

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS EN FINCA REGISTRAL Nº. 7.268: “CAMPING COSTA ANDALUCÍA”

PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32
SAN AMBROSIO
VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



PROMOTOR: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.

N.I.F.: B-90.421.587.

ARQUITECTOS:

JULIO DÉREZ DE VILLALBA Nº 001504180-0037-I-I-0-0-1-0.

JOSE ANTONIO GARCÍA DE VILLALBA Nº 001504180-1100-I-I-0-0-1-0.

FECHA: Noviembre 2020.

MEMORIA

1. OBJETO

- 1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
- 1.2. PROMOTOR.
- 1.3. AUTOR DEL PROYECTO.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

- 2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
- 2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.
- 2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.
- 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN.
- 2.5. ACCESOS.
- 2.6. INFRAESTRUCTURAS, CONEXIONES Y SERVICIOS.
- 2.7. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD

- 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.
- 3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.
- 3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.
- 3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 3.5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

5. OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETAN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD: JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 26/2018, DE 23 DE ENERO.

ANEXOS

- I. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD, NIF, D.N.I. DEL REPRESENTANTE.
- II. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CERTIFICACIÓN CATASTRAL.
- III. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE FINCA REGISTRAL Nº 7.268.
- IV. DECLARACIÓN JURADA DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 42.5 DE LA LOUA.
- V. SOLICITUD DE ACOMETIDA A DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD.
- VI. RESPUESTA DE DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD
- VII. SOLICITUD DE SUMINISTRO DE AGUA A LA EMPRESA PÚBLICA "AGUAS DE VEJER".
- VIII. FACTURA PROFORMA DE MOBIL-HOMES

PLANOS

1. SITUACIÓN Y DISTANCIA A NÚCLEOS DE POBLACIÓN.
2. EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1 KM.
3. EMPLAZAMIENTO.
4. GEORREFERENCIAS UTM.
5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU.
6. ORDENACIÓN DE USOS POT DE LA JANDA.
7. USOS SEGÚN DECRETO 26/2018.
8. PROPUESTA DE CAMPING.
9. DISTRIBUCIÓN, ALZADO Y SECCIONES SUPERMERCADO Y RECEPCIÓN.
10. DISTRIBUCIÓN, ALZADO Y SECCIONES INSTALACIONES HIGIÉNICAS Y BAR.
11. DISTRIBUCIÓN, ALZADO Y SECCIONES VILLA.
12. DISTRIBUCIÓN Y PERSPECTIVA MOBIL-HOMES.
13. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.
14. INFRAESTRUCTURAS. RED AGUA.
15. INFRAESTRUCTURAS. ELECTRICIDAD.

MEMORIA

1. OBJETO

1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA), regula el régimen del suelo no urbanizable en su Art. 52, en los siguientes términos:

"1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- A) *Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.b).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.*

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

- B) *Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, no estando prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:*

- a) *El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.*
- b) *La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*
- c) *La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*
- d) *Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- e) *La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.*

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación."**

El terreno donde se ubica la finca registral nº. 7.268 aparece clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera (tras su adaptación a la LOUA) como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL, siendo la implantación de un campamento de turismo rural una actuación de interés público. Por consiguiente, de acuerdo con el precepto transcrito, dicha actuación es viable urbanísticamente previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Según lo dispuesto en el artículo 42.4 de la LOUA, procede la formulación de un Proyecto de Actuación, ya que:

- No se comprende terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- No se trata de una actuación que deba tener, por su naturaleza, entidad o objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- No afecta a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal.
- La superficie de terreno afectada es inferior a 50 Has.

El presente documento tiene por objeto obtener la declaración de utilidad pública, previa a la licencia municipal, de un Campamento de Turismo modalidad Rural, categoría dos estrellas, grupo Campings, según el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de Campamentos de Turismo, y de Modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

El Proyecto de Actuación contiene las siguientes determinaciones (Art. 42.5 LOUA):

- A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
- a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - c. Características socioeconómicas de la actividad.
 - d. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
 - e. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
- a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - e. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
- a. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
 - b. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

- c. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Actuación se ajustará a los trámites descritos en el artículo 43 de la LOUA, que son los siguientes:

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

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de la LOUA. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

Asimismo, la actuación pretendida se encuentra incluida en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), encuadrándose en la categoría 13.4.BIS.- Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas no incluidas en la categoría 13.4.

Según el apartado 13.4 del Anexo I de la GICA, están sujetos a AAU* los "Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes, en suelo no urbanizable, con una superficie superior a una hectárea".

Dado que la capacidad de alojamiento del Camping es inferior a 500 huéspedes, queda sujeto al trámite de Calificación Ambiental, regulado en los artículos 41 al 45 de la GICA, siendo competencia de los ayuntamientos la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental, que se desarrollarán en los términos previstos en el Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, según el cual: *La calificación ambiental se integrará en el procedimiento de otorgamiento de la licencia necesaria para la implantación, ampliación, modificación o traslado de la actividad que se pretenda realizar.*

Junto con la solicitud de la licencia se deberá aportar como mínimo la siguiente documentación:

"1. Proyecto Técnico suscrito, cuando así lo exija la legislación, por técnico competente, el cual deberá incluir a los efectos ambientales:

a) Objeto de la actividad.

b) Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.

c) Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.

d) Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.

e) Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:

i) Ruidos y vibraciones.

ii) Emisiones a la atmósfera.

iii) Utilización del agua y vertidos líquidos.

iv) Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

v) Almacenamiento de productos.

f) Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

2. Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia, cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente.

3. Aquellos otros documentos que los Ayuntamientos exijan con arreglo a su propia normativa."

1.2. PROMOTOR

El encargo del presente proyecto ha sido realizado por la mercantil ANSACAR VILLACARDOSA VEJER, S.L., CIF. B-90421587, con domicilio social en Sevilla, Avenida Flota de Indias, nº. 28, 9º-A, siendo su representante [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED].

Dicha Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 11 de febrero de 2019, en Sevilla, ante D. Rafael Morales Gordillo, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, siendo su administrador único, por tiempo indefinido, [REDACTED].

Dentro de su objeto social (Art. 3 Estatutos) se incluye, entre otras actividades las siguientes:

- Actividades de compraventa e intermediación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, promoción y construcción de todo tipo de edificaciones en las mismas, su rehabilitación, venta o arrendamiento no financiero y la construcción de toda clase de obras tanto públicas como privadas. Instalaciones de

cualquier naturaleza, decoración y acabado de todo tipo de inmuebles, así como sus reparaciones y mantenimientos posteriores. La compraventa y comercialización de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Gestión urbanística del suelo. Instalación, reparación, venta y mantenimiento de materiales de cristal tanto en obras como en viviendas ya edificadas. Estudio e instalación y mantenimiento de sistemas de aguas y canalización en todo tipo de obras y edificios. Actividades de carpintería, tanto madera como metálica, en todo tipo de obras y edificios.

- La actividad constructora e inmobiliaria. La adquisición de inmuebles o fincas, urbanas o rústicas, para su tenencia, venta o edificación, bien directamente o por medio de contratistas, subcontratistas o en administración; la administración, arrendamiento o venta de los inmuebles adquiridos o construidos, bien en su totalidad o por pisos, apartamentos o locales; la preparación, explanación, urbanización, segregación de los terrenos para su venta, total o parcial, o construcción sobre los mismos tanto directamente o a través de contratistas, subcontratistas o en administración. La intermediación en la compra, venta o arrendamiento de terrenos, así como en la compraventa, construcción o arrendamientos de inmuebles o partes de inmuebles. En general, la construcción y promoción inmobiliaria y la prestación de servicios relativos a la propiedad inmobiliaria en su mayor amplitud.
- Actividades de explotación de servicios hosteleros, hoteleros y otros relacionados con la restauración gastronómica y los espectáculos públicos. Explotación de los negocios de hoteles, apartamentos turísticos, bares, restaurantes, cafeterías, pubs, y en general cuantos establecimientos puedan incluirse en los ramos de hostelería y restauración.

1.3. AUTOR DEL PROYECTO

Técnicos Projectistas:

- Arquitecto [REDACTED], con nº. de colegiado [REDACTED] del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y domicilio profesional en [REDACTED], C.P. 11.140, Conil de la Frontera (Cádiz).
- Arquitecta [REDACTED], con Nº de colegiado [REDACTED] del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y domicilio profesional en [REDACTED], C.P. 11.140, Conil de la Frontera (Cádiz).

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El terreno sobre el que se desarrolla el Proyecto de Actuación se encuentra localizado en DS SAN AMBROSIO, perteneciente al término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz). Se sitúa a unos 6,5 km del núcleo principal y a unos dos kilómetros de la Playa El Palmar.

La parcela se encuentra enclavada entre las carreteras A-2230 "ACCESO AL LITORAL" (que conecta con la A-48 Autovía de la Costa de la Luz) y A-2233 "ARTICULACIÓN LITORAL DE LA JANDA" (que une Vejer de la Frontera con los términos municipales de Conil de la Frontera y Barbate), concretamente el acceso a la misma se realiza a través de un Camino Vecinal que conecta con Camino Público "ARROYO SAN AMBROSIO", tal y como se puede constatar en la siguiente imagen.



El suelo está clasificado por el PGOU de Vejer de la Frontera como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL, siendo el uso principal el Agropecuario, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

Concretamente en la parcela objeto del Proyecto no existen elementos significativos del paisaje que deban ser protegidos, tratándose de tierras destinadas al cultivo de secano según datos identificativos del SIGPAC 2020, cuya ficha se incorpora a continuación.

