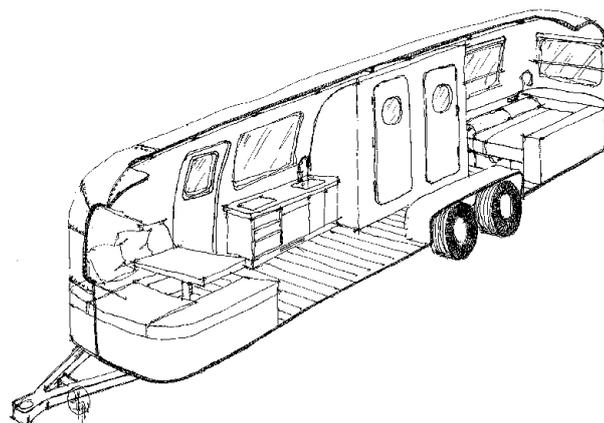
Modalidad rural, ya que esta ubicación se encuentra a más de mil quinientos metros desde la playa y se encuentra ubicado en el Medio Rural, tal como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Artículo 10. Especialidades.

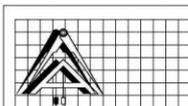
Según lo indicado en anexo III se encuentra en la especialización de **Camping MOBIL-HOME**, ya que este tipo de alojamiento es el único proyectado y ocupan el 100% de su superficie de acampada y no se exceden de las 350 plazas con las siguientes características:

- a) Está clasificado con una categoría de una estrella.
- b) Cuenta con 26 instalaciones fijas de alojamiento (mobil-home) normales y 1 alojamiento adaptado tipo bungalow.
- c) Cada instalación fija de alojamiento tipo mobil-home está dotada de:
 - Habitáculo, construido sobre chasis permanentes con ruedas que se transportan siendo tiradas por un tráiler-tractor por carretera hasta el lugar donde se establecen de forma permanente. Las mobile homes comparten los mismos orígenes históricos que las caravanas, pero hoy en día ambas son muy diferentes en tamaño y equipamiento, utilizándose las últimas como casa de vacaciones o temporal, mientras las mobile homes son auténticos alojamientos que se ubican en un lugar y permanecen allí aunque mantienen la capacidad de ser transportadas íntegramente a otro lugar si es necesario. Tras la cosmética de la instalación para ocultar la base, disponed de marcos para remolques, ejes, ruedas y ganchos de arrastre.

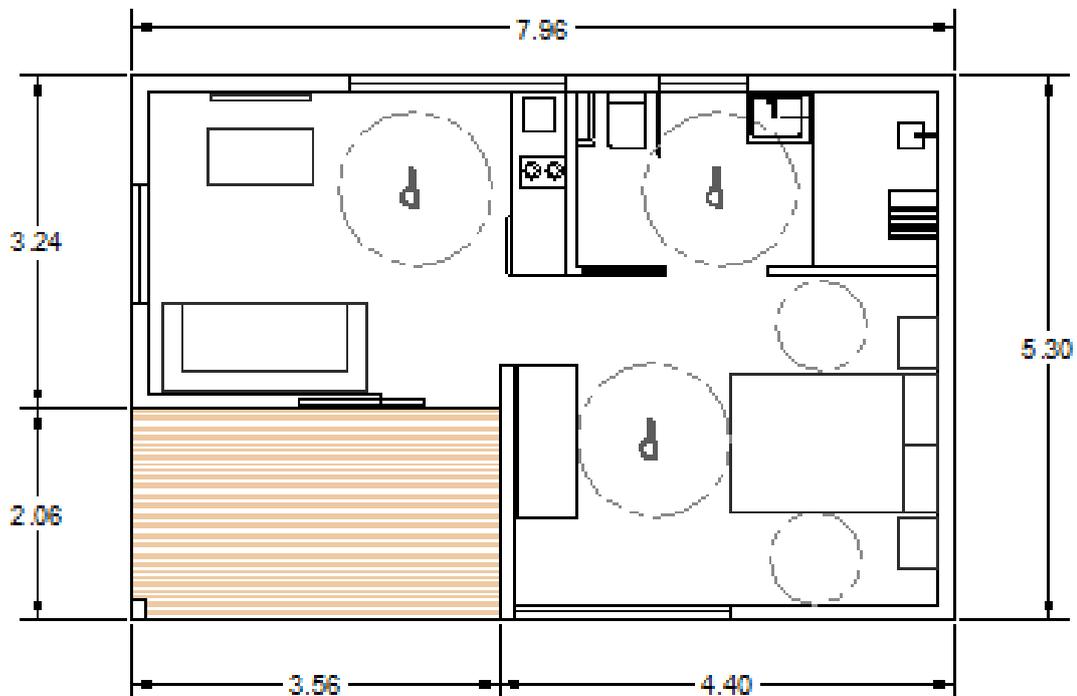
WTA INTERIOR
S/ESCALA.



Cuentan con todo lo necesario para su habitabilidad, con aseo, con lavabo, ducha e inodoro y cocina incorporada, pequeño estar-comedor y dormitorio. Dispone de agua, luz, saneamiento y aire



- acondicionado. Está previsto un aforo de 3 personas por alojamiento.
 - Espacio de sombra y tarima de descanso, junto al mobil home, conformado con duelas de madera y estructura de madera con brezo ó cañizo.
 - Receptor de infraestructura, totalmente camuflado, donde se encuentra la alimentación de agua y luz, con sistema de protección y corte así como arqueta receptora de aguas sucias.
 - Cada alojamiento tiene asignada una parcela de 40 m², delimitada con 4 hitos de madera.
- c) El alojamiento adaptado es un bungalow tipo cabaña de madera con techumbre a dos aguas, con porche incorporado, y dotado de comedor-cocina, dormitorio y baño. Todas las piezas están adaptadas según lo previsto en el Decreto 239/2009 de Accesibilidad. Tiene una superficie construida total de 35,00 m² y tiene asignada una parcela de 40 m². Se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias. Está previsto un aforo de 2 personas para este alojamiento.



Artículo 11 Signos distintivos

Este camping, exhibirá junto a la entrada principal y en recepción, la placa normalizada correspondiente a su clasificación de estrellas y otra indicando su especialidad de mobil-home.

REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 12 Accesos

1. El acceso al campamento de turismo se proyecta desde el viario pavimentado "Calle Libreros" ó también llamado "Vereda de Cantarranas". Este acceso es inmediato al viario y se pavimentará conforme a las características del medio, como la zahorra natural compactada, y dotados de las

adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

2. En todo caso queda garantizado el doble sentido de circulación. Los recorridos peatonales se hacen lateralmente con las limitaciones técnicas que permite la geometría antes descrita. Se garantizará un recorrido accesible y seguro según las normas vigentes de accesibilidad. En cuanto a la circulación rodada quedará asegurado además el acceso a vehículos de emergencia.

Artículo 13 Viales

1. Este campamento está diseñado para que el vehículo particular del usuario se quede en el aparcamiento general junto a recepción. No obstante, a los efectos de permitir el trasiego de equipajes, existen unos viarios interiores pavimentados con zahorra natural por el que podrán acceder a la zona de acampada. Está diseñado un trazado principal rodado de manera que desde cada punto de alojamiento no diste más de 15,00 metros al viario más cercano.
2. Todos los viales dispondrán de señalización e información sobre las ubicaciones de servicios, instalaciones y unidades de alojamiento, así como la prohibición de uso ó exclusividad para los servicios de emergencia.
3. 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.

Artículo 14 Cerramientos

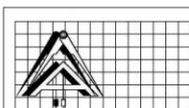
1. Cerramiento perimetral realizado con postes cada 2,50 m de perfiles galvanizados y malla galvanizada cingética, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Paralelamente se disponen arbustos autóctonos como perímetro vegetal de gran porte.
2. Se ha diseñado, siguiendo las instrucciones del INFOCA, un cortafuegos perimetral de 10,00 metros de ancho, que además se extenderá en todo el ámbito del acceso principal, que consiste en el clareo y poda de la masa arbórea (sin tala) y limpieza regular de especies arbustivas invasivas y tapizantes, así como la limpieza de pastos continuada y roturación de la tierra natural. En este ámbito no existen construcciones a la vista.

Artículo 15 Instalaciones fijas de uso colectivo (ver planos 15,16 y 17)

1. Las instalaciones fijas de uso colectivo de los campamentos de turismo cumplen con los siguientes requisitos:
 - Todas las edificaciones son de una planta y entreplanta de altura no superior a 6,00 m.
 - Cuenta con un edificio principal (lobby) que alberga la recepción, bar, servicios higiénicos, y oficina, así como una zona pergolada para el público del bar y de la piscina.
 - Dispone de sendas piscinas, una de 12x6 metros y otra de chapoteo para niños de 3x4 metros.
 - En el área de piscinas hay una edificación modular que alberga los aseos y ducha.
 - Hay una construcción de madera dedicada a lavaderos y fregaderos con un área exterior de punto limpio.

Artículo 16 Conservación y mantenimiento de las instalaciones

Las personas titulares de los campamentos de turismo deberán efectuar las obras de conservación y mejora necesarias para el mantenimiento de las instalaciones con los requisitos que, según la categoría que



ostenten, se les exija para su funcionamiento. **Cumple**

Artículo 17 Plan de autoprotección

El campamento de turismo deberá contar con un plan de autoprotección con el contenido exigido por su normativa reguladora, con independencia de otros planes exigidos por normativa sectorial, debiendo estar disponible, al menos, en la recepción. **Cumple**

Artículo 18 Botiquín de primeros auxilios

En todos los campamentos de turismo 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. **Cumple**

Artículo 19 Electricidad

1. Para las necesidades de energía se está en trámite de solicitud a la compañía suministradora para un punto de conexión, que en un principio está proyectado como una conexión en M.T. a la línea más cercana, con una nueva línea aérea y Centro de Transformación que se ubicaría en el acceso a la finca. En caso de corte de energía se dispondrá de generador de emergencia.

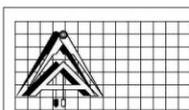
Paralelamente se proyecta un complejo de producción de energía fotovoltaica en un huerto solar que se irá ejecutando por fases según la demanda del consumo. Está previsto que se almacene la energía en baterías ante la posibilidad de que no se pudiera conseguir una conexión a la red de suministro.

No obstante, en caso de alimentación mediante conexión externa se dispondrá de un convertidor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica. Todo el alumbrado del complejo se resolverá con tecnología LED.

2. A fin de no crear contaminación lumínica, todos los exteriores se alumbran con luminarias tipo LED autosuficientes, con iluminación cenital.
3. En todos los puntos, tanto de alojamiento como instalaciones auxiliares y servicios se dispondrá de forma continuada de energía eléctrica, de alumbrado y de tomas de corriente.

Artículo 20 Agua potable

- 1 Captación mediante pozo perforado de 180 mm. de tubo de acero, con presión estimada de 10 atm y profundidad aproximada de entre 60 m con nivel estático de 30 m. Se ejecutará según proyecto de ingeniero de minas, cuyo trámite ante la Delegación de Minas y la Confederación hidrográfica responsable de la cuenca, se encuentra en curso de solicitud.
- 2 Sistema de distribución de agua desde pozo de nueva prospección, con un caudal previsto de 0,5 l/s, hasta depósito de acumulación enterrado con tubería de PEAD para uso alimentario.
- 3 Sistema de acumulación de agua potable en depósitos enterrados a partir del suministro que proviene del pozo mediante bombeo, donde además será tratada para reducir la dureza y potabilizarse para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros.
- 4 La producción de agua caliente sanitaria se basará en la energía solar térmica, cuyos captadores se colocarán en la cubierta de los edificios ó unidades fijas de alojamiento, donde se ubiquen los

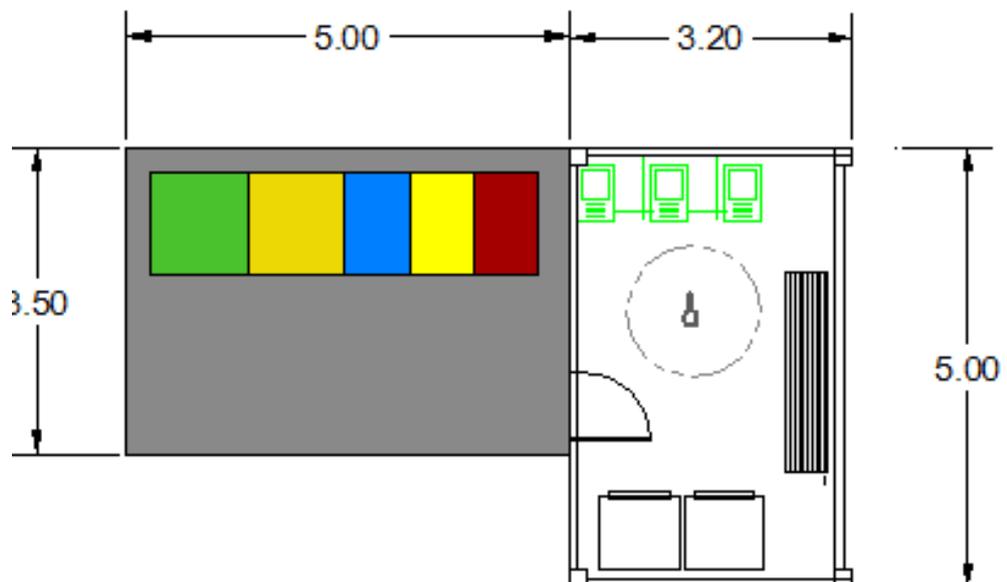


puntos de consumo, contando como apoyo con termo de GLP ubicado en el exterior de los alojamientos.

- 5 Se dispone de sendas fuentes de agua potable según se indica en planos, de tal forma que se cumple sobradamente con las distancias a cada alojamiento.

Artículo 21 Servicios higiénicos

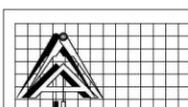
Al disponer de todos los alojamientos con aseos, duchas y fregaderos, sólo es necesario dotar de lavaderos, cuya disposición es la que se aprecia en planos, con una dotación de 3 lavaderos una lavadora industrial y una secadora. Justo al lado se encuentra un punto limpio completo y móvil.



Conjunto de servicios de limpieza.



Punto limpio.



REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO DE CAMPINGS DE 1 ESTRELLAS

Artículo 28 Superficies

1. La superficie de acampada proyectada, incluida la zona de cabañas es de **7.310,00 m2**, que es claramente inferior al 75 % del total de la parcela.
2. La superficie destinada a viales interiores, aparcamiento, carril de acceso e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas es de aproximadamente **7.176,00 m2**, no superando el 25% del total del camping.
3. Se destinan **400,00 m2** al Centro de Educación e Investigación Medioambiental, y
4. El resto de la superficie de la finca se dedica a espacios libres, vegetación originaria, etc.

Artículo 29 Capacidad de alojamiento

La capacidad máxima de alojamiento estará determinada por el resultado de dividir entre veinte la superficie de acampada calculada en metros, computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar; y añadiendo a este resultado la capacidad en plazas correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento.

No hay zona de acampada, por lo que la capacidad viene dada por:

Tipo de alojamiento	Área ocupada parcela	Capacidad máxima	Uds.	Total
Alojamiento tipo cabaña adaptada	1x40 m2	2 pers.	1	2
Alojamiento tipo mobil-home	26 x 40 m2	3 pers.	26	78
			TOTAL	80

Artículo 30 Instalaciones fijas de alojamiento

- 1.- Se proyecta que todas las instalaciones definidas como elementos fijos de alojamiento se disponen en una sola planta, en concreto 26 mobil home y 1 bungalow, autorizables según se establece en el Artículo 30 del Decreto 26/2018, de 23 de enero.
2. Todas contienen dormitorio, cuarto de baño con ducha, lavabo e inodoro, así como cocina-comedor. Las mobil home disponen además de una cama extensible aparte de la principal.
3. Las dotaciones, instalaciones y equipamientos de los elementos fijos destinados a alojamiento cumplen con los requisitos mínimos exigidos en los **apartados 5 y 6 del Anexo I (ver al final de este documento)**.

Artículo 31 Parcelas

Esta tipología de camping con elementos fijos al terreno dispone de parcelas individuales para cada unidad de alojamiento, con una parcela asignada de 40 m2, perfectamente identificada y dotada perimetralmente de tarima de madera. La ocupación total es de $27 \times 40 = 1.080$ m2.

Artículo 32 Elementos de acampada



No está previsto.

Artículo 33 Aparcamientos

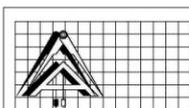
Se dispone de 28 plazas de aparcamiento con dos adaptadas, que es mayor que el n.º de unidades de alojamiento previstas, y se ubican junto al acceso, no estando previsto que se aparquen vehículos dentro del área de acampada ni junto a las instalaciones fijas de alojamiento. No obstante, existen viarios que permiten el acceso para descargar equipaje u otras cuestiones.

ANEXO I

Requisitos de los campings de turismo según su categoría

1. Edificaciones

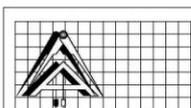
	*	PROYECTO
A) PARCELAS		
Superficie mínima de cada parcela:	40 m ²	40 m ²
Parcelas con dotación de agua y desagües.	--	Todas
B) RECEPCIÓN	SÍ	SÍ
Independizada	No	No. Dentro del Lobby,
C) RESTAURANTE (1)	--	--
Climatizado	--	--
D) BAR	SÍ	SÍ
Climatizado	--	--
E) CLUB SOCIAL O DE OCIO	--	--
Climatizada	--	--
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN	--	--
Climatizada	--	--
G) (5) SUPERMERCADO	--	--



2 instalaciones Higiénicas

La capacidad alojativa es igual a 80 personas. Se calcula un número de parcelas igual a $164 / 3 = 55$

	**	PROYECTO
2.1. LAVABOS		
a) Número	1 cada 14 parcelas (6)	Todas.
b) Separación entre ellos	--	--
c) Agua caliente	En el 20% de ellos	En el 100%
d) Enchufes eléctricos (con indicación de su voltaje y sujeción a la normativa de industria)	1--	En todos
e) Dispensador de jabón de manos	--	En todos
2.2. DUCHAS		
a) Número	1 cada 16 parcelas	En todos
b) Superficie	--	1,40 m ²
c) En cabinas individuales	SÍ	SÍ, con puerta
d) Con agua caliente permanente	En todas	En todas
e) Dispensador de gel de baño y champú	--	En todas
2.3 EVACUATORIOS		
a) Número	1 cada 14 parcelas	En todos
b) Tipo taza	Tipo taza o placa	Tipo taza, en todos
c) Tipo urinario:	10% del total	No procede (privado)
d) Volumen máximo por descarga	6 litros	6 litros



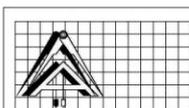
e) Dispositivo de interrupción de descarga o de pulsación corta/larga	SÍ	En todas
2.4 ZONA DE VESTIDOR CON PERCHAS Y BANQUETAS	--	--
2.5 TAQUILLAS INDIVIDUALES	--	--
2.6. LAVANDERÍA		
a) Número de lavaderos	1 cada 36 parcelas	3 lavaderos
b) Separación entre ellos	--	--
c) Lavadoras	--	1
d) Secadoras	--	1
e) Zona de planchado	--	--
f) Con agua caliente permanente	--	--
2.7 FREGADEROS		
a) Número	1 cada 28 parcelas	En todos
b) Separación entre ellos	--	--
c) Con agua caliente permanente	--	--
2.8 LAVAPIES (2)	No es de playa	--
2.9 ACCESORIOS		
a) Espejos en:	Lavabos	En el 100% de ellos
b) Toalleros en:	Lavabos	En el 100% de ellos
c) Perchas en:	Lavabos, duchas y evacuatorios	En el 100% de ellos



d) Estanterías en:	Lavabos, duchas y fregaderos	En el 100% de ellos
e) Cambiadores para bebés	Sí	En el 100% de ellos
f) Bañeras para bebés (8)	--	--
g) Contenedor de higiene femenina	Sí	En el 100% de ellos
h) Dispensador de papel higiénico en todos los evacuorios	Sí	En el 100% de ellos
i) Dispensador de toallas de papel o secamanos eléctrico).	--	Toallas lencería.
2.10. INSTALACIONES HIGIÉNICAS DE USO INFANTIL.	--	--

3. Otras Instalaciones

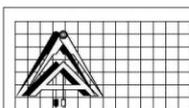
	**	PROYECTO
3.1. FUENTES DE AGUA POTABLE	A menos de 60 metros de cada parcela.	Hay fuentes ubicadas a menos de 50 m de los alojamientos. Pavimentadas y con desagüe.
3.2. ALUMBRADO		
Encendido/apagado de lámparas automático mediante sistema	En general en todos los accesos y viales	Sistema de alumbrado LED autónomo con captadores solares y encendido y apagado programado
3.3. ENCHUFES (1)		
Con caja de protección y fusibles	En el 10% de parcelas	En el 100% de alojamientos fijos,
3.4. SOMBRAS (1)		
Por arbolado en una superficie mínima de (2)	--	Todos los alojamientos disponen de sombra de forma natural con la propia masa arbórea y aparte todos disponen de pérgola de sombra.
3.5. PARQUE INFANTIL		



Con aparatos e instalaciones de entretenimiento, y superficie de	--	--
Club Infantil (3)	--	--
3.6. PISCINA (4) (5)	--	Una para adultos y una infantil.
a) Cubierta y climatizada	--	--
b) Zona de Hamacas	--	Si
c) Sombrillas	--	Si
3.7. INSTALACIONES DEPORTIVAS		
a) Instalaciones deportivas polivalentes	--	--
b) Sauna y Gimnasio	--	--
c) Circuitos deportivos al aire libre	--	Rutas y senderos.

4. Servicios

	**	PROYECTO
4.1 RECEPCIÓN	De 08:00 a 22:00	SÍ
4.2 SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO	SÍ	SÍ
4.3 GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN (2)		
a) Diurna y nocturna	SÍ	SÍ
b) Número Guardas	1 cada 300 parcelas ocupadas o fracción.	1
4.4 CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE	SÍ	SÍ
a) Cajas fuertes individuales Alquiler	--	--
4.5 RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA	SÍ	SÍ
4.6 VENTA DE PRENSA	--	--



4.7 CAMPING-GAS	Venta	Venta
4.8 RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS	SÍ	SÍ
4.9 WIFI (4)	SÍ	SÍ
4.10 SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS	SÍ	SÍ
4.11 SERVICIO DE ANIMACION (5)	--	--

5. Dimensiones mínimas de las Instalaciones fijas de alojamiento tipo Bungalós, Estudios o Villas.

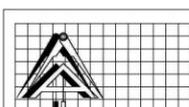
Tipo de alojamiento	Capacidad máxima	Superficie	
		Exigida	proyectada
Bungalow adaptado	2 pers.	20 m2	35 m2
Mobil home	3 pers	20 m2	25 m2

*Se excluyen del cómputo porches, terrazas y otros elementos adicionales.

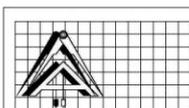
6. Servicios mínimos de las instalaciones fijas de alojamiento tipo bungalow (por similitud).

No se establecen dimensiones ni servicios mínimos en las instalaciones fijas de alojamiento tipo mobil home. Aquí los servicios del bungalow y que sirven para el mobil home

6.1. Instalaciones y servicios		
a) Climatización en salón y dormitorios	--	si
b) Agua caliente	SÍ	SÍ
c) Armario en dormitorios	--	si
d) Televisión (23)	--	--
f) Caja fuerte individual	--	--



g) Toma de corriente en todas las dependencias	SÍ	SÍ
h) Aparcamiento para vehículo	--	--
6.2. Dotación cocina		
a) Cocina de dos fuegos	SÍ	SÍ
b) Frigorífico	SÍ	SÍ
c) Extractor de humo o campana	SÍ	SÍ
d) Horno o microondas	--	SI
e) Lavavajillas	--	SI
f) Plancha eléctrica de cocinado	--	
g) Plancha de ropa y tendero	--	SI
h) Cafetera o tetera eléctrica	--	SI
i) Batidora, tostador	--	SI
6.3. Servicio de limpieza		
a) Lencería (sábanas y toallas)	Entrada de clientes	SÍ
b) Cambio de lencería (sábanas y toallas)	1 vez por semana	SÍ



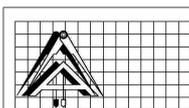
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

**PARCELA 75-1 DEL POLIGONO 13.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)**

TOMO III. PLANOS

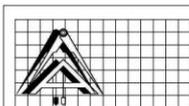
Promotor:

NOMADDICTS LIFESTYLE SL

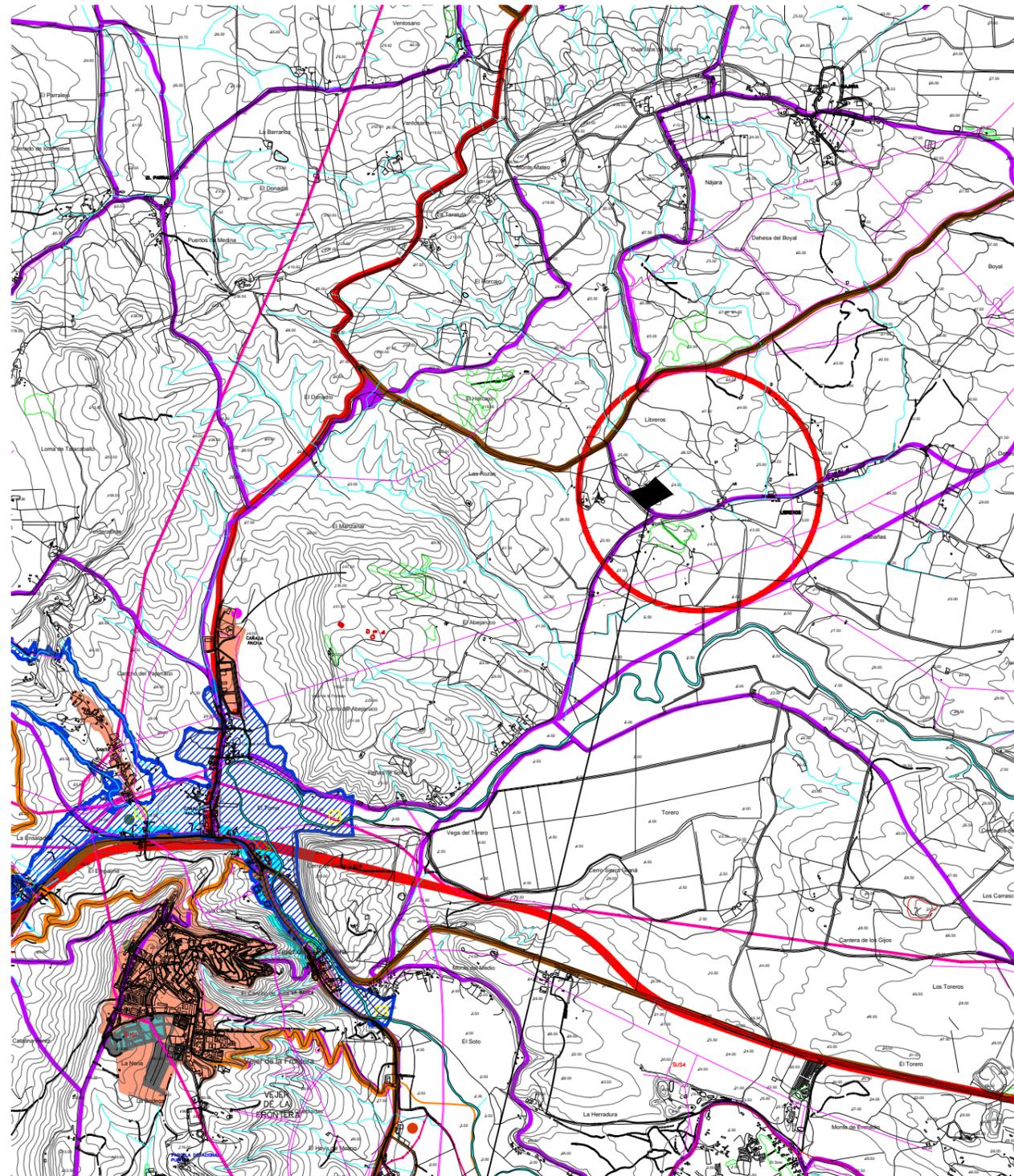


ANEXO VI DOCUMENTACION PLANIMETRICA

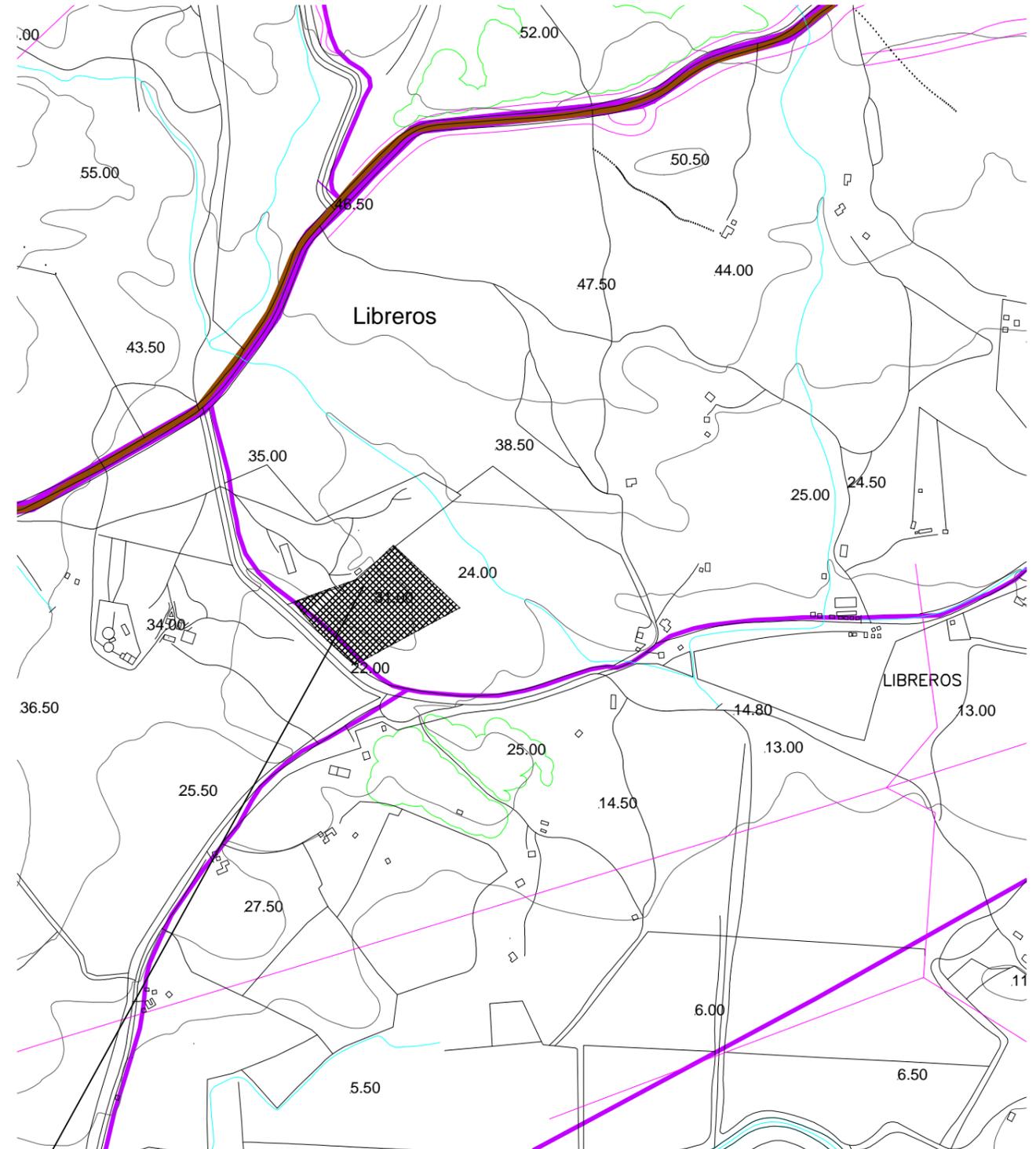
01. SITUACION.
02. CLASIFICACION.
03. CATASTRAL
04. VIAS PECUARIAS..
05. TOPOGRAFÍA ACTUAL.
06. ACOTADO GENERAL
07. VEGETACION ACTUAL
08. EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM.
09. IMPLANTACION GENERAL
10. ESPECIFICACIONES
11. DIMENSIONAMIENTO.
12. ACESSIBILIDAD.
13. CONTRAINCENDIOS.
14. AREAS DEL PROYECTO.
15. FASES DE IMPLANTACIÓN
16. EDIFICACION. LOBBY
17. EDIFICACION. ALOJAMIENTOS
18. PISCINA.



SITUACION
Escala 1:40000



SITUACION
Escala 1:10000



SITUACION

<p>PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"</p>		<p>REDACCION: MAYO 2021</p>
<p>SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]</p>		
<p>PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.</p>		
<p>SITUACION</p>		<p>Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación</p>
<p>ESCALAS : 1/40000 1/10000</p>		

CLASIFICACION DEL SUELO

1. SUELO URBANO

SUELO URBANO

2. SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

3. SUELO NO URBANIZABLE

3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA

PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DE BARBATE

MONTES PUBLICOS

SISTEMA HIDROLOGICO

VIAS PECUARIAS DESLINDADAS

DESCANSADERO

EL LITORAL

MARISMAS RIO BARBATE

FORESTAL Y PAISAJISTICOS

LAGUNAS MAREALES

ACUIFEROS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

YAP-1 ACUEDUCTO DE SANTA LUCIA

YAP-2 PATRIA

YAN-1 NECROPOLIS DE BUENAVISTA

YAN-2 SEPULTURA DEL PASEO DE CANALEJAS

YAN-3 NECRÓPOLIS DE LA MESA DE ALGAR

YAN-4 EL ABEJARRUCO

YAN-5 ERMITA DE NUESTRA SRA. DE LA OLIVA

YAN-6 FUENTE DE NUESTRA SRA. DE LA OLIVA

YAN-7 LA MUELA

YAN-8 LIBREROS

YAN-9 NAJARA

YAN-10 CHANCA

ZONAS INUNDABLES

3.2 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

PAGO DEL HUMO

AREA DE DISPERSIÓN DE EJEMPLARES JUVENILES DEL AGUILA IMPERIAL IBERICA

POTENCIAL REGADIO

3.3 SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL O NATURAL

HAZAS DE SUERTE (Propiedad Comunal)

REGIMEN GENERAL

AREA DE SERVICIOS A CARRETERAS

P.E. MONTENMEDIO

P.E. DEHESA SOTELO

LIC RIO SALADO DE CONIL (Red Natura 2000)

LICs ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ (Red Natura 2000)

LIC CUEVAS DE LAS MESAS DEL ALGAR (Red Natura 2000)

VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS

RED DE VIAS PECUARIAS (PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO)

SISTEMAS GENERALES

1. SISTEMA VIARIO Y COMUNICACIONES

A. NIVEL REGIONAL / TERRITORIAL

A1. AUTOVIA A-48
A2. PROPUESTA TRAZADO NUEVO TRAMO A-48
A3. A-396
A4. A-314

B. NIVEL COMARCAL

B1. A-2228 CONEXIÓN CON BENALUP-CASAS VIEJAS
B2. CA-5201 CONEXIÓN CON MEDINA SIDONIA
B3. A-2233 ARTICULACIÓN LITORAL DE LA JANDA
B4. CN-340

C. ARTICULACIÓN INTERNA DEL TERRITORIO

C1. A-2230 ACCESO AL LITORAL
C2. CA-4200 NÚCLEO PRINCIPAL-LA MUELA-SANTA LUCÍA
C3. CA-5203 NÚCLEO PRINCIPAL-A-314
C4. CA-3206 ACCESO LOS NAVEROS

D. VIARIO ESTRUCTURANTE URBANO

VIARIO VINCULANTE (EL PALMAR)

2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

2.1 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
COLECTOR EMISARIO PRINCIPAL

2.2 ABASTECIMIENTO

CAPTACIÓN
DEPÓSITO DE AGUA

2.3 ENERGÉTICA

RED ELÉCTRICA DE A.T.
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

2.4 TELECOMUNICACIONES

REPETIDORES TELEVISIÓN
REPETIDORES TELEFONÍA

2.5 ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

PUNTO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS
ESCOMBRERAS

3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

MILITAR

CEMENTERIO

SANITARIO ASISTENCIAL. HOSPITAL COMARCAL (SGIR)

PROTECCIONES SECTORIALES

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (según normativa sectorial)

SISTEMAS HIDROLÓGICOS (según normativa sectorial)

CARRETERAS (según normativa sectorial)