Se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

La Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº. 156, de 26 de noviembre de 1996), fija para el término municipal de Vejer de la Frontera como unidad mínima de cultivo en secano 3 hectáreas.

La finca sobre la que se pretende instalar el campamento de turismo, tiene una superficie registral de 21.464 m² y según levantamiento topográfico su superficie es 24.514,96m², no alcanzado la unidad mínima de cultivo fijada en secano para considerarla rentable, quedando justificado que se destine la misma a un uso de interés público compatible con la clasificación urbanística del suelo que ocupa, como es la construcción de un camping rural.

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN	DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
	Provincia:	11 - CADIZ
	Municipio:	39 - Vejer de la Frontera
	Agregado:	0 Zona: 0
	Poligono:	32 Parcela: 59
Referencia Catastral:		11039A03200059RT

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	07/2019
X: 766686.37	Fecha de la cartografía Catastral (*):	04/03/2019
Y: 4013258.10	Fecha de Impresión:	27/11/2020
DATUM: WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 8500
HUSO: 29		



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

Información SIGPAC vigente a fecha: 30/12/2019

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadio	Incidencias (1)	Región
				(%)	(ha)			
1	37,1906	5,20	TIERRAS ARABLES			0	12	0901 (2)

(1) Incidencias:

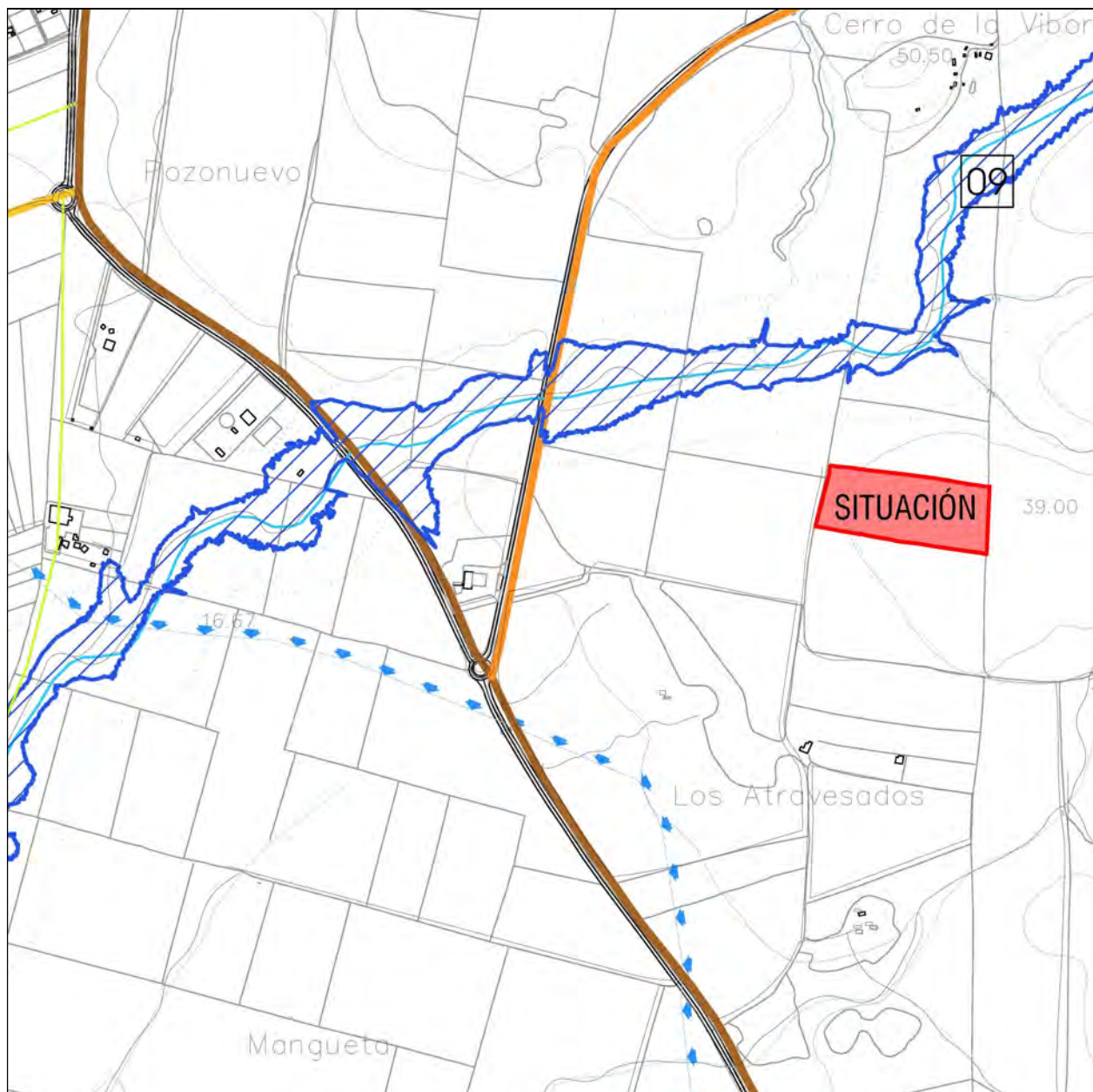
12 Contiene otros usos sin subdividir

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
TIERRAS ARABLES	37,1906	

Además, la parcela se encuentra fuera de la zona de policía del Arroyo de La Zarza, no se incluye dentro de la Red Natura 2000 ni está afectada por Vía Pecuaria ni otra legislación sectorial.

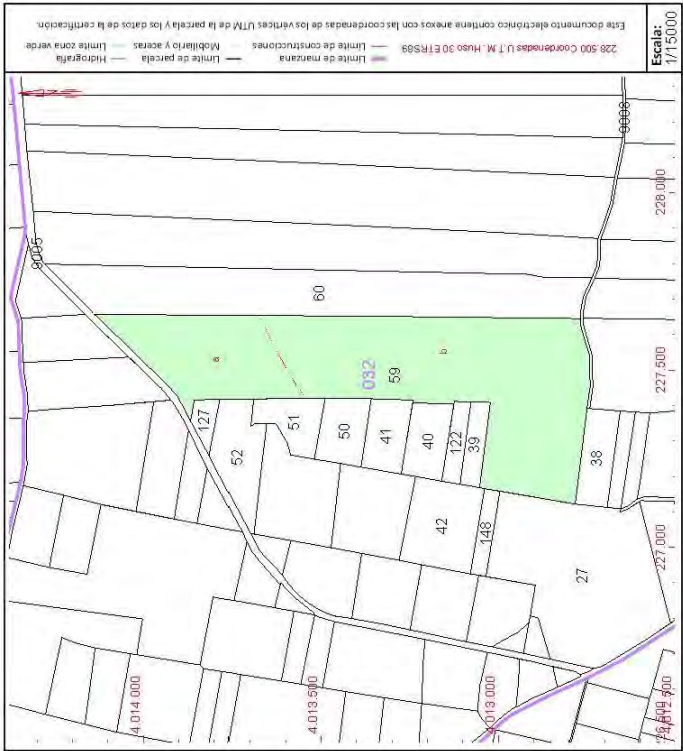


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11039A032000590000RT

PARCELA

Superficie gráfica: 372.824 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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”

Viernes, 27 de Noviembre de 2020



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 32 Parcela 59
SAN AMBROSIO, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m ²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	C- Labor o Labradío seco ano	06	95.930
b	C- Labor o Labradío seco ano	05	276.894

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

El ámbito de actuación está formado por la finca registral nº. 7.268, con una cabida de dos hectáreas, catorce áreas y sesenta y cuatro centiáreas (21.464 m²).

Según levantamiento topográfico su superficie es de 24.514,96 m² (se adjunta plano georreferenciado), de los cuales 241,63 m² se ceden para el acceso a la parcela, siendo la parcela resultante de 24.273,33 m². Se procederá a inscribir el exceso de cabida en el registro de la propiedad, circunstancia que se acreditará al tiempo de solicitarse la licencia de obra.

La finca tiene forma rectangular con pendiente hacia el Este, cuenta con acceso rodado por Carretera Acceso al Litoral (A-2230) que conecta con Camino Arroyo San Ambrosio a través de un Camino Vecinal. Se trata de terrenos destinados al cultivo de secano, sin arbolado.

Linderos:

Norte: Parcela 39 del Polígono 32.

Sur y Este: con la propia parcela catastral nº. 59 del Polígono 32.

Oeste: Parcela 42 y 27 del Polígono 32.



CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS

Registral nº. 7.268:

Rústica: 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.- Secano: Cuatro fanegas de tierra de labor, equivalente a dos hectáreas, catorce áreas, y sesenta y cuatro centiáreas, que a su vez equivalen a veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados, en el sitio de Villacardosa, término de Vejer; y linda: Norte, con [REDACTED]; al Sur, con finca de [REDACTED]; al Este, con finca de los herederos de [REDACTED] y al Oeste, con el Padrón que le separa de tierras de [REDACTED].

REFERENCIA CATASTRAL: 11039A032000590000RT.

Estado coordinación base gráfica: No consta.

TITULARES: [REDACTED] y [REDACTED], adquirida por título de dación en pago de deuda en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Antonio Santos García de Vejer de la Frontera, el día 13 de abril de 2012, con nº. de protocolo 421/2012.