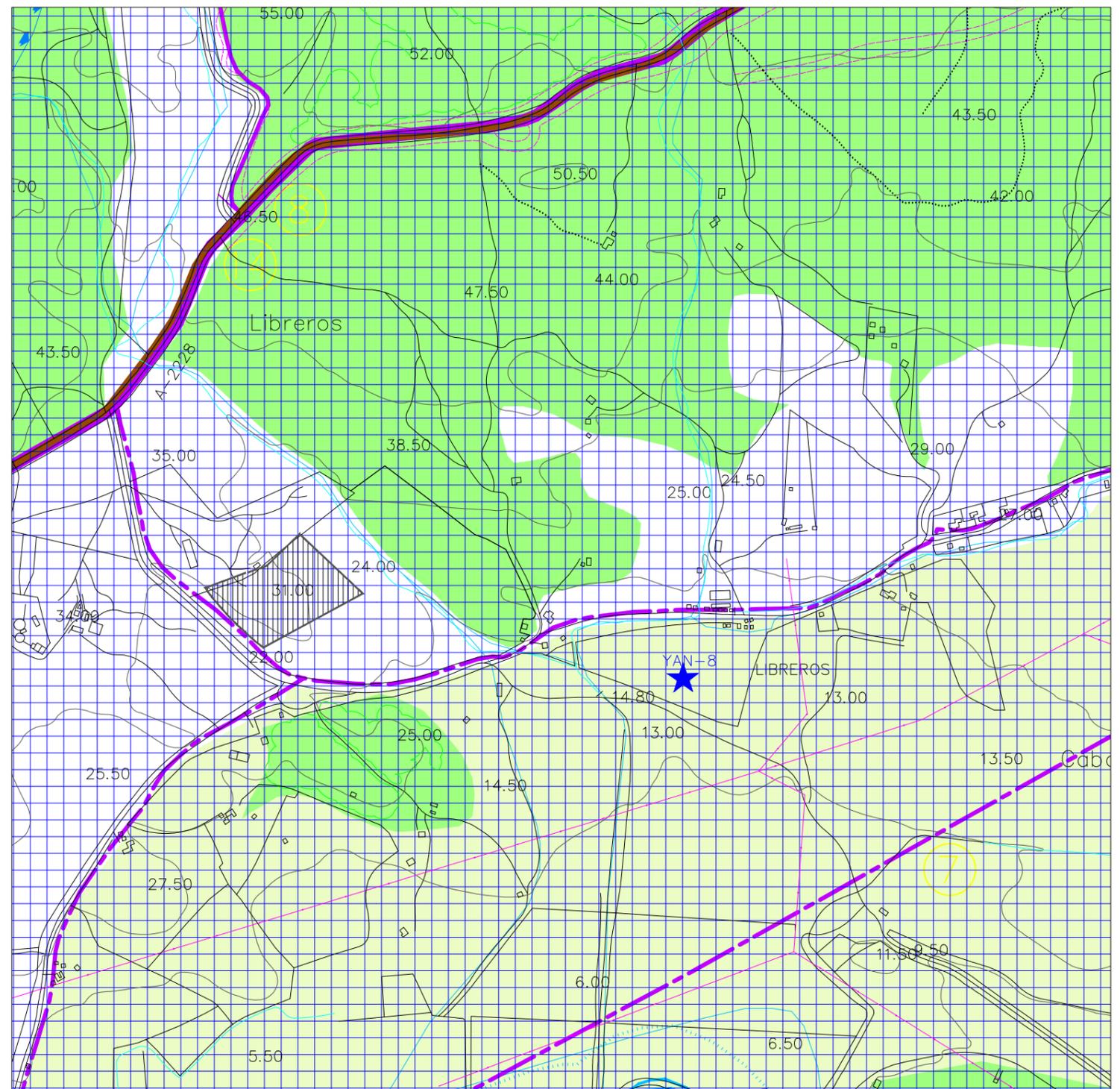
ZONA DE INSTALACIÓN DE INTERES PARA LA DEFENSA NACIONAL (según normativa sectorial)

COSTAS

DESLINDE DEL D.P.M.T.

LIMITE ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL



ELEMENTOS CATALOGADOS

PROTECCIÓN INTEGRAL

TORRE DE VIGILANCIA

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

ERMITA NUESTRA SEÑORA DE LA OLIVA

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME" REDACCION: MAYO 2021

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.

CALIFICACION DEL SUELO

ESCALAS :1/10000



Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A013000750000RG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 13 Parcela 75
EL HORCAJO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,00000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 13 Parcela 75
EL HORCAJO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

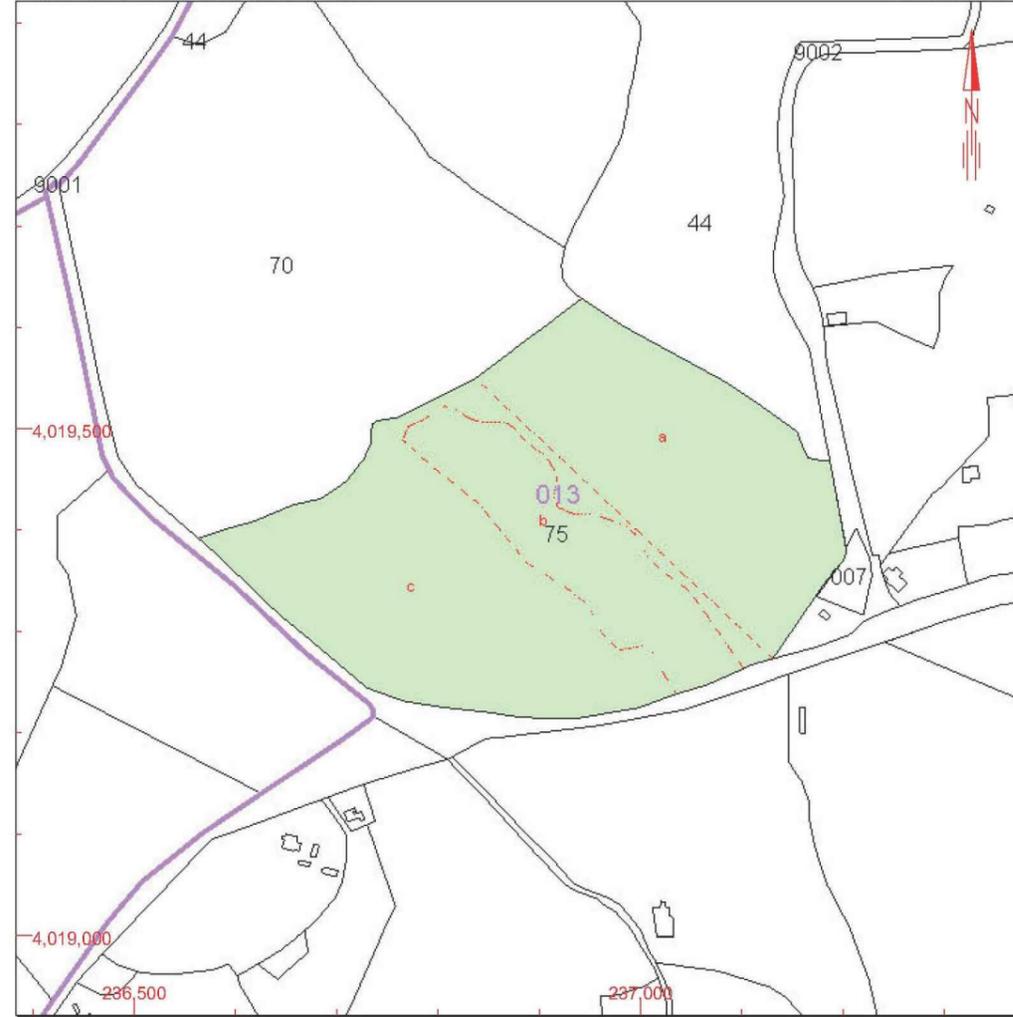
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **--** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] **161.600** TIPO DE FINCA **--**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	MF	Especies mezcladas	01	59.655
b	C-	Labor o Labradío secano	03	28.449
c	MF	Especies mezcladas	02	73.496

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/8000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 237,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 29 de Enero de 2020

105

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

REDACCION: MAYO 2021

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

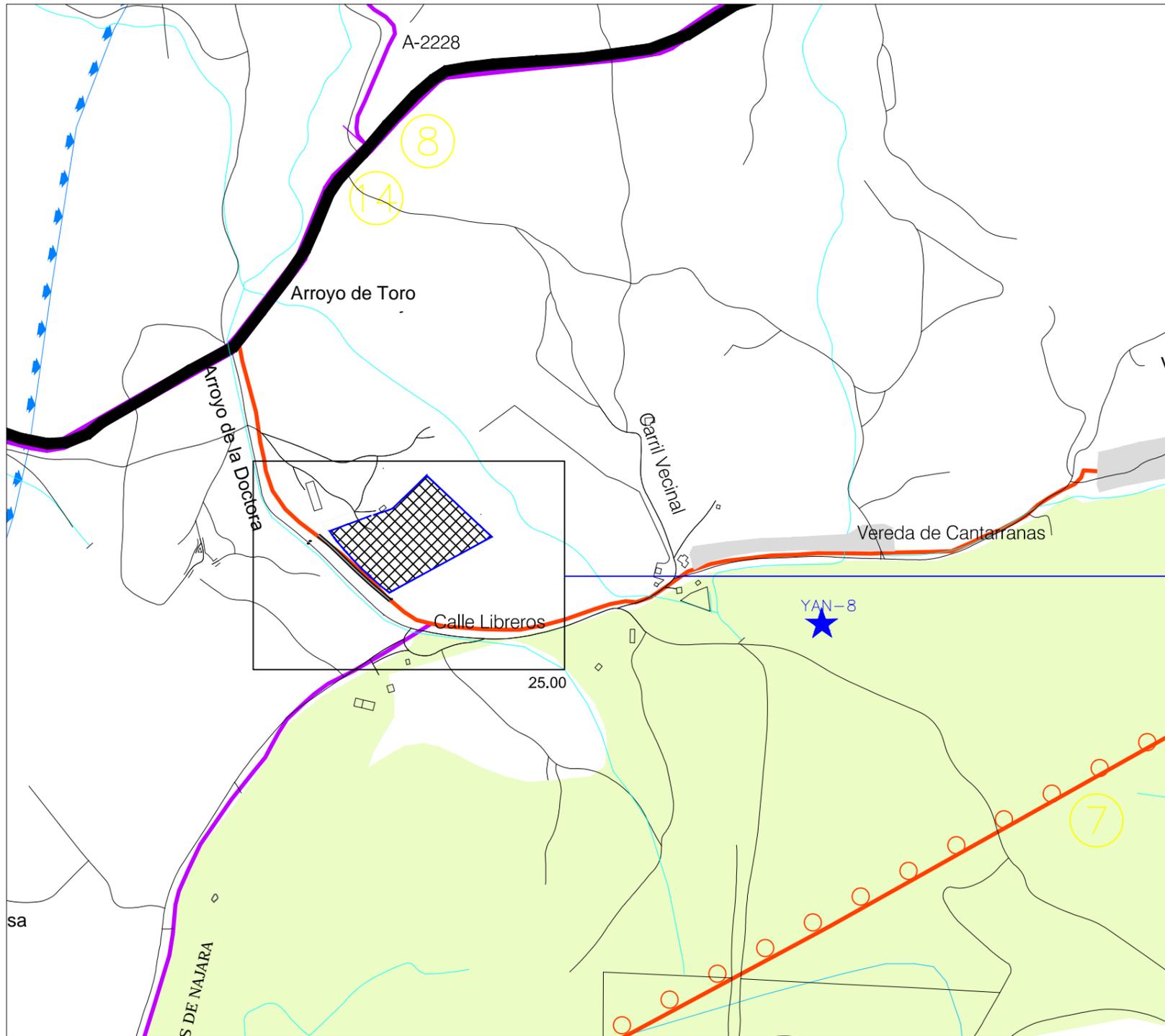
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.



CATASTRAL

ESCALAS :1/10000

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



VER PLANO TOPOGRAFICO PARA DISTANCIAS A LA CALZADA

- CARRETERA COMARCAL
- VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS
- VEREDAS
- COLADAS Y CORDELES
- CAMINOS
- SNU. SISTEMA HIDROLOGICO
- ZONAS INUNDABLES
- ACUIFEROS

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

REDACCION: MAYO 2021

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

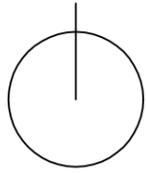


PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.

RED VIARIA-VIAS PECUARIAS Y
SISTEMA HIDROLOGICO (PGOU)

ESCALAS : S/E

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



PARCELA 70

PARCELA 75-3

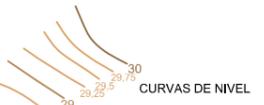
PARCELA 9001
VIA PUBLICA LIBREROS

PARCELA 75-2

SUPERFICIE 31.000 m²

SIGNOS CONVENCIONALES

- LINDE
- LINDE ALAMBRADA
- ACEBUCHES
- LIMITE ARBORES
- CARRETERA
- COTA



CURVAS DE NIVEL

- COORDENADAS GEOREFERENCIADAS EN LA R.A.P. UTM ETRS 89 HUSO 30
- EQUIDISTANCIA DE CURVAS DE NIVEL 0,25 m.

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.