ANSACAR VILLACARDOSA VEJER, S.L.U., tiene la disponibilidad de los terrenos en virtud de Escritura Pública de Compraventa de 21 de febrero de 2020, otorgada por el Notario D. José Antonio Santos García, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, en Vejer de la Frontera (se adjunta copia de la Escritura). Dicha Escritura está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

Según información de la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía, la cifra anual de visitantes en nuestra Comunidad supera los 29,5 millones, más del triple de la población regional, y los ingresos alcanzan los 20.400 millones de euros. Andalucía es la comunidad autónoma más visitada por los turistas españoles y se sitúa entre los primeros destinos en cuanto a receptora de extranjeros, especialmente británicos, alemanes y franceses. Según los últimos datos disponibles, la región suma unas 546.000 plazas de alojamiento reglado, de las que alrededor de 250.000 se ofertan en la tipología hotelera.

Actualmente, la actividad turística mantiene en Andalucía una media de 385.200 ocupados, con un crecimiento interanual del 3,5%, y representa aproximadamente el 13% del PIB andaluz. Los destinos tradicionales son las playas (la provincia de Málaga, con la Costa del Sol como máximo exponente, suma un tercio de las plazas hoteleras de la región) y las ciudades monumentales, principalmente Sevilla, Córdoba, Granada, Úbeda y Baeza. En los últimos años se está produciendo también un importante desarrollo del turismo rural y de interior, apoyado en la riqueza natural de la región y en una creciente oferta en términos de calidad y diversidad.

Existen las siguientes tipologías de alojamientos turísticos:

- Hoteles.
- **Campings.**
- Apartamentos.
- Viviendas con fines turísticos.
- Pensiones y Hostales.
- Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural.
- Casas Rurales.
- Albergues.

Vejer de la Frontera es uno de los municipios de la provincia de Cádiz con mayor demanda turística, constituyendo uno de sus principales atractivos la playa de El Palmar, con una extensión de más de 4 kilómetros, respaldados por campos de dunas cubiertos de vegetación y parcelas con agricultura extensiva. Las buenas características de esta playa para la práctica de surf han provocado que se desarrolle toda una cultura en la zona alrededor de este deporte.

La finca objeto de este Proyecto se sitúa a poco más de dos kilómetros de la playa de El Palmar, teniendo una ubicación perfecta para atender la demanda turística que se genera en esa zona principalmente durante la época estival. A lo cual hay que añadir su proximidad a los municipios de Conil de la Frontera y Barbate, resultando ser un lugar incomparable para la implantación de un campamento de turismo.

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, señala que "la oferta turística presenta otros componentes relacionados con el entorno donde se desenvuelve la vivencia de la persona usuaria de servicios turísticos, mereciendo especial atención aspectos como la correcta conservación de los recursos y la apropiada configuración de los espacios del destino turístico", estableciendo como una de sus finalidades, en su artículo 1.2.d), "la protección de los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad".

Precisamente, la instalación de un Camping modalidad Rural responde al principio de sostenibilidad previsto en la Ley de Turismo de Andalucía, constituyendo una modalidad de alojamiento turístico en el que se potencia la práctica de actividades deportivas y se pretende una integración en el paisaje procurando ocasionar el menor impacto visual, para ello la parcela se incrementará con cubierta vegetal, principalmente con árboles que den sombra a las zonas de alojamiento y actividades al aire libre, se plantean como edificaciones fijas las destinadas al uso colectivo y alojamientos independientes tipo mobil-home y villas, dejándose la mayor parte de la superficie de la finca libre de construcciones.

Los campamentos de turismo son regulados por el Decreto 26/2018, de 23 de enero, teniendo esta consideración *"aquellos establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, se destinen a facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, a cambio de precio y durante un período de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas de estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio"*.

Los campamentos de turismo se clasifican en dos **grupos**: campings y áreas de pernoctas de caravanas.

Los campings se clasifican en las **categorías** de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.

En atención a la ubicación de sus instalaciones, se clasifican en las siguientes **modalidades**:

- a) **Playa:** Campamentos de turismo ubicados en municipios que cuenten con zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa.
- b) **Rural:** Campamentos de turismo que, estando ubicados 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, y se encuentren a más de mil quinientos metros desde la playa conforme a lo dispuesto en el apartado a).
- c) **Ciudad:** Campamentos de turismo situados en cualquier núcleo de población, en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.
- d) **Carretera:** Campamentos de turismo ubicados en zona o áreas de servicio de las carreteras.

El Campamento de Turismo propuesto se clasifica en el grupo Campings, categoría dos estrellas, modalidad Rural, según el Decreto 26/2018, de 23 de enero.

Está compuesto por 50 parcelas para instalaciones fijas (47 tipo mobil-home y tres tipo villa) y 60 parcelas destinadas para acampada, con una capacidad total de alojamiento de 492 personas.

Contará con las siguientes instalaciones fijas de uso colectivo: recepción, bar, supermercado, instalaciones higiénicas, piscina para adultos, piscina infantil, zona infantil y zona de aparcamiento.

Además se prestarán los siguientes servicios:

- Servicio de asistencia médica concertada.
- Servicio de guardia en horario diurno, a razón de de 1 guarda por cada 300 parcelas ocupadas.
- Caja fuerte en Recepción.
- Recogida y distribución de correspondencia.
- Servicio de venta de camping-gas.
- Servicio de recogida selectiva de basuras.
- Wifi.

Los recursos humanos necesarios para el funcionamiento del camping son: personal de recepción y administración, de mantenimiento en general de infraestructuras y equipos, jardineros, socorristas, personal de hospedaje y restauración, de vigilancia y seguridad; y personal de animación.

Se calcula aproximadamente un total de 17 empleos directos, a lo cual hay que sumar los empleos que se generarán durante la ejecución de las obras (técnicos, constructora, proveedores etc.) y el beneficio económico que el desarrollo de la actividad proporciona a los bares y comercios de la zona.

El propósito del camping es lograr una mejora continua en su actuación medioambiental. Se pretende intensificar tanto el valor ecológico, como el disfrute recreativo derivado de este camping y asegurar el compromiso del promotor de ser responsable de la gestión medioambiental.

Para que la explotación sea rentable se ajustarán gastos y tarifas. Además se potenciarán todos los servicios adicionales que se le pueda ofrecer al turista. Se aprovechará la época de menor afluencia para mantener las instalaciones y concentrar mayor número de promociones.

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN

La parcela que nos ocupa tiene una superficie de 24.514,96 metros cuadrados, según medición de topográfica, no existiendo actualmente edificaciones o instalaciones fijas en su interior.

Según el artículo 8.1 del Decreto 26/2018, el campamento de turismo que se propone se adscribe a la categoría de DOS ESTRELLAS, modalidad RURAL (al estar ubicado en SUELO NO URBANIZABLE y a una distancia superior a 1.500 metros de la playa El Palmar), por lo que el mismo contará con las instalaciones mínimas para dicha categoría, concretamente deberá contar con las siguientes edificaciones:

**	
A) PARCELAS	
Superficie mínima de cada parcela	55 m ²
Parcelas con dotación de agua y desagüe	
B) RECEPCIÓN	SÍ
Independizada	SÍ
C) RESTAURANTE (1)	
Climatizado	Calefacción
D) BAR	SÍ
Climatizado	
E) CLUB SOCIAL O DE OCIO	
Climatizada	
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN	
Climatizada	
G) (5) SUPERMERCADO	SÍ

El diseño de camping se ha realizado teniendo en cuenta los requisitos estructurales fijados por el Decreto 26/2018 en su Capítulo III, que a continuación se detallan:

- La superficie de acampada no podrá exceder del setenta y cinco por ciento de la superficie total del camping.
- La superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas usuarias no superará el veinticinco por ciento del total del camping.
- En todo caso se reservará al menos el quince por ciento de la superficie total del camping para espacios libres y zonas deportivas.
- Podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento de una sola planta, siempre que la superficie total del área en que se encuentren ubicados no supere el sesenta por ciento de la superficie de acampada y que su capacidad no supere dicho porcentaje sobre la capacidad máxima de alojamiento, siendo explotados por la misma persona titular.
Podrán ser tipo mobil-homes, estudios, villas, cabañas, refugios, chozas u otras figuras análogas.
Los elementos fijos destinados a alojamiento no podrán superar el setenta por ciento de la superficie de la parcela, debiendo existir una distancia mínima de tres metros entre aquéllos y de cinco metros al perímetro del camping.
- La zona destinada para acampada estará dividida en parcelas, cada una de las cuales tendrá sus vértices convenientemente señalizados, con indicación del número de parcela que le corresponda. Cualquier delimitación adicional de las parcelas, ya sean mediante vallados o con pantallas vegetales, deberá ser homogénea en la totalidad del establecimiento.

El camping se desarrolla en dos zonas, una interior en la que se ubican las instalaciones fijas tipo mobil-home y villas, así como las instalaciones comunes (recepción, bar, supermercado, lavandería y aseos); y otra

perimetral a dicha zona interior en la que se ubican las parcelas para acampada, zona de aparcamiento, zona verde libre, zona infantil, instalaciones deportivas (piscina de adultos y niños) e infraestructuras comunes.

Se prevé 50 parcelas para instalaciones fijas:

- 29 PARCELAS-MOBIL-HOME 01 (6 personas por unidad).
- 1 PARCELA-MOBIL-HOME ADAPTADO
- 17 PARCELAS-MOBIL-HOME 02 (4 personas por unidad).
- 3 PARCELAS-VILLAS (6 personas por unidad).

PARCELAS-MOBIL-HOME 01

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo		Ocupación en Parcela
B.01	121,00	m ²	33,00	m ²	27,27% <70% Cumple Artículo 30.4
B.02	160,44	m ²	33,00	m ²	20,57% <70% Cumple Artículo 30.4
B.03	142,53	m ²	33,00	m ²	23,15% <70% Cumple Artículo 30.4
B.04	120,95	m ²	33,00	m ²	27,28% <70% Cumple Artículo 30.4
B.05	123,89	m ²	33,00	m ²	26,64% <70% Cumple Artículo 30.4
B.06	137,51	m ²	33,00	m ²	24,00% <70% Cumple Artículo 30.4
B.07	124,12	m ²	33,00	m ²	26,59% <70% Cumple Artículo 30.4
B.08	120,76	m ²	33,00	m ²	27,33% <70% Cumple Artículo 30.4
B.09	125,26	m ²	33,00	m ²	26,35% <70% Cumple Artículo 30.4
B.10	146,36	m ²	33,00	m ²	22,55% <70% Cumple Artículo 30.4
B.11	144,08	m ²	33,00	m ²	22,90% <70% Cumple Artículo 30.4
B.12	139,73	m ²	33,00	m ²	23,62% <70% Cumple Artículo 30.4
B.13	120,80	m ²	33,00	m ²	27,32% <70% Cumple Artículo 30.4
B.14	129,05	m ²	33,00	m ²	25,57% <70% Cumple Artículo 30.4
B.15	121,73	m ²	33,00	m ²	27,11% <70% Cumple Artículo 30.4
B.16	173,86	m ²	33,00	m ²	18,98% <70% Cumple Artículo 30.4
B.17	168,53	m ²	33,00	m ²	19,58% <70% Cumple Artículo 30.4
B.18	122,86	m ²	33,00	m ²	26,86% <70% Cumple Artículo 30.4
B.19	122,77	m ²	33,00	m ²	26,88% <70% Cumple Artículo 30.4
B.20	122,62	m ²	33,00	m ²	26,91% <70% Cumple Artículo 30.4
B.21	160,24	m ²	33,00	m ²	20,59% <70% Cumple Artículo 30.4
B.22	129,89	m ²	33,00	m ²	25,41% <70% Cumple Artículo 30.4
B.23	126,43	m ²	33,00	m ²	26,10% <70% Cumple Artículo 30.4
B.24	152,27	m ²	33,00	m ²	21,67% <70% Cumple Artículo 30.4
B.25	121,77	m ²	33,00	m ²	27,10% <70% Cumple Artículo 30.4
B.26	122,52	m ²	33,00	m ²	26,93% <70% Cumple Artículo 30.4
B.27	120,13	m ²	33,00	m ²	27,47% <70% Cumple Artículo 30.4
B.28	123,38	m ²	33,00	m ²	26,75% <70% Cumple Artículo 30.4
B.29	129,50	m ²	33,00	m ²	25,48% <70% Cumple Artículo 30.4

PARCELA-MOBIL-HOME ADAPTADO

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo	Ocupación en Parcela	
B.30	120,29	m ²	52,78m ²	43,88%	<70% Cumple Artículo 30.4

PARCELAS-MOBIL-HOME 02

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo	Ocupación en Parcela	
B.31	114,55	m ²	28,00 m ²	24,44%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.32	95,13	m ²	28,00 m ²	29,43%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.33	83,26	m ²	28,00 m ²	33,63%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.34	86,38	m ²	28,00 m ²	32,41%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.35	95,43	m ²	28,00 m ²	29,34%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.36	95,93	m ²	28,00 m ²	29,19%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.37	88,91	m ²	28,00 m ²	31,49%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.38	84,09	m ²	28,00 m ²	33,30%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.39	96,51	m ²	28,00 m ²	29,01%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.40	96,76	m ²	28,00 m ²	28,94%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.41	91,07	m ²	28,00 m ²	30,75%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.42	83,67	m ²	28,00 m ²	33,46%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.43	100,54	m ²	28,00 m ²	27,85%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.44	95,45	m ²	28,00 m ²	29,33%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.45	102,23	m ²	28,00 m ²	27,39%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.46	94,73	m ²	28,00 m ²	29,56%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.47	110,22	m ²	28,00 m ²	25,40%	<70% Cumple Artículo 30.4

PARCELAS-VILLAS

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo	Superficie Ocupada en parcela	Ocupación en Parcela	
B.48	242,81	m ²	125,10 m ²	104,74 m ²	43,14%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.49	242,41	m ²	125,10 m ²	104,74 m ²	43,21%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.50	235,51	m ²	125,10 m ²	104,74 m ²	43,47%	<70% Cumple Artículo 30.4

Se prevé 60 parcelas para acampada:

- 10 parcelas tipo A (superficie: 40,02 m²/ ocupación: 2 personas).
- 28 parcelas tipo B (superficie: 80,04 m²/ ocupación: 4 personas).
- 19 parcelas tipo C (superficie: 80,14 m²/ ocupación: 4 personas).
- 1 parcela tipo D (superficie: 112,55 m²/ ocupación: 5 personas).
- 1 parcela tipo E (superficie: 91,37 m²/ ocupación: 4 personas).
- 1 parcela tipo F (superficie: 169,2 m²/ ocupación: 8 personas).

PARCELAS-ACAMPADA

	UD	Superficie	Superficie total
TIPO A	10	40,02 m ²	400,20 m ²
TIPO B	28	80,04 m ²	2.241,12 m ²
TIPO C	19	80,14 m ²	1.522,66 m ²
TIPO D	1	112,55 m ²	112,55 m ²
TIPO E	1	91,37 m ²	91,37 m ²
TIPO F	1	150,52 m ²	150,52 m ²
TOTAL	60		4.518,42 m²

4.518,42 m²/20=226 personas

OCUPACIÓN TOTAL

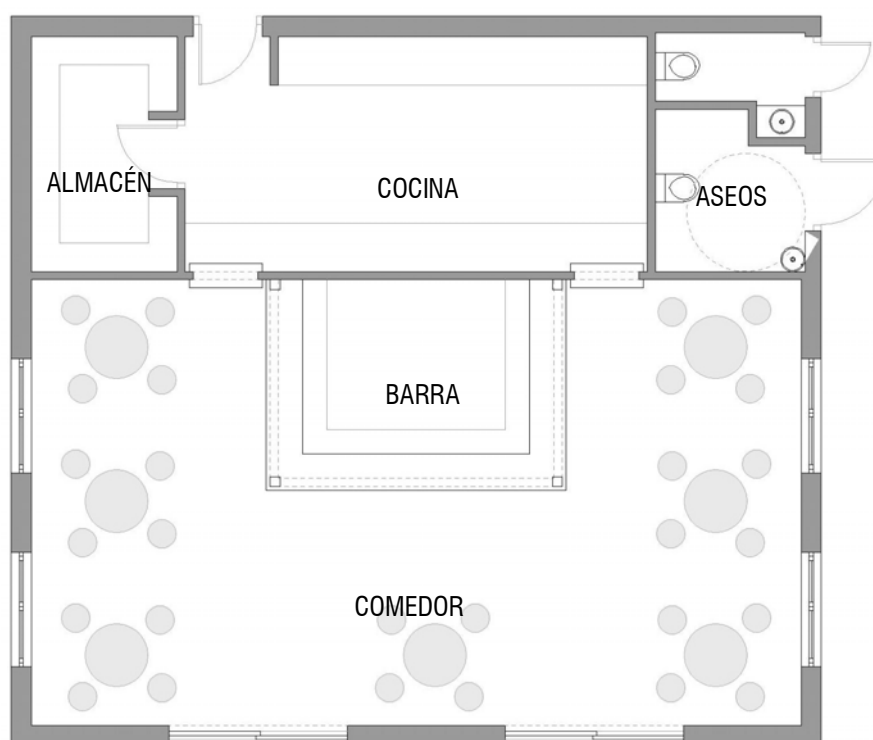
	UD	PERS/UD	OCUPACIÓN
MOBIL-HOME ADAPTADO	1	4	4
MOBIL-HOME 01	29	6	174
MOBIL-HOME 02	17	4	68
VILLAS	3	6	18
PARCELAS	60		226
TOTAL	111		492

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMUNES

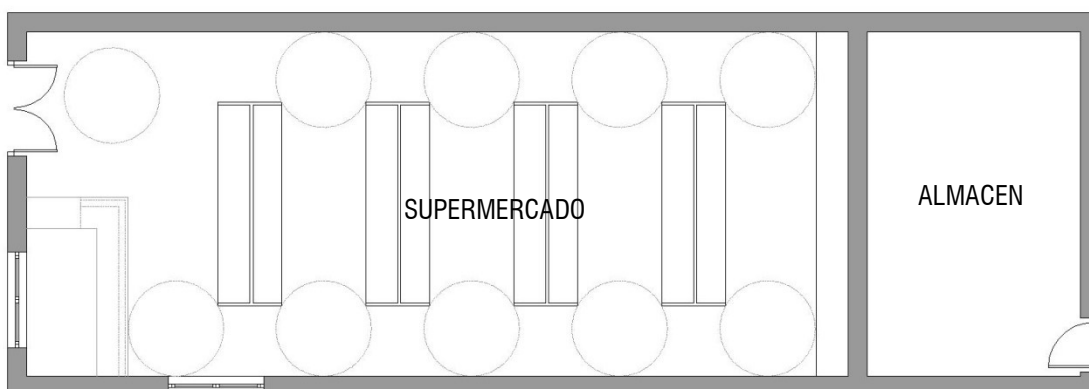
- **Recepción:** Como se detalla en los planos existe una recepción con una superficie de 72,91 m², ubicada en la parte Suroeste de la parcela junto al acceso del camping.