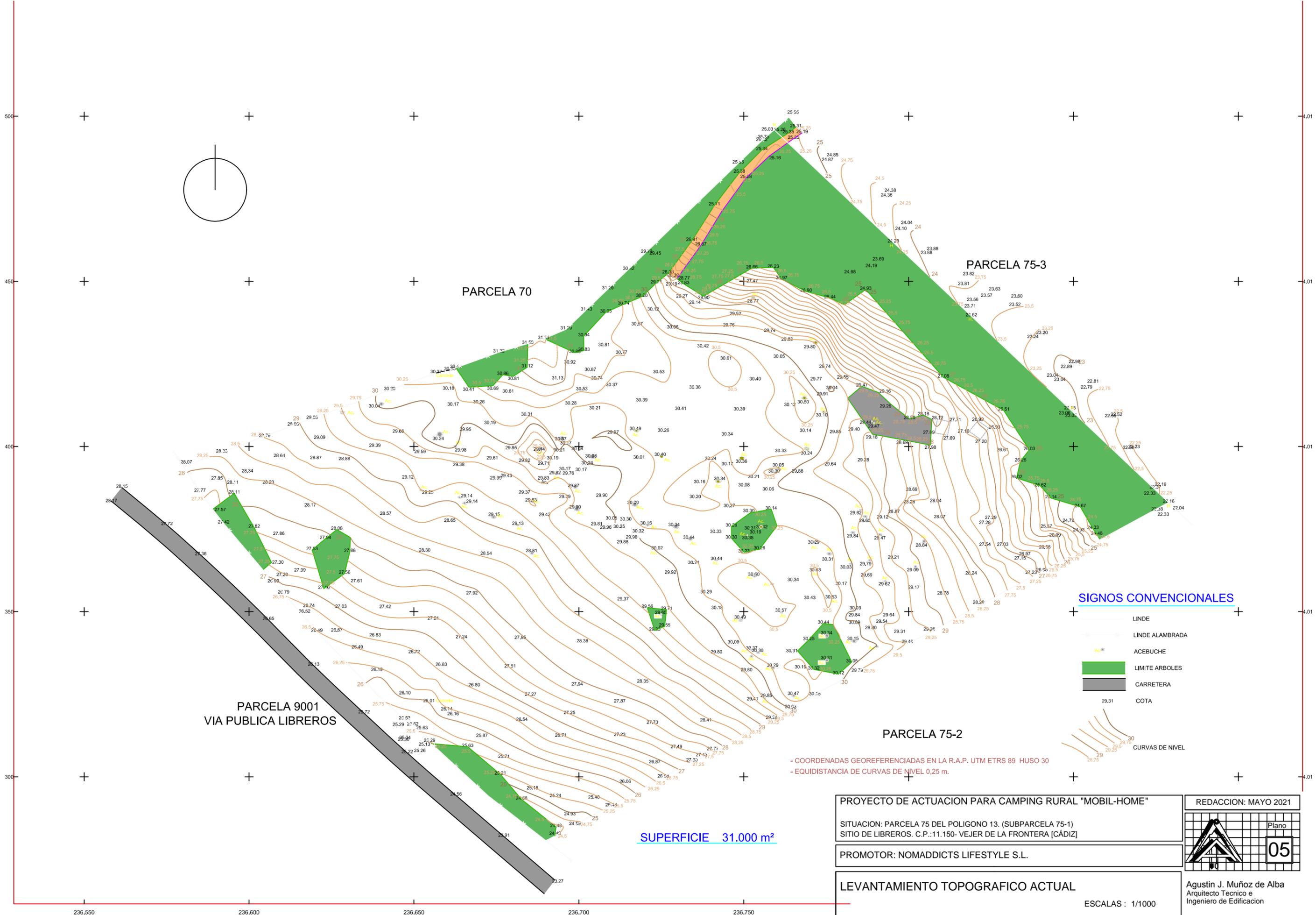
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUAL

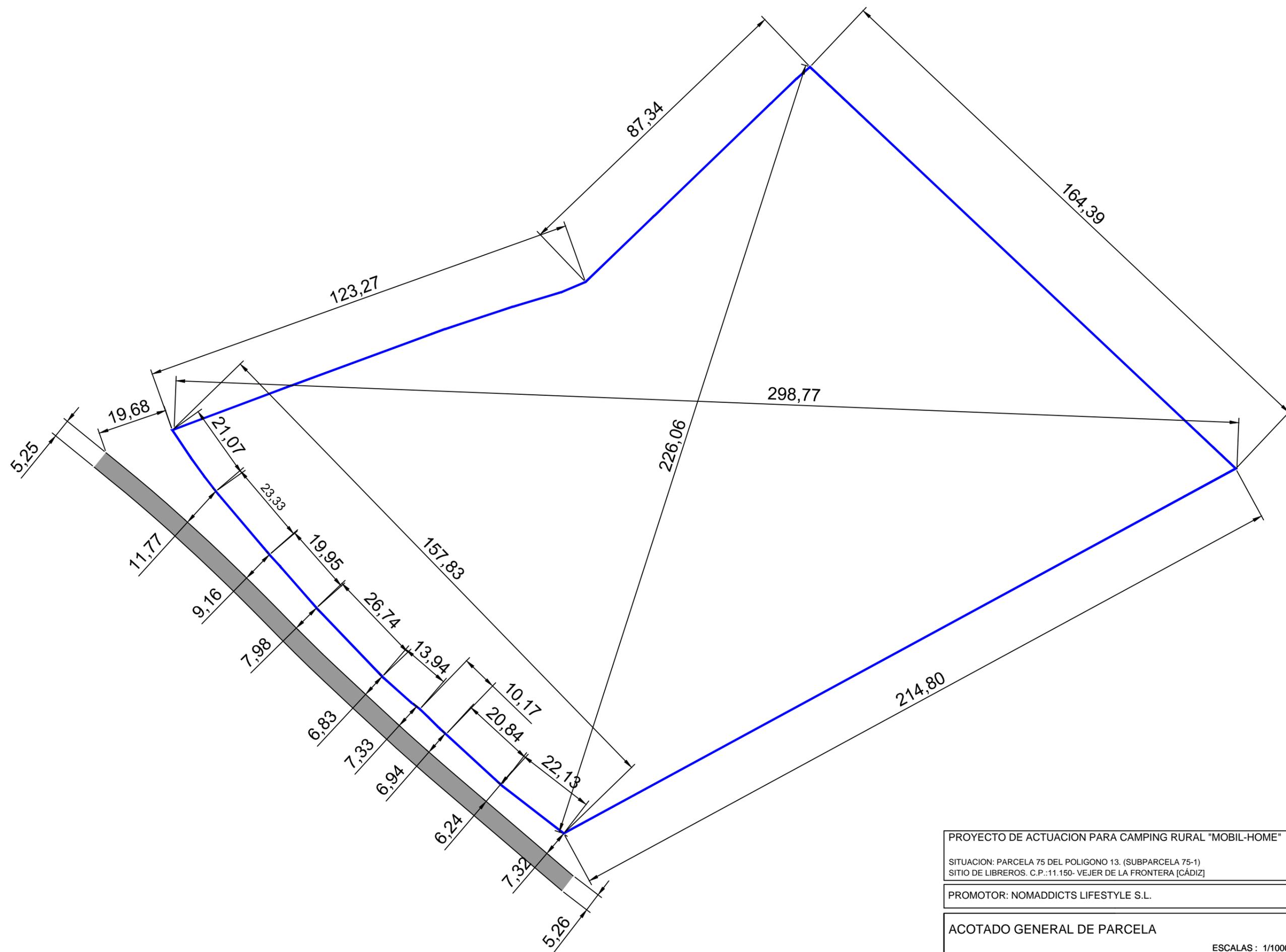
ESCALAS : 1/1000

REDACCION: MAYO 2021

Plano 05

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación





PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"	
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]	
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.	
ACOTADO GENERAL DE PARCELA	ESCALAS : 1/1000

REDACCION: MAYO 2021

Plano

06

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación

LEYENDA DE ESPECIES VEGETALES EXISTENTES

- 01. ACEBUCHE EJEMPLAR, formación en Árbol con zarza al pie.
- 02. ACEBUCHE EJEMPLAR, formación con chupones en base del tronco.
- 03-05. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.
- 06-07. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.
- 08-11. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.
- 12-13. Masa de ACEBUCHES ARBUSTIVOS.
- 14. OLMOS en mal estado.
- 15-17. ACEBUCHES ARBUSTIVOS (salen de troncos antiguos).
- 18. ACEBUCHE EJEMPLAR con lentisco al pie.
- 19. ACEBUCHE EJEMPLAR con lentisco al pie.
- 20-23. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.
- 24-26. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.

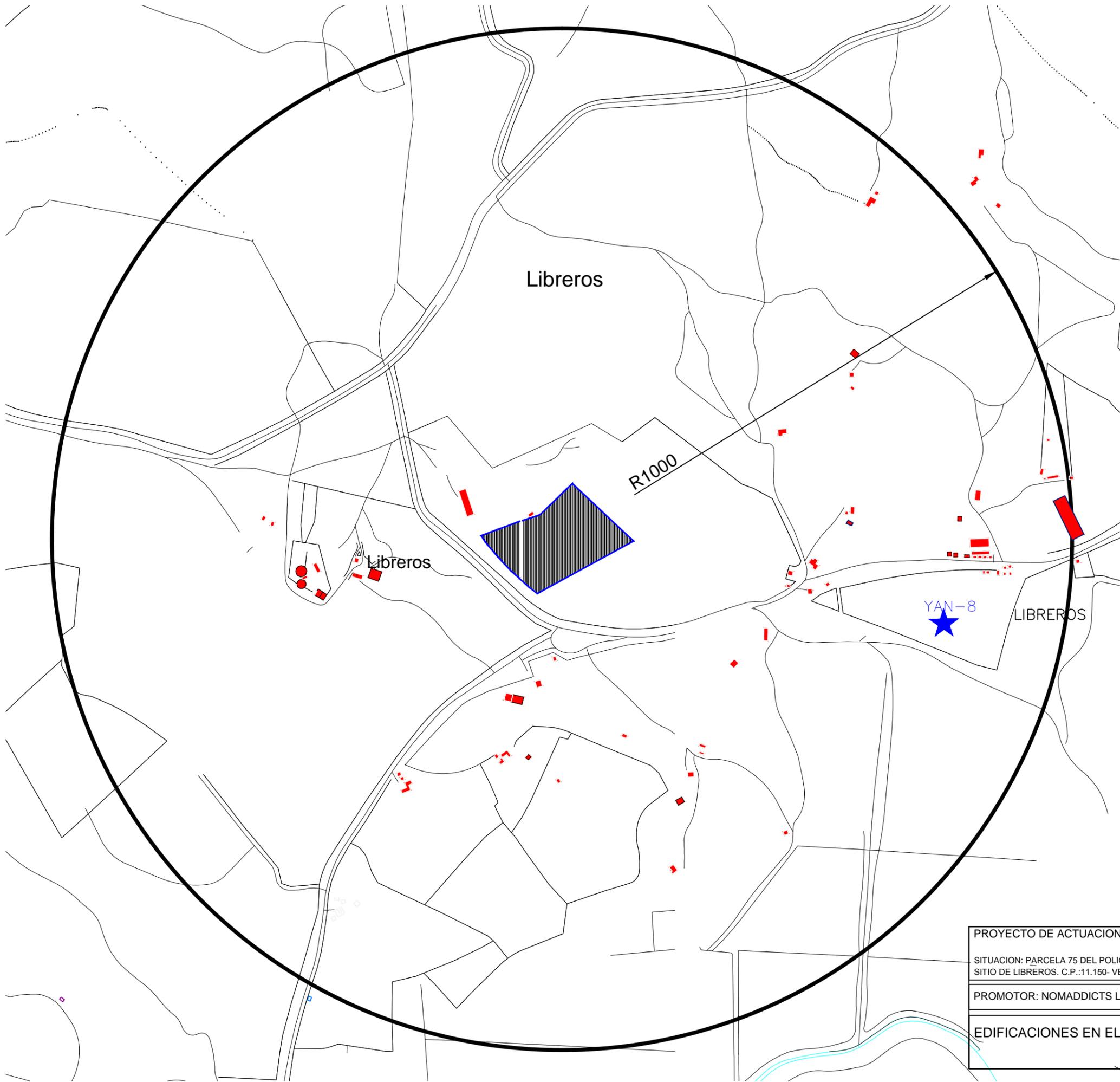
- 27-31. ACEBUCHES EJEMPLAR, formación con chupones en base tronco.
- 32 y 33. ACEBUCHES EJEMPLAR, limpio sin chupones.
- 34. ACEBUCHE EJEMPLAR, con chupones y palmitos.
- 35. ACEBUCHE EJEMPLAR, con chupones y palmitos.
- 36. ACEBUCHE EJEMPLAR, con chupones formado nuevo árbol.
- 37-39. ACEBUCHES EJEMPLAR, con chupones.
- 40-41. ALCORNOQUES de gran tamaño.
- 42-43. ACEBUCHES EJEMPLAR, con chupones en base del tronco.
- 44. ACEBUCHE ARBUSTIVO.
- 45. ACEBUCHE EJEMPLAR, con chupones (muy secas).
- 46. ACEBUCHE ARBUSTIVO.
- 47. ALCORNOQUE pequeño.

- 48. ACEBUCHE ARBUSTIVO.
- 49. ACEBUCHE EJEMPLAR, con 2 pies y chupones.
- 50. ACEBUCHE en mal estado (Podar).
- 51. ACEBUCHE pequeño y palmito.
- 52-53. ACEBUCHES con lentisco al pie y mucha leña seca (podar).
- 54-56. ACEBUCHES EJEMPLAR, con chupones.
- 57. ACEBUCHE ARBUSTIVO.
- 58-64. ACEBUCHES EJEMPLAR, con chupones y algunos lentiscos al pie.
- 65 y 76. ALCORNOQUES.
- 77-85. ACEBUCHES
- 86-87. ACEBUCHES ARBUSTIVO.
- 88.- ACEBUCHES EJEMPLAR



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.
VEGETACION ACTUAL (ESPECIES REPRESENTATIVAS) ESCALAS : 1/1000

REDACCION: MAYO 2021
Plano
07
Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"	
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBRERROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]	
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.	
EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM	
ESCALAS : 1/7.500	

REDACCION: MAYO 2021

Plano

08

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación

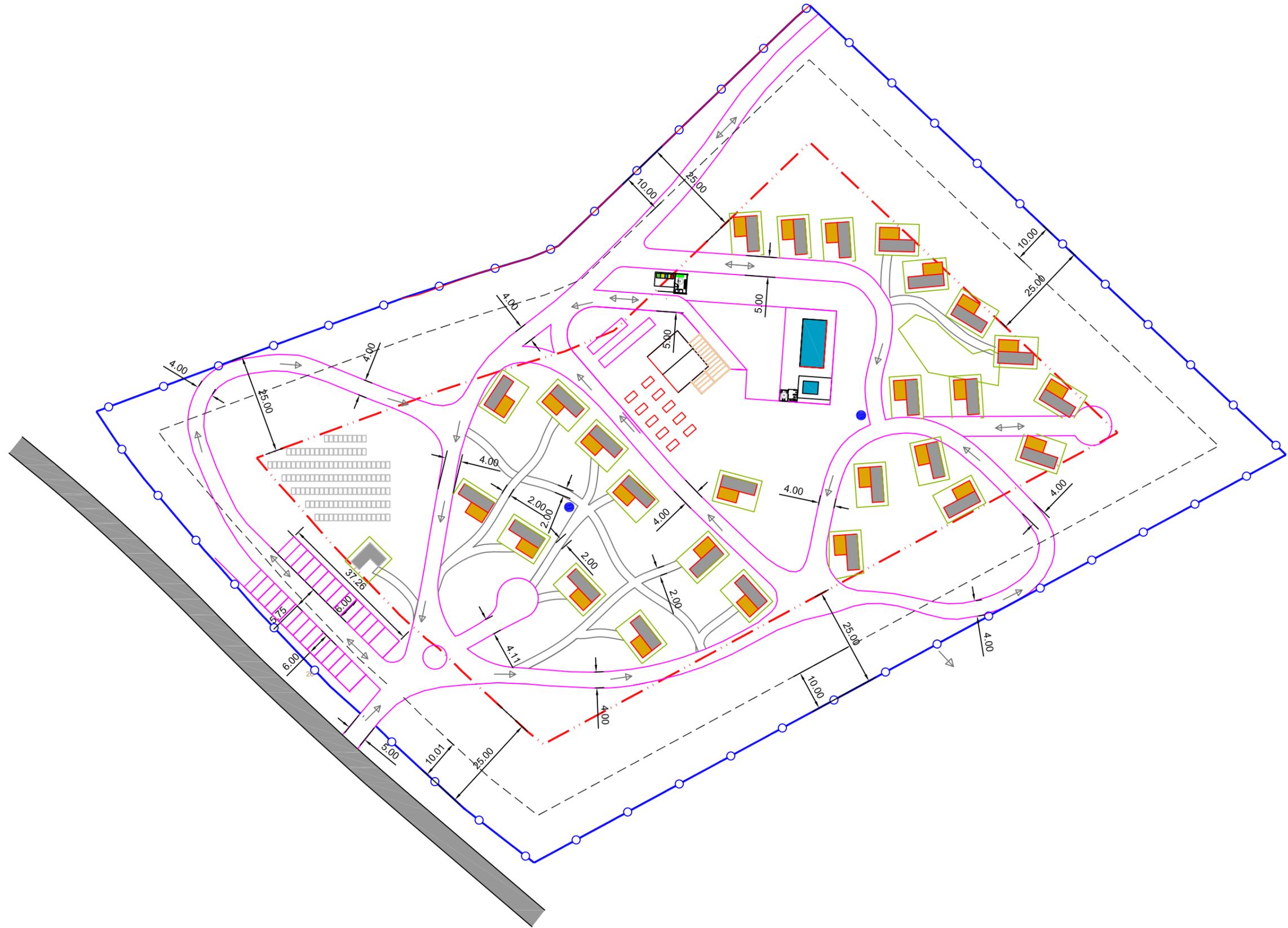


PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"		REDACCION: MAYO 2021
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]		 Plano 09
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.		
IMPLANTACION GENERAL		Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación
ESCALAS : 1/1000		

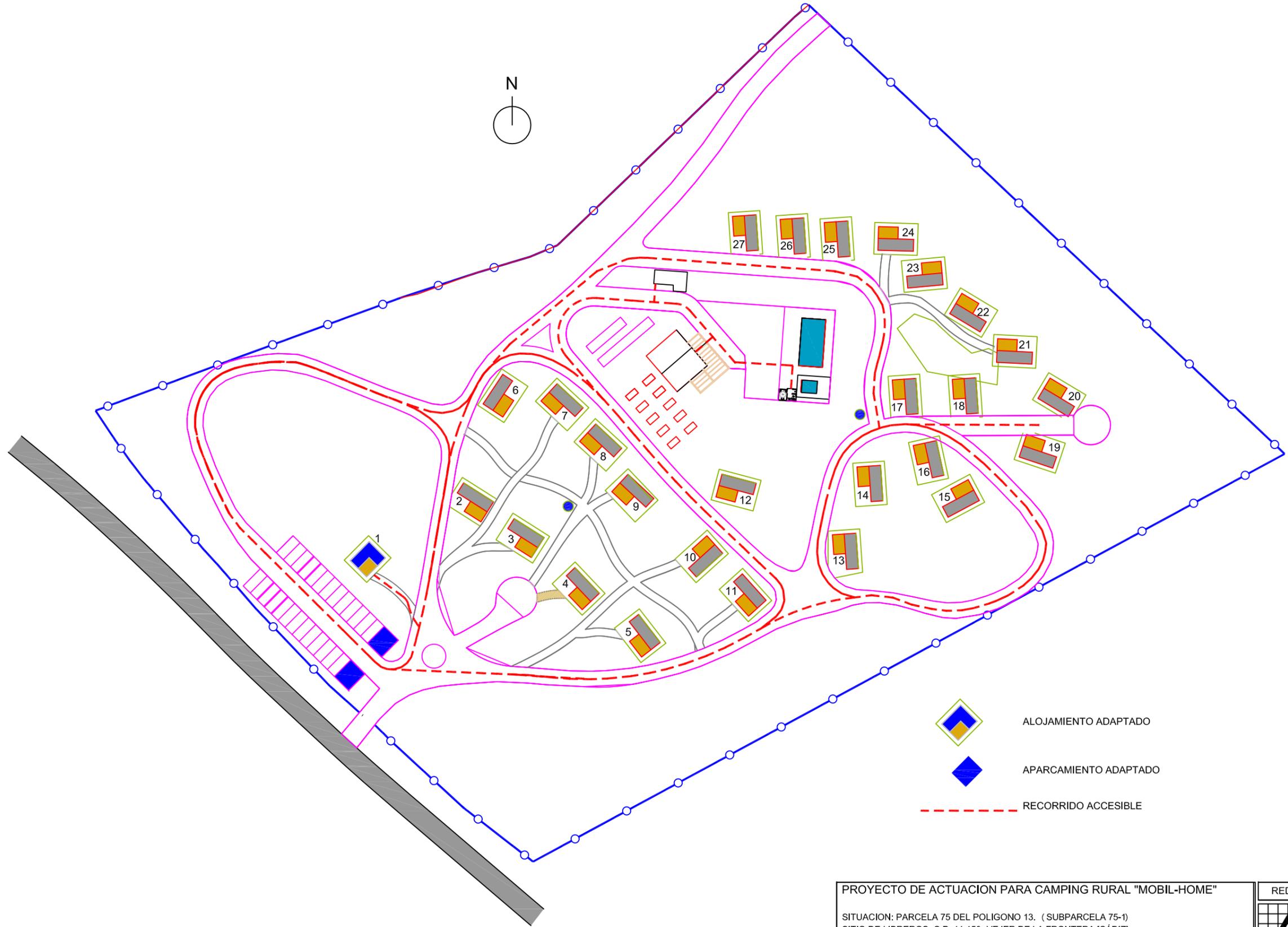


- DELIMITACION DE FINCA (Malla cinagética)
 - CORTAFUEGOS (10 m del lindero)
 - LIMITE DE LA ZONA EDIFICABLE (PGOU)
(Retranqueo de 25 m. a lindero)
 - ELEMENTOS ENTERRADOS
 - SENDEROS Y PISTAS NATURALES
(Terreno existente en general para uso peatonal)
 - PISTAS DE TRANSITO
(Aparcamiento, recorrido de servicio, evacuación y emergencia con zahorra natural compactada)
 - NUEVO ARBOL Ó ARBUSTO
 - ARBOLADO ACTUAL
 - VEGETACION ACTUAL
(Masa de Acebuches, Higueras, con zarzas)
 - FRANJA DE CORTAFUEGOS CON LIMPIEZA
(Desbroces y limpieza de maleza y clareo)
-
- (A) PORTADA
 - (B) PARKING (35+2 MINUS)
 - (C) RECEPCION (EN EL LOBBY)
 - (D) LOBBY+ASEOS GENERALES+BAR
 - (F) PISCINA
 - (G) POZO + DEPOSITO DE AGUAS
 - (H) EDAR ESTANCA
 - (I) UNIDAD DE ALOJAMIENTO "MOBIL-HOME"
 - (II) UNIDAD DE ALOJAMIENTO ADAPTADA
 - (J) MERENDEROS
 - (K) FUENTE DE AGUA POTABLE
 - (L) HUERTO SOLAR
 - (M) POZO AGUA POTABLE
 - (N) PUNTO LIMPIO Y LAVADEROS

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"		REDACCION: MAYO 2021
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]		 Plano 10
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.		
ESPECIFICACIONES	ESCALAS : 1/1000	Agustín J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"		REDACCION: MAYO 2021	
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]			
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.		Plano 11	
DIMENSIONAMIENTO GENERAL		Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación	
		ESCALAS : 1/1000	



<p>PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"</p> <p>SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]</p> <p>PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.</p>		<p>REDACCION: MAYO 2021</p> <p>Plano</p> <p>12</p>
<p>ACCESIBILIDAD</p> <p>ESCALAS : 1/1000</p>		<p>Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación</p>



RECORRIDO PRINCIPAL EQUIPOS DE EXTINCION
 (Motopropulsados de mayor peso)
 (Motopropulsados menores y otros auxiliares)