- **Bar:** posee una superficie de 90,00 m², que se distribuye en cocina, almacén, barra y comedor, además de contar con un aseo masculino y otro femenino/adaptado, compartidos con la piscina, el acceso a los mismos se efectúa por el exterior. Se ubica en la parte Sureste de la parcela junto a la piscina.



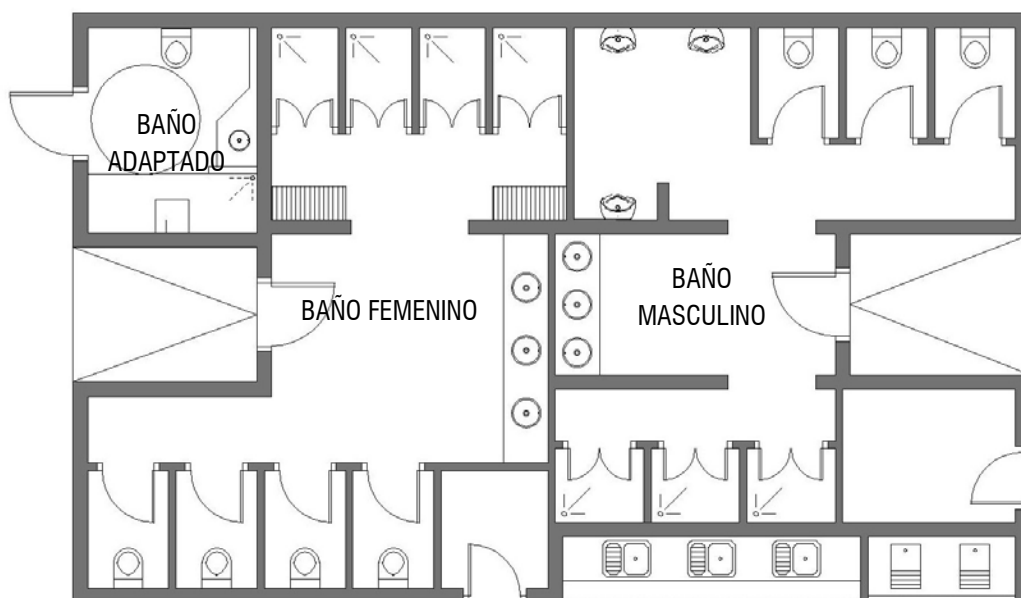
- **Supermercado:** El establecimiento cuenta con un supermercado de 101,49 m², ubicada en la parte Suroeste de la parcela junto a la Recepción.



- **Instalaciones higiénicas y Lavandería:** Estas se distribuyen en:

- baños femeninos
- baño adaptado
- baño masculino
- lavaderos y fregaderos (con acceso desde el exterior)
- 2 almacenes (con acceso desde el exterior)

Estas instalaciones cuentan con una superficie de 104 m².



- **Parque Infantil:** Aunque no es obligatorio para la categoría en que nos clasificamos, el establecimiento cuenta con un Parque infantil de 172,17 m², ubicada en la parte Sureste de la parcela junto al Bar. (Ver planimetría de distribución).
- **Piscinas:** El establecimiento cuenta con una Piscina de adultos (267,92 m²) y una piscina infantil (78,53 m²), ubicada en la parte Sureste de la parcela junto al Bar. Los baños de la misma se encuentran ubicados en el mismo edificio que el bar.

La zona cuenta con una zona de Hamacas y sombrillas como se puede apreciar en la planimetría:



Aparcamientos: Según el Decreto 26/2018, los campings dispondrán, al menos, de un número de plazas de aparcamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento.

La capacidad máxima del establecimiento es de 492 personas, por lo que se debe contar con un total de 163 plazas de aparcamientos.

En el siguiente cuadro se resume las plazas de aparcamiento previstas.

PLAZAS	UD
INCLUIDAS EN PARCELAS	50
ASIGNADAS A PARCELAS	10
MOBIL-HOME ADAPTADO	1
MOBIL-HOME 6 PERSONAS	29
MOBIL-HOME 4 PERSONAS	17
VILLAS	6
LIBRES	47
ESPERA	4
TOTAL	164

Las plazas de aparcamiento de cada parcela, mobil-home o villa estarán señalizadas con el mismo número de aquella.

2.5. ACCESOS Y VIALES

Los accesos al campamento de turismo se encontrarán pavimentados conforme a las características del medio y dotados de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

La anchura mínima de la calzada será de cinco metros, con arcenes o aceras a ambos lados de una anchura mínima de un metro y medio, salvo imposibilidad técnica motivada por el planeamiento urbanístico. En tal caso, se deberán tomar las medidas necesarias para garantizar un acceso fluido en base a su capacidad máxima, asegurando el acceso a vehículos de emergencia.

El campamento de turismo dispone de viales interiores para permitir el acceso rodado a todas las parcelas con espacios para vehículos. Para el acceso al resto de parcelas están a una distancia no superior a quince metros.

Los viales interiores están pavimentados conforme a las características del medio y tienen 5 metros de ancho.

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

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

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

2.6. INFRAESTRUCTURAS, CONEXIONES Y SERVICIOS

En la actuación se prevén las infraestructuras necesarias para dar servicio de electricidad, abastecimiento de agua potable, telecomunicaciones, recogida de residuos sólidos y vertidos de residuos líquidos que pudieran generarse en el desarrollo de la actividad pretendida.

2.6.1. ESTADO ACTUAL

La parcela donde se desea implantar la actividad carece de todos los servicios mencionados anteriormente.

Existe una red de electricidad en media Tensión (20.000 voltios) a una distancia de 650 m.

Igualmente, a 500 metros existe una estación de servicio con suministros de electricidad y agua potable.

2.6.2. ELECTRICIDAD

Se prevé un centro de transformación dentro de la parcela para el suministro en baja tensión a la actividad.

Dado que dicho centro de transformación quedará a menos de 5 km de la costa, por el tipo de ambiente, el centro de transformación deberá ser de interior, por lo que se proyectará un centro de transformación en caseta prefabricada en la linde de la parcela, de modo que la empresa distribuidora de la zona (E-Distribución Redes Digitales, SLU) pueda tener acceso al mismo.

Se ha realizado la tramitación de la solicitud de punto de conexión en media tensión a la empresa distribuidora y se ha recibido la contestación de la misma, en la cual se especifica:

"Punto de Conexión: En LAMT existente LA-56 20 kV "PTO.REAL" en el apoyo existente Doble Circuito A105413 de la Línea de M.T. PTO.REAL perteneciente a la SET VEJER . El conductor existente es LA-56 a la tensión de 20000 voltios."

El punto previsible de conexión se encuentra a 1.033 m de distancia.

Desde el punto que facilita la compañía deberá construirse una red de media tensión, que en función de la distancia y el recorrido hasta el mismo desde la finca objeto de este Proyecto, será subterránea o aérea.



2.6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Dado que no existe suministro de agua potable en la parcela, se realiza petición de suministro a la empresa suministradora de la zona (AQUALIA, S.L.), con objeto de que se facilite el punto de conexión a red próxima.

En caso de no existir red próxima se estudiaría la posibilidad de realizar un pozo de perforación, desde donde se tomaría al agua hasta aljibes potabilizados con el tratamiento físico-químico oportuno, para que el agua cumpla los parámetros mínimos que marca la Ley para que se considere apta para el consumo humano.

2.6.4. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

Conforme al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, se realizará la oportuna solicitud de vertido mediante una poza séptica con reacción biológica y cloración, reutilizándose en la medida de lo posible las aguas para riego y retirándose las restantes por un gestor autorizado por la Junta de Andalucía.

2.6.5. RESIDUOS SÓLIDOS

Se tiene una zona marcada en planos para ubicación de contenedores de residuos sólidos.

Dichos residuos se separarán por tipo para una adecuada gestión de los mismos.

Los residuos de tipo similares a los residuos sólidos urbanos se pondrán a disposición de los camiones recolectores municipales o privados.

El resto de residuos se almacenarán para ponerse periódicamente a disposición de un gestor autorizado de residuos por la Junta de Andalucía.

2.6.6. TELECOMUNICACIONES

Al no existir servicios de telecomunicaciones por cable en la zona, se implantarán instalaciones para este servicio de tipo inalámbricas de banda ancha, para las cuales no se precisa ningún tipo de acometida física.

2.7. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

El artículo 42.5.D) de la LOUA establece, dentro de las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, el deber de solicitar licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

Por consiguiente, una vez aprobado el presente Proyecto por el Pleno del Ayuntamiento y publicada dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, dentro del plazo de un año (a computar desde la fecha de publicación) se solicitará la preceptiva licencia urbanística. Junto a la solicitud de licencia se aportará proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y con el grado de detalle que exige la legislación sectorial (Art. 13 RDU).

Dado que la actividad a desarrollar "Campamento de Turismo Rural" se encuentra sometida al trámite de Calificación Ambiental, al encuadrarse en la categoría 13.4.BIS-"Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas no incluidas en la categoría 13.4", en el proyecto técnico se incluirá, como mínimo, a los efectos ambientales, las siguientes determinaciones:

- a) Objeto de la actividad.
 - b) Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
 - c) Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
 - d) Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
 - e) Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:
 - i) Ruidos y vibraciones.
 - ii) Emisiones a la atmósfera.
 - iii) Utilización del agua y vertidos líquidos.
 - iv) Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
 - v) Almacenamiento de productos.
 - f) Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.
2. Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia, cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente.
3. Aquellos otros documentos que los Ayuntamientos exijan con arreglo a su propia normativa.

Obtenida la licencia urbanística se iniciarán las obras en el plazo máximo de seis meses, estimándose el plazo de finalización en 18 meses.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO

El artículo 52 de la LOUA determina que en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse Actuaciones de Interés Público, necesitando la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, previamente a la solicitud de licencia urbanística.

En el artículo 42 de dicha Ley se indica al respecto que son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelo que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso residenciales.

Pues bien, el suelo sobre el que se ubica la parcela objeto de este Proyecto, aparece clasificado por el PGOU de Vejer de la Frontera como SUELO NO URBANIZABLE sin estar adscrito a categoría alguna de especial protección, por lo que puede implantarse en el mismo actuaciones de interés público.

Para que una actuación pueda ser considerada de interés público, es preciso que concurren los siguientes requisitos:

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en el suelo no urbanizable.
- Compatibilidad urbanística con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La ley de ordenación urbanística de Andalucía considera expresamente que las actividades que tengan por objeto la implantación de usos turísticos son actuaciones de interés público.

En nuestro caso la actividad a desarrollar consiste en la instalación de un alojamiento de turismo, tipología Camping, modalidad Rural, por lo que no cabe duda que el uso a implantar en la finca registral nº. 7.268 es TURÍSTICO, debiéndose recordar, como ya se señaló anteriormente, que el sector turístico en Andalucía es de vital importancia para el sostenimiento de nuestra economía, ya que mantiene una media de 385.200 puestos de trabajo, constituyendo aproximadamente el 13% el PIB andaluz.

La trascendencia del sector turístico queda plasmada en el artículo 37.1.14º. del ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE ANDALUCÍA, que considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. A continuación se transcribe el contenido del Art. 37:

"Artículo 37. Principios rectores."

1. Los poderes de la Comunidad Autónoma orientarán sus políticas públicas a garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos reconocidos en el Capítulo anterior y alcanzar los objetivos básicos establecidos en el artículo 10, mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios rectores:

1.º La prestación de unos servicios públicos de calidad.

2.º La lucha contra el sexismo, la xenofobia, la homofobia y el belicismo, especialmente mediante la educación en valores que fomente la igualdad, la tolerancia, la libertad y la solidaridad.

3.º El acceso de las personas mayores a unas condiciones de vida digna e independiente, asegurando su protección social e incentivando el envejecimiento activo y su participación en la vida social, educativa y cultural de la comunidad.

4.º La especial protección de las personas en situación de dependencia que les permita disfrutar de una digna calidad de vida.

5.º La autonomía y la integración social y profesional de las personas con discapacidad, de acuerdo con los principios de no discriminación, accesibilidad universal e igualdad de oportunidades, incluyendo la utilización de los lenguajes que les permitan la comunicación y la plena eliminación de las barreras.

6.º El uso de la lengua de signos española y las condiciones que permitan alcanzar la igualdad de las personas sordas que opten por esta lengua, que será objeto de enseñanza, protección y respeto.

7.º La atención social a personas que sufran marginación, pobreza o exclusión y discriminación social.

8.º La integración de los jóvenes en la vida social y laboral, favoreciendo su autonomía personal.

9.º La integración laboral, económica, social y cultural de los inmigrantes.

10.º El empleo de calidad, la prevención de los riesgos laborales y la promoción en el trabajo.

11.º La plena equiparación laboral entre hombres y mujeres y así como la conciliación de la vida laboral y familiar.

12.º El impulso de la concertación con los agentes económicos y sociales.

13.º El fomento de la capacidad emprendedora, la investigación y la innovación. Se reconoce en estos ámbitos la necesidad de impulsar la labor de las universidades andaluzas.

14.º El fomento de los sectores turístico y agroalimentario, como elementos económicos estratégicos de Andalucía.

15.º El acceso a la sociedad del conocimiento con el impulso de la formación y el fomento de la utilización de infraestructuras tecnológicas.

16.º El fortalecimiento de la sociedad civil y el fomento del asociacionismo.

17.º El libre acceso de todas las personas a la cultura y el respeto a la diversidad cultural.

18.º La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía, especialmente del flamenco.

19.º El consumo responsable, solidario, sostenible y de calidad, particularmente en el ámbito alimentario.

20.º El respeto del medio ambiente, incluyendo el paisaje y los recursos naturales y garantizando la calidad del agua y del aire.

21.º El impulso y desarrollo de las energías renovables, el ahorro y eficiencia energética.

22.º El uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas.

23.º *La convivencia social, cultural y religiosa de todas las personas en Andalucía y el respeto a la diversidad cultural, de creencias y convicciones, fomentando las relaciones interculturales con pleno respeto a los valores y principios constitucionales.*

24.º *La atención de las víctimas de delitos, especialmente los derivados de actos terroristas.*

25.º *La atención y protección civil ante situaciones de emergencia, catástrofe o calamidad pública."*

En cumplimiento del mandato contenido en el Art. 37 del Estatuto de Autonomía, la ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, en su Exposición de Motivos señala que *"El turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico"*.

Entre otros, los objetivos que se persiguen a través de dicha Ley son:

- El impulso del turismo sostenible como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo y desarrollo económico.
- 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.
- La protección de los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad.
- El estímulo del asociacionismo empresarial y profesional y la mejora de la competitividad del sector turístico, basada en la incorporación estratégica de criterios de calidad, la profesionalización de los recursos humanos, la innovación y la sostenibilidad.
- La erradicación de la clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística.

Conforme al artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, los campamentos de turismo se consideran un tipo de establecimiento de alojamiento turístico

Por lo tanto, la implantación de un Campamento de Turismo en suelo apto para dicho uso, con el objeto de atender la demanda turística de la zona, concretamente de Vejer de la Frontera, respondiendo a la tipología propia del medio rural, contribuye al cumplimiento de los fines perseguidos por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, resultando incuestionable la utilidad pública de la actuación proyectada al cooperar en el impulso del turismo en Andalucía, generar puestos de trabajo y responder al principio de sostenibilidad.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

Para el cumplimiento del artículo 42.5 de la LOUA determinaremos la viabilidad económica de la actuación y el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Tal y como se explica a continuación, se estima una inversión a efectos del cómputo de la prestación compensatoria de **2.008.542,38€** (excluyéndose maquinaria y equipos), ascendiendo los gastos totales de inversión, incluyendo tasas, impuestos, maquinaria y equipos, a **2.782.335,29€**.

Se estiman que los ingresos netos anuales serán de **216.795,00€** (Ingresos Brutos: 541.987,50€ - Gastos de Gestión y Mantenimiento: 325.192,50€), por lo que se necesitan 12,83 años para la recuperación íntegra de la inversión, en base a ello, para obtener beneficio empresarial **el plazo de cualificación de los terrenos deberá ser como mínimo de 45 años.**

ESTIMACIÓN DE COSTES:

Los módulos utilizados, así como las tipologías están sacados de la base del COAC en sus precios estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra para 2019, aunque no incluyen los módulos prefabricados tipo mobil-homes que exclusivamente requieren su instalación y cimentación de anclaje, que constituyen la base principal de oferta del Proyecto que nos ocupa; a las superficies de estas instalaciones se les ha aplicado un valor de construcción, instalación y dotación por m² de módulo ajustada al presupuesto-oferta comercial presentada por Empresa del Sector y aceptada por el promotor que ha sido facilitada a esta parte y que establece un promedio de 440 €/m² módulo mobil-home. Siendo el resto pura aplicación del Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras 2019 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

CALCULO DEL PEM

	SUPERFICIE		MÓDULO COLEGIO	PEM
Urbanización (O2)	20.285,68 m ²		37,27 €/m ²	756.047,29 €
Edif. Recepción (B7)	72,91 m ²		786,75 €/m ²	57.361,94 €
Edif. Supermercado(H5)	101,49 m ²		691,12 €/m ²	70.141,77 €
Edif. Baños (J7)	104,00 m ²		517,70 €/m ²	53.840,80 €
Edif. Bar (H1)	90,00 m ²		662,53 €/m ²	59.627,70 €
Piscina (J6)	346,45 m ²		372,67 €/m ²	129.111,52 €
Parque Infantil (K1)	135,00 m ²		103,52 €/m ²	13.975,20 €
Parking (D5)	1.353,18 m ²		41,41 €/m ²	56.035,18 €
Mobil-home 4 pers. B(7)	476,00 m ²		440,00 €/m ²	209.440,00 €
Mobil-home 6 pers. B(7)	1.000,78 m ²		440,00 €/m ²	440.343,20 €
Villas B(7)	375,30 m ²		440,00 €/m ²	165.132,00 €

TOTAL PEM CAMPING..... 2.008.542,38€

TASAS E IMPUESTOS:

- Prestación de garantía SNU 10% del PEM.....	200.854,24 €
- Prestación compensatoria SNU 10% del PEM	200.854,24 €
- Tasas e ICIO aprox. 5% del PEM	100.427,12 €

TOTAL 502.135,59 €

€

DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

Analizaremos los ingresos de la actividad:

	Abril	Mayo	Junio	½ Julio	½ Julio	Agosto	Septiembre	Octubre
	Temporada Baja ocupación 30%		T. Media ocupación 50%		Temporada Alta ocupación 70%		T. Media ocupación 50%	Temporada Baja ocupación 30%
Mobil-home 4 Personas	40 €/día		70 €/día		85 €/día		70 €/día	40 €/día
Mobil-home 6 personas	55 €/día		85 €/día		100 €/día		85 €/día	55 €/día
Villas	80 €/día		120 €/día		200 €/día		120 €/día	80 €/día
Parcela Acampada	15 €/día		25 €/día		42 €/día		25 €/día	15 €/día

Con lo cual los ingresos anuales serían:

		Temporada en meses	días/mes	% ocupación	precio €/día	Nº de unidades	Total Ingresos
T. BAJA	Mobil-home 4 pers.	3	30	30%	40	17	18.360,00 €
T. MEDIA	Mobil-home 4 pers.	2,5	30	50%	70	17	44.625,00 €
T. ALTA	Mobil-home 4 pers.	1,5	30	70%	85	17	45.517,50 €
T. BAJA	Mobil-home 6 pers.	3	30	30%	55	30	44.550,00 €
T. MEDIA	Mobil-home 6 pers.	2,5	30	50%	85	30	95.625,00 €
T. ALTA	Mobil-home 6 pers.	1,5	30	70%	100	30	94.500,00 €
T. BAJA	Villas	3	30	30%	80	3	6.480,00 €
T. MEDIA	Villas	2,5	30	50%	120	3	13.500,00 €
T. ALTA	Villas	1,5	30	70%	200	3	18.900,00 €
T. BAJA	parcela Acampada	3	30	30%	15	60	24.300,00 €
T. MEDIA	parcela Acampada	2,5	30	50%	25	60	56.250,00 €
T. ALTA	parcela Acampada	1,5	30	70%	42	60	79.380,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES							541.987,50 €

Suponiendo un 60% de gastos de gestión y mantenimiento,

INVERSIÓN A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA	2.008.542,38€
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	271.657,32 €
TASAS E IMPUESTOS	502.135,59 €
INVERSIÓN TOTAL	2.782.335,29
INGRESOS ANUALES	541.987,50 €
GASTOS ANUALES DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO 60%	325.192,50 €
INGRESOS NETOS	216.795,00
AÑOS DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN	12,83 AÑOS

3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

El artículo 40 de la Ley de Turismo de Andalucía clasifica los alojamientos de turismo, en los siguientes tipos:

a) Establecimientos hoteleros.

b) Apartamentos turísticos.

c) Campamentos de turismo o campings.

d) Casas rurales.

e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Los campamentos de turismo son definidos en el Art. 46 como "aquellos establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables."

El apartado 5 del Art. 46 de la Ley de Turismo de Andalucía señala que **en la instalación de campamentos de turismo se tendrán en cuenta la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio que se trate.**

Por su parte, el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, en su Art. 9 clasifica los campamentos de turismo, en relación con la ubicación de sus instalaciones, en las siguientes modalidades: Playa, Rural, Ciudad y Carretera.

Se consideran campamentos de turismo Rural, aquellos que estén ubicados 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, y se encuentren a más de 1.500 metros desde la playa.

El artículo 3 del referido Decreto, define el medio rural como aquel en el que predominantemente se desarrollen actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial, ganaderas, artesanales y cinegéticas, así como espacios y paisajes naturales o entornos paisajísticos peculiares que se encuentren en el interior, entendiéndose por tal aquellos terrenos ubicados a una distancia superior a los mil quinientos metros desde la playa.

Teniendo en cuenta las disposiciones normativas transcritas, la instalación de un Campamento de Turismo Rural necesariamente debe realizarse en SUELO NO URBANIZABLE, ya que las Normas Subsidiarias clasifican como suelo no urbanizable *"los ámbitos del territorio municipal que por sus valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales deban ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación en aras a la conservación y potenciación de sus valores"* (Art. 5.1.1 PGOU).

Según el Plano OE. 01. 17. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL de Adaptación a la LOUA, la finca registral nº. 7.268, sobre la que se pretende instalar el Camping, se encuentra incluida en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL.

En cuanto a la justificación de la ubicación concreta propuesta, se fundamenta en los siguientes motivos:

1º. El suelo que ocupa la parcela objeto del Proyecto de Actuación está clasificado como NO URBANIZABLE, siendo éste un requisito indispensable para la instalación de un campamento de turismo de modalidad Rural.

2º. Tiene una superficie según levantamiento topográfico inferior a 3 hectáreas (24.514,96 m²), no alcanzado la unidad mínima de cultivo fijada en secano para considerarla rentable, quedando justificado que se destine la misma a un uso de interés público compatible con la clasificación urbanística del suelo que ocupa, como es la construcción de un camping rural.

3º. Se ubica entre las carreteras A-2230 "ACCESO AL LITORAL" (que conecta con la A-48 Autovía de la Costa de la Luz) y A-2233 "ARTICULACIÓN LITORAL DE LA JANDA"(que une Vejer de la Frontera con los términos municipales de Conil de la Frontera y Barbate), resultando de fácil acceso.

4º. La finca se encuentra a una distancia de 6,5 km del núcleo principal de Vejer de la Frontera, a 3 km de Conil de la Frontera y a 3 Km de las Playas de Zahora y 4,7 Km de los Caños, por lo que cubre la demanda turística de tres municipios ubicados en el Litoral de Cádiz.

5º. La topografía de la parcela con una ligera pendiente hacia el Este proporciona una vista directa de la playa de El Palmar de la cual se encuentra a una distancia de unos dos km (aproximadamente), por lo que se considera perfecta su localización para atender la demanda existente de este tipo de alojamientos en dicha zona donde predomina el turismo vinculado al deporte de playa, especialmente el surf. A estos efectos es importante resaltar que dentro de la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre sólo se pueden ubicar instalaciones desmontables y vinculadas al servicio de playa por lo que no se ha considerado como una opción viable, a lo cual hay que añadir la proliferación de parcelaciones urbanísticas en el ámbito del Palmar y los suelos clasificados como URBANO NO CONSOLIDADO (PERI-PALMAR) y URBANIZABLE (SUS PALMAR), siendo éstas las razones por las que se ha optado por una finca situada a mayor distancia de la playa pero al mismo tiempo lejos de edificaciones irregulares. Concretamente, en la parcela objeto del proyecto no existe construcción alguna ni tampoco en su entorno, constituyendo una zona más propicia para el descanso y el desarrollo de actividades deportivas vinculadas con el medio rural.



La actuación propuesta no tiene incidencia territorial ni ambiental, dentro de la parcela no existen elementos del paisaje que deban ser protegidos (actualmente no tiene uso agrícola), ni tampoco se tiene constancia de la existencia de fauna.

En la redacción del proyecto se han tenido en cuenta todas las exigencias fijadas por el Decreto 26/2018, de 23 de enero, que a los efectos de proteger el medio rural exige que las superficies destinadas a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo no superen el 25% de la superficie total del camping, concretamente se destinan 5.361,23 metros cuadrados que suponen un 22,09% de la superficie de la parcela del camping (24.273,33 m²).

Se reserva más del 15 por ciento de la superficie total para zona de espacios libres y zonas deportivas, concretamente 8.062,82 metros cuadrados que representa el 33,22 %.

La superficie total del área en el que se encuentran los elementos fijos no supera el sesenta por ciento de la superficie de acampada y además los elementos fijos destinados a alojamiento no superan el setenta por ciento de la parcela.

Todas las edificaciones son de una sola planta y de altura inferior a los 6,50 m.

El cerramiento del camping se realizará utilizando vegetación autóctona y se dispondrá de una superficie destinada a arbolado tanto en la zona de espacios libres y deportivas, zonas comunes, y en las parcelas para acampar (el arbolado >35% de la zona de acampada).

En todo caso en el Proyecto Técnico que se presentará junto con la solicitud de licencia urbanística se incluirá un documento de análisis ambiental donde se justificará de forma pormenorizada los posibles efectos ambientales de la actuación y se propondrán las correspondientes medidas correctoras.

3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Según el Plano OE. 01. 17. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL de Adaptación a la LOUA, la finca registral nº. 7.268, sobre la que se pretende instalar el Camping, se encuentra incluida en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL.

El Título V del PGOU de Vejer de la Frontera regula el RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Consta de dos capítulos:

- 1) Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES, abarca desde el Art. 5.1.1 hasta el Art. 5.1.9.
- 2) Capítulo 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SNU. Se divide en 4 Secciones:
 - **Sección 1ª. SNU-COMÚN: Arts. 5.2.1 al 5.2.2.3**
 - Sección 2ª. SNU-PROTEGIDO: Arts. 5.2.3 al 5.2.7
 - Sección 3ª. SNU-ESPECIALMENTE PROTEGIDO: Arts. 5.2.8 al 5.2.11
 - Sección 4ª. SUELOS AFECTADOS POR NORMATIVA SECTORIAL: Arts. 5.2.12 al 5.2.14.

El Art. 5.2.1.1, ubicado en la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título V del PGOU, dispone que se incluyen en la categoría de SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN RÉGIMEN GENERAL los suelos dedicados a cultivos de secano y pastizal, y los suelos improductivos de topografía suave, que las normas delimitan para mantener su carácter agrícola y ganadero, además de preservarlos de la urbanización.