CORTA FUEGOS

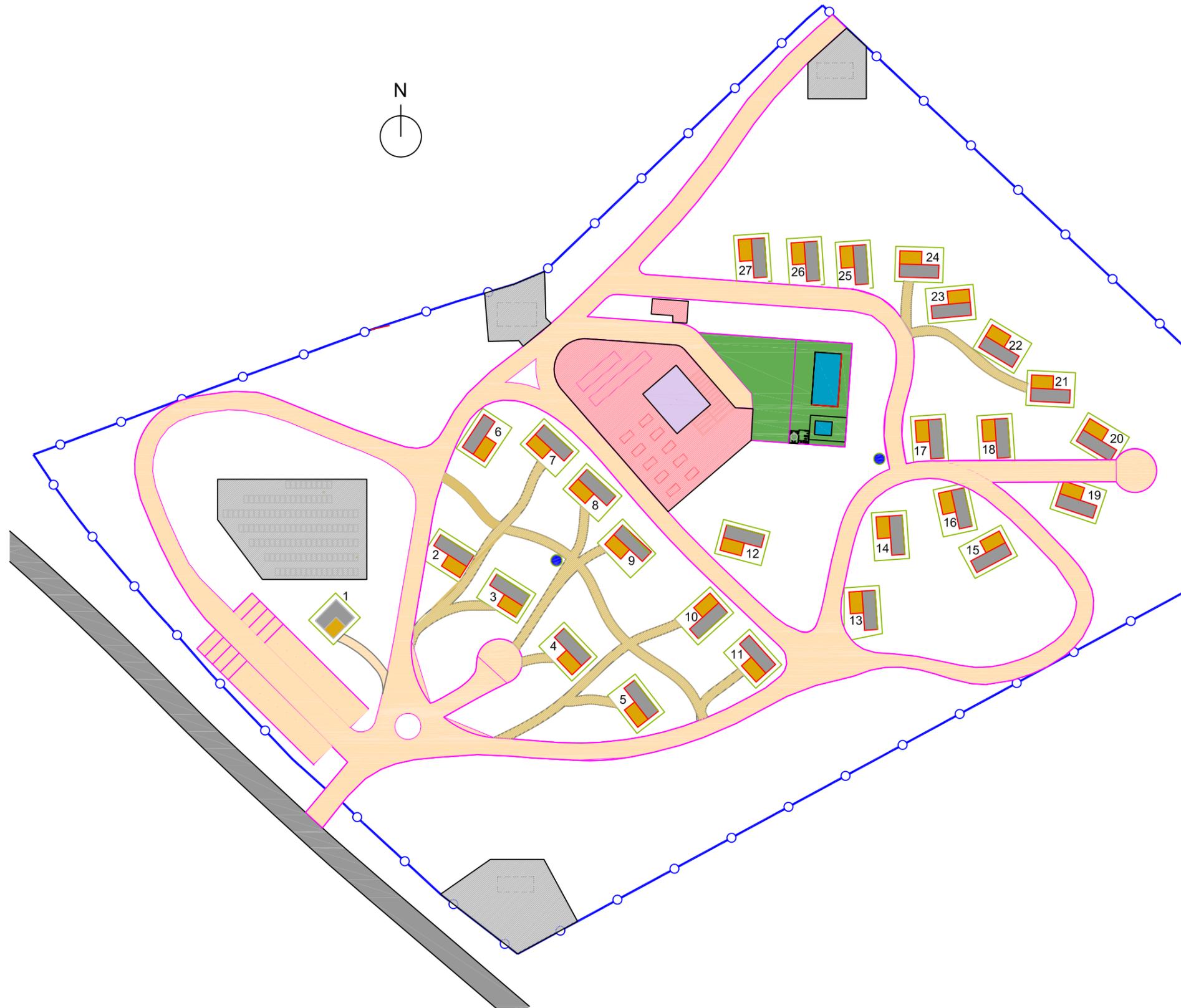
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"	
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]	
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.	
PROTECCION CONTRA INCENDIOS	ESCALAS : 1/1000

REDACCION: MAYO 2021

Plano

13

Agustin J. Muñoz de Alba
 Arquitecto Técnico e
 Ingeniero de Edificación



	VIALES PRINCIPALES (Incluso aparcamiento)5.018,60 m2 (Tierra compactada con zahorra ó subbase)
	VIALES SECUNDARIOS 664,00 m2 (Tierra naturalcompactada)
	PARCELAS (26 X 40 m2)1.040,00 m2
	PARCELA ADAPTADA40,00 m2
	AREA EDIFICADA (LOBBY + RECEPCION)120,00 m2
	AREA DE OCIO Y SERVICIO.....1063,00 m2
	AREA DE PISCINA.....595,00 m2
	AREA DE INFRAESTRUCTURA.....2.275,00 m2
	RESTO DE FINCA.....20.184,40 m2

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: NOMADICTS LIFESTYLE S.L.

DEFINICION DE AREAS

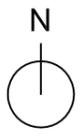
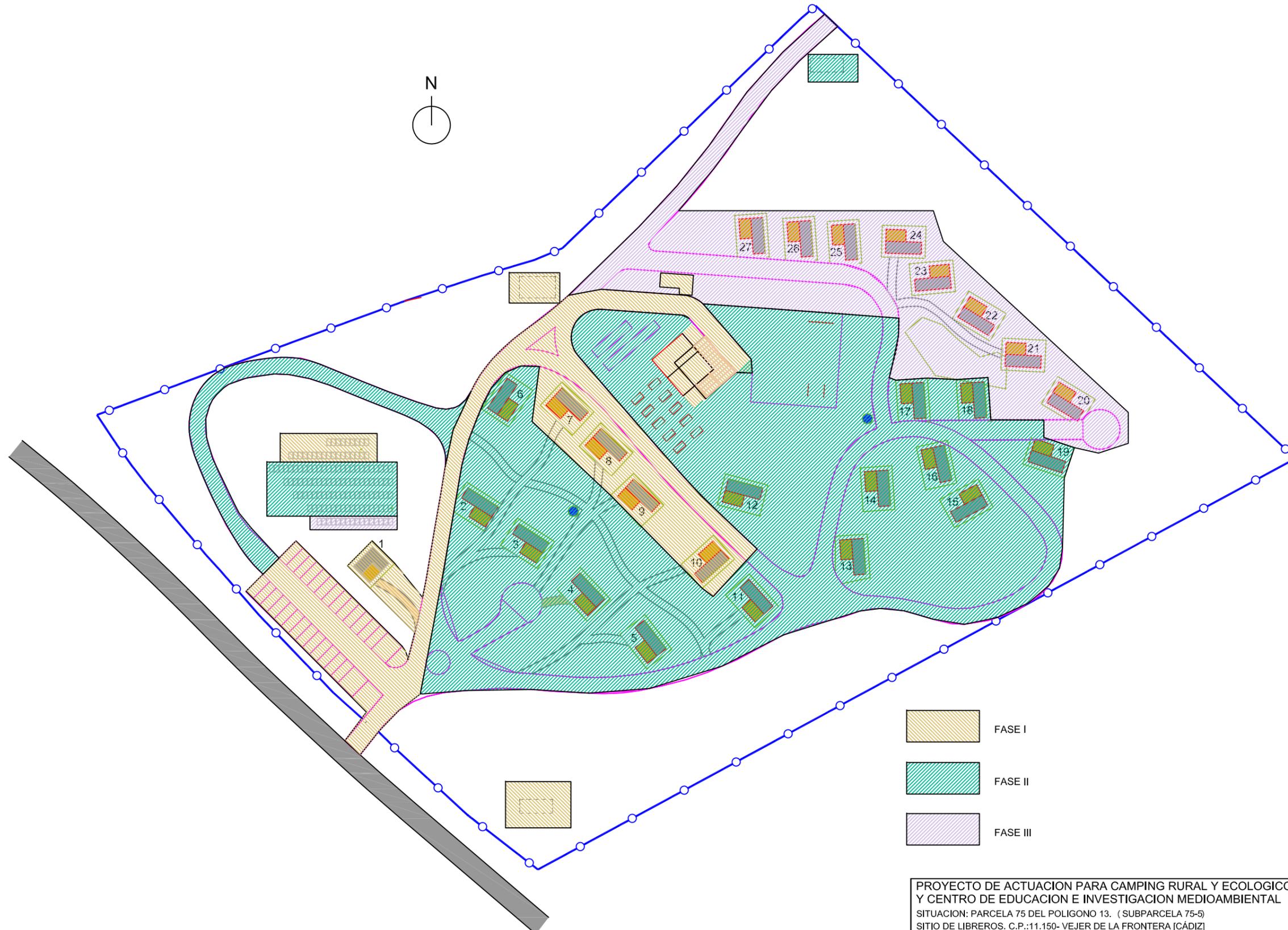
ESCALAS : 1/1000

REDACCION: MAYO 2021

Plano

14

Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



-  FASE I
-  FASE II
-  FASE III

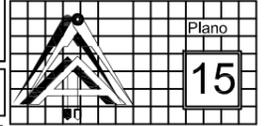
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
 Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
 SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
 SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

FASES DE EJECUCION

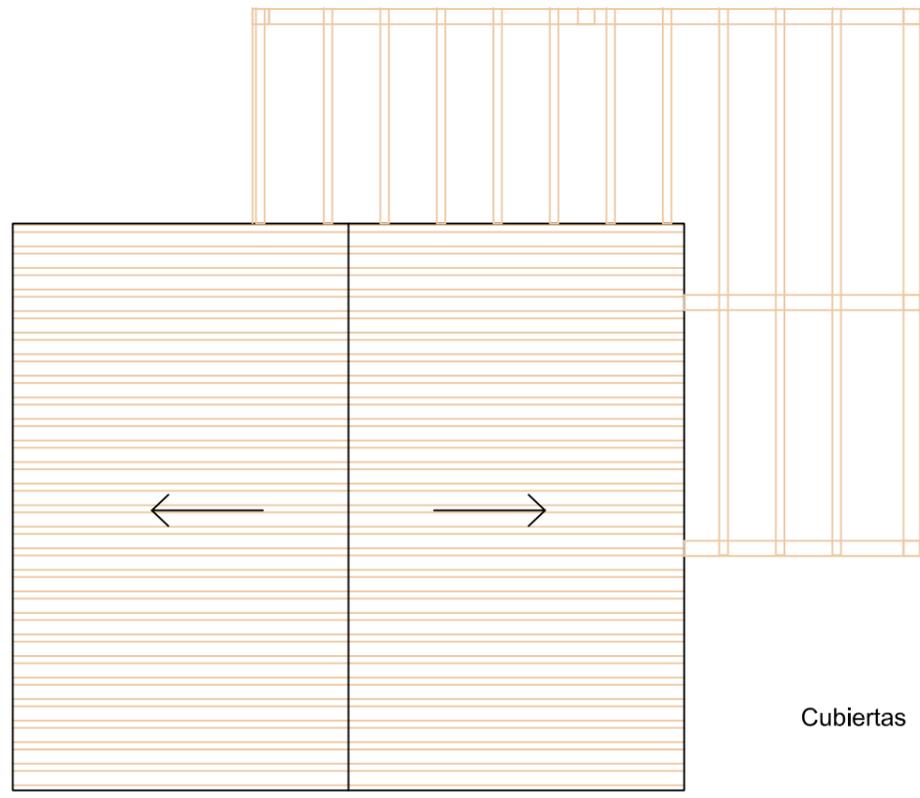
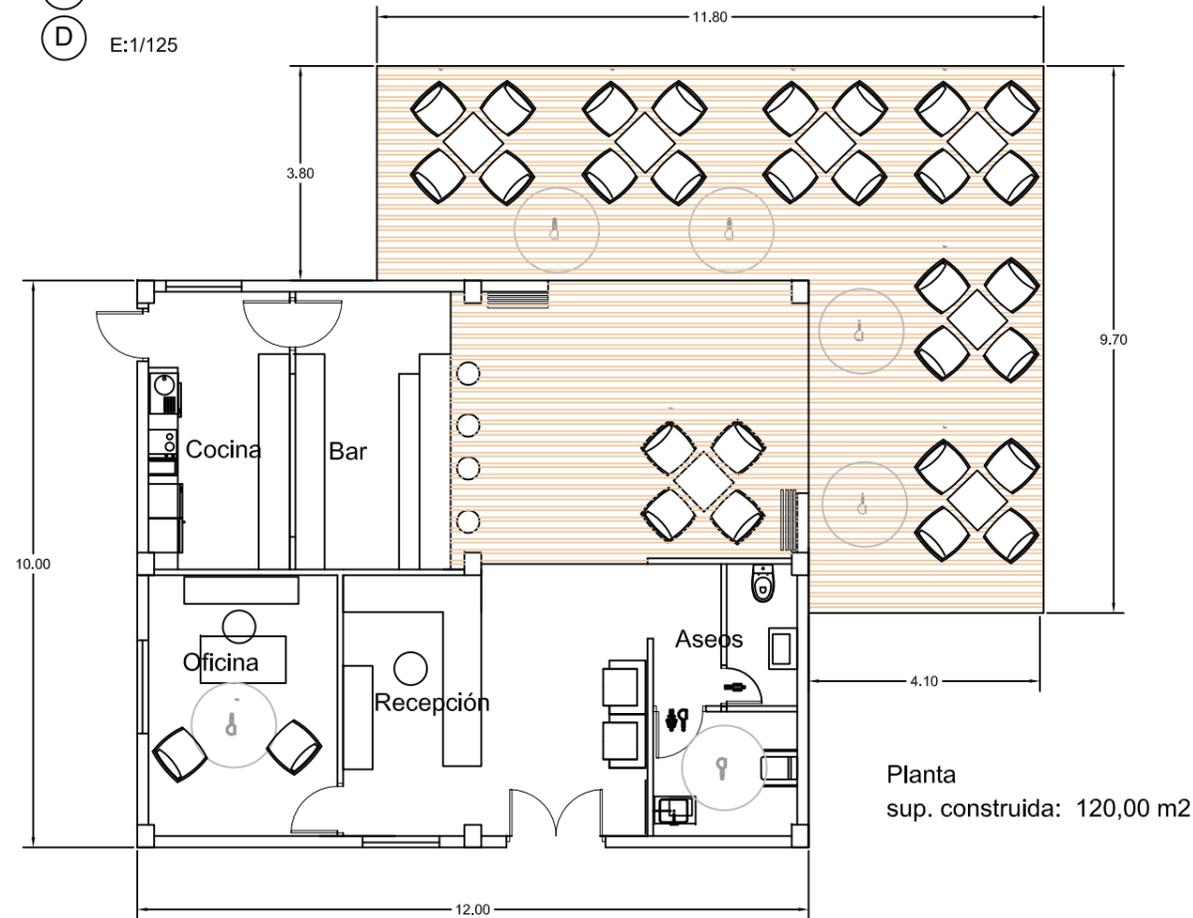
ESCALAS : 1/1000

REDACCION: ENERO 2021

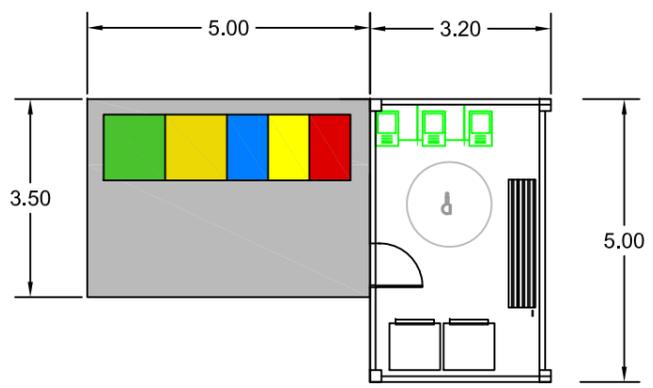


Agustin J. Muñoz de Alba
 Arquitecto Técnico e
 Ingeniero de Edificación

(C) LOBBY
(D) E:1/125



(N) LAVANDERIA, PUNTO LIMPIO
E:1/150

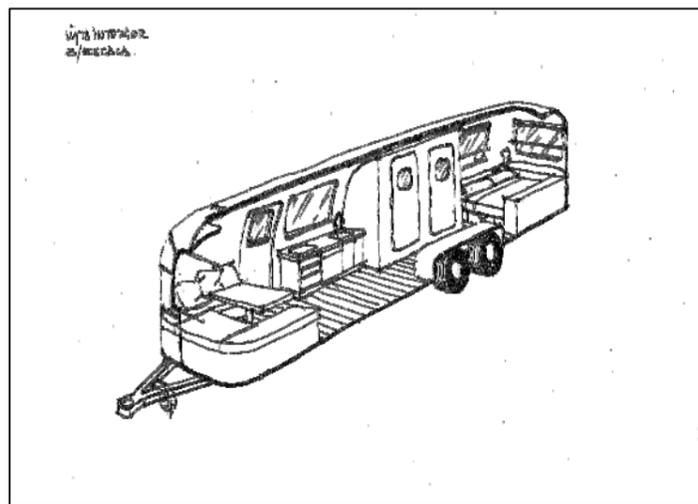
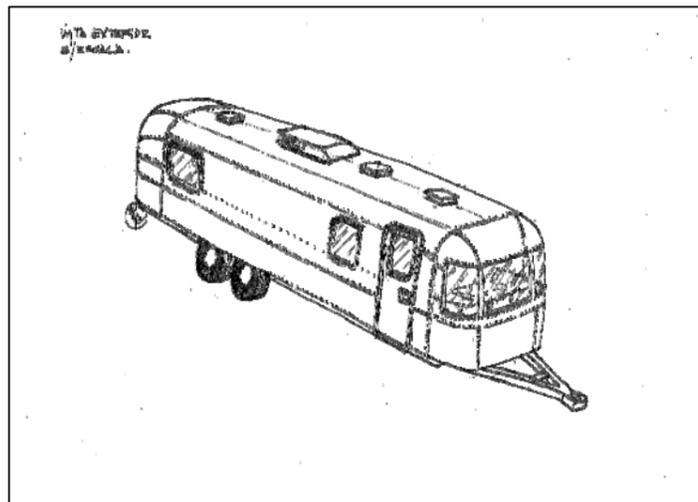


Fotografía sólo a efectos informativos

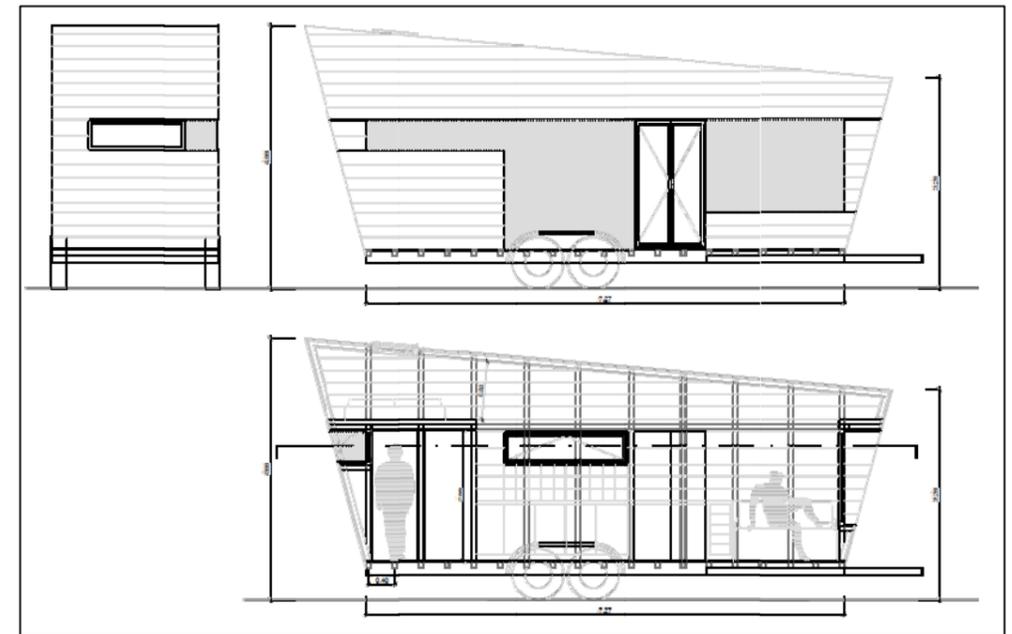


PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME" SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]		REDACCION: MAYO 2021 Plano 16
PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.		Agustín J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación
EDIFICACION I- LOBBY. LAVADERO Y PUNTO LIMPIO ESCALAS : 1/125		

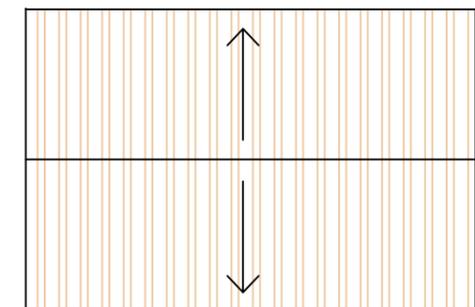
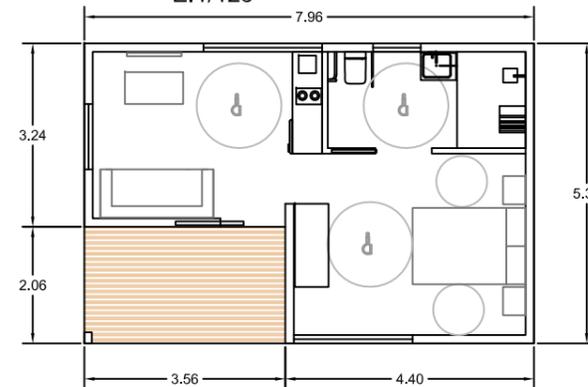
I ALOJAMIENTOS MOBILE-HOME OPCION 1



I ALOJAMIENTOS MOBILE-HOME OPCION 2



II ALOJAMIENTO ADAPTADO
E:1/125



Planta
sup. construida: 35,00 m2

Cubiertas

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"

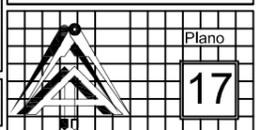
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.

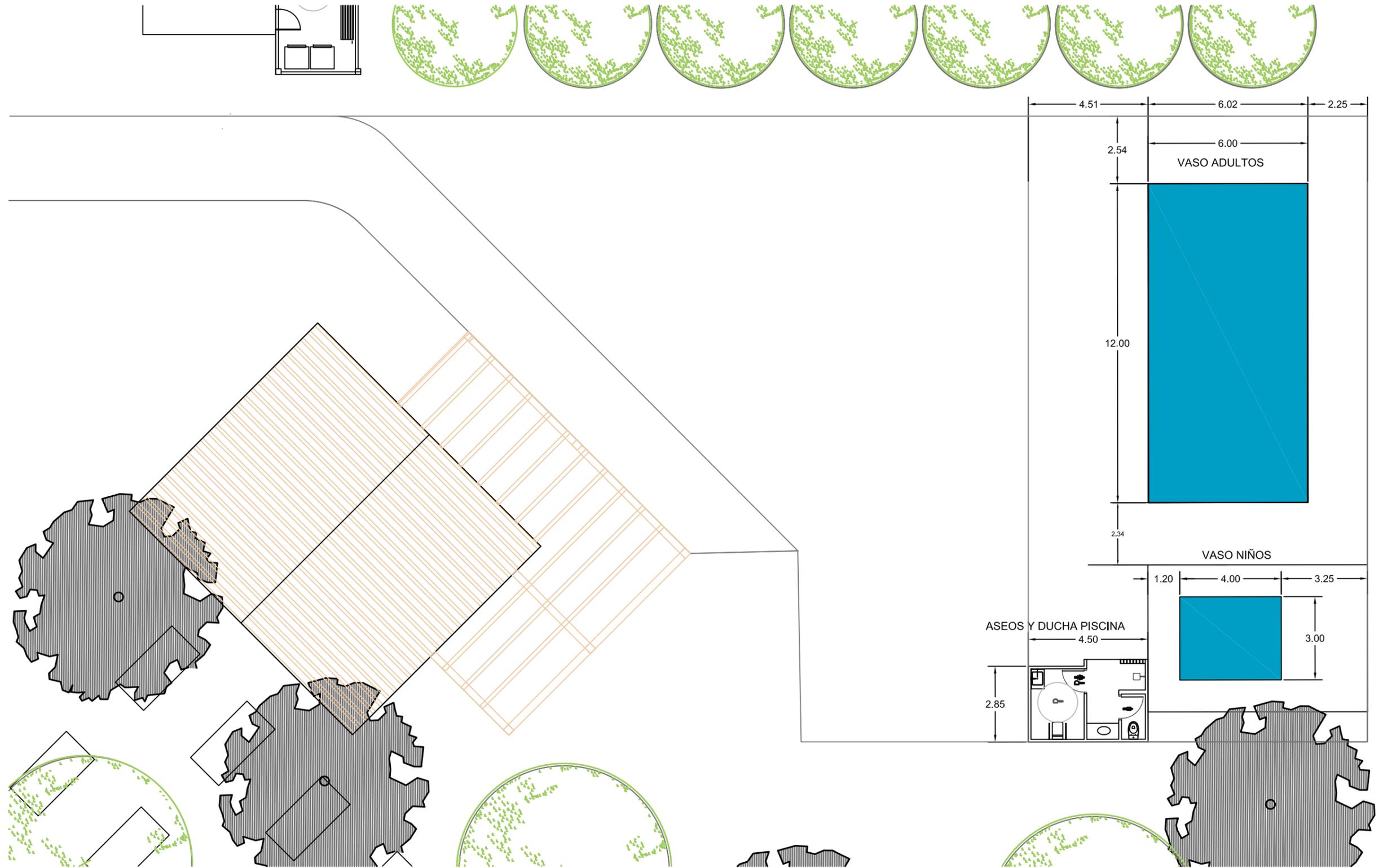
EDIFICACION 2- ALOJAMIENTOS

S/ESCALA
ESCALAS : 1/125

REDACCION: MAYO 2021



Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



<p>PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL "MOBIL-HOME"</p>		<p>REDACCION: MAYO 2021</p>	
<p>SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-1) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]</p>			
<p>PROMOTOR: NOMADDICTS LIFESTYLE S.L.</p>		<p>Plano</p> <p>18</p>	
<p>PISCINA</p>		<p>Agustin J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación</p>	
<p>ESCALAS : 1/150</p>			