En esta categoría de suelo se admiten todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 5.1.5 (Art. 5.2.1.2 PGOU) y las construcciones cumplirán las condiciones establecidas, según los usos permitidos, en el Art. 5.1.6 del PGOU (Art. 5.2.1.3).

Art. 5.1.5- RÉGIMEN DE USOS- PGOU:

"1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

- a) Los agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.*
- b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.*

2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:

- a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta eólica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y*

ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.

b) Las actividades extractivas definidas en el art. 4.2.16.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.

d) Vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

e) Uso industrial vinculado a la transformación de productos del sector primario (industria agropecuaria) que necesariamente debe emplazarse cerca del origen de las materias primas, en relación a lo establecido en el art. 4.2.15.

f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritos al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.

Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- *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.*
- *Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.*
- *Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social.*
- *Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta.*

g) Estaciones de servicio, reguladas en el art.4.2.10.

h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18.

3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

4.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles en su articulado correspondiente."

El artículo 4.2.18- CONDICIONES DEL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL- del PGOU, contempla los Campamentos de Turismo como actividad de ocio destinada al recreo de la población que debe localizarse en el suelo no urbanizable.

Por lo que hemos de concluir que el uso que se pretende implantar, "Camping Rural", es un uso compatible con la categoría de suelo no urbanizable en la que se incluye la finca objeto de este Proyecto, así resulta del artículo 5.2.1.2 del PGOU en relación con el Art. 5.1.5.2-h) y 4.2.18 del PGOU.

De acuerdo con lo estipulado en el Art. 5.2.1.3 del PGOU, las edificaciones deberán cumplir con las condiciones definidas en el Art. 5.1.6 del PGOU, según los usos permitidos.

Las condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural, se regulan en el Art. 5.1.6.6 del PGOU, en los siguientes términos:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Separación mínima a linderos: 25 m.
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m.
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 5.1.6.6 DEL PGOU

	PGOU	PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	24.273,33 m ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	25 m	25 m
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,15 m ² /m ²	0,0918 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	9,10%
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS Y 6,50 m	1 PLANTA Y 6,00 m
SUPERFICIE ARBOLADA Y ZONAS AJARDINADAS		4.972,88 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

- Mobil-home 4 personas: 28,00 m² x 17 U. = 476,00 m²
- Mobil-home 6 personas: 33,00 m² x 29 U. = 957,00 m²
- Mobil-home Adaptado 52,78m² x 1 U. = 52,78m²
- Villas (Al poseer entreplanta la superficie ocupada no es la misma que la superficie construida):
 - o Ocupación: 104,74 m² x 3 U. = 314,22 m²
 - o Edificabilidad 125,10 m² x 3 U. = 375,30 m²
- Recepción: 72,91 m²
- Supermercado: 101,49 m²
- Instalaciones Higiénicas: 104,00 m²
- Bar: 90,00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 2.229,48 m² < 3.640,99 m²

OCUPACIÓN TOTAL: 2.209,12 m² < 2.473,33 m²

Por otro lado, en cuanto a la compatibilidad con la normativa sectorial, hay que señalar que la parcela se encuentra fuera de la zona de policía del arroyo "La Zarza", queda fuera del ámbito de protección de las carreteras A-2230 y A-2233 y no se ve afectada por vía pecuaria.

El POT de la Janda no contempla ninguna protección para los terrenos ocupados por la finca objeto de este proyecto.



3.5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Entre los requisitos que el artículo 42 de la LOUA exige para que una actuación pueda ser declarada de interés público, en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, figura la "no inducción a la formación de nuevos asentamientos".

Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos *los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo*" (Art. 52.6-a) LOUA).

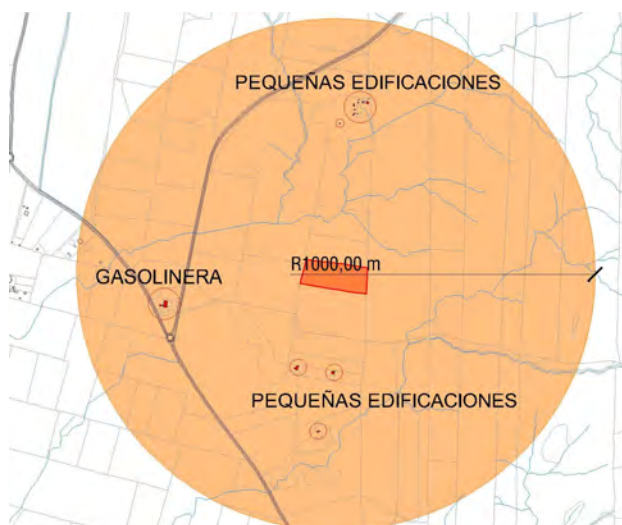
Por sí mismo, la implantación del Campamento de Turismo que se propone no genera demanda de infraestructuras, pues todas las infraestructuras necesarias para su funcionamiento tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad y accesos, se prevén y justifican en este documento en su apartado 2.6 de forma autónoma y autosuficiente.

A los efectos de justificar si la actividad proyectada puede generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos por su situación respecto a asentamientos residenciales u otros usos de carácter urbanístico, se ha analizado las edificaciones existentes en el entorno de 1 km.

Edificaciones en el entorno de 1 km según catastro:

POLÍGONO-PARCELA	USO	SUPERF. CONSTRUIDA
32-136	INDUSTRIAL	581 m ²
32-36	RESIDENCIAL(1 vivienda)	94 m ²
32-36	RESIDENCIAL (2 viviendas)	235 m ²
32-51	INDUSTRIAL	168 m ²
32-31	AGRARIO	28 m ²

Como se puede verificar a continuación, en el radio de 1 km, cuya superficie es de 314 hectáreas, sólo se ubican tres viviendas, predominando las edificaciones de uso industrial, siendo la superficie total construida de 1.106 m², por lo que no existe riesgo de que pueda darse lugar a la formación de núcleo de población ni que se generen demandas de infraestructuras o servicios colectivos.



Por otro lado, en la parcela no concurre ninguna de las circunstancias enumeradas en el Art. 5.1.4-3 del PGOU, que indica:

"Se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

La finca registral nº. 7.268 no cuenta con servicio de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica ni de telecomunicaciones, realizándose el acceso a la misma a través de un camino vecinal que conecta con la carretera A-2230 "ACCESO AL LITORAL".

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

En la parcela no existe edificación alguna y en el entorno de 1 km, cuya superficie es de 314 hectáreas, hay tres viviendas, por lo que la media sería de 0,009 Viv./Ha.

- c) *La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T; redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones prevista en este artículo.*

Sobre la finca no se ha ejecutado obra alguna de urbanización.

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

La parcela constituye una unidad, no existen divisiones interiores ni edificaciones.

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

No existen instalaciones comunales en su interior.

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

No existe publicidad mercantil ni en la finca ni en sus inmediaciones.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

En cumplimiento del mandato contenido en el Art. 42.5.D) de la LOUA, el promotor asume el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1ª. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, que son:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo 50 de la LOUA.
- b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2ª. Pagar la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y asegurar la prestación de garantía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 y 52.5 de la LOUA.

3ª. Solicitar licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

5. OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETAN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD: JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 26/2018, DE 23 DE ENERO.

CAPÍTULO I Disposiciones generales

ARTÍCULO 5. UBICACIÓN.

“Los campamentos de turismo sólo podrán instalarse en lugares permitidos según la clasificación y calificación urbanística del suelo y deberán respetar 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.

Específicamente, no podrán establecerse campamentos de turismo en:

- a) Terrenos no autorizados por la normativa reguladora de costa.*
- b) Terrenos situados en cauce de aguas 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 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.”*

Los terrenos sobre los que se proponen la implantación del Campamento de Turismo “CAMPING COSTA ANDALUCÍA” **NO SE ENCUENTRAN INCLUIDOS** en ninguno de los supuestos enumerados en los apartados a) al i) del artículo transcrito, siendo el uso propuesto compatible con la clasificación y calificación urbanística del suelo donde se proyecta su ubicación, tal y como se justifica en el apartado 3.4 del presente documento, cuyo contenido se transcribe a continuación:

3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Según el Plano OE. 01. 17. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL de Adaptación a la LOUA, la finca registral nº. 7.268, sobre la que se pretende instalar el Camping, se encuentra incluida en suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL.

El Título V del PGOU de Vejer de la Frontera regula el RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Consta de dos capítulos:

- 1) Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES, abarca desde el Art. 5.1.1 hasta el Art. 5.1.9.
- 2) Capítulo 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SNU. Se divide en 4 Secciones:
 - **Sección 1ª. SNU-COMÚN: Arts. 5.2.1 al 5.2.3**
 - Sección 2ª. SNU-PROTEGIDO: Arts. 5.2.3 al 5.2.7
 - Sección 3ª. SNU-ESPECIALMENTE PROTEGIDO: Arts. 5.2.8 al 5.2.11
 - Sección 4ª. SUELOS AFECTADOS POR NORMATIVA SECTORIAL: Arts. 5.2.12 al 5.2.14.

El Art. 5.2.1.1, ubicado en la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título V del PGOU, dispone que se incluyen en la categoría de SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN RÉGIMEN GENERAL los suelos dedicados a cultivos de secano y pastizal, y los suelos improductivos de topografía suave, que las normas delimitan para mantener su carácter agrícola y ganadero, además de preservarlos de la urbanización.

En esta categoría de suelo se admiten todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 5.1.5 (Art. 5.2.1.2 PGOU) y las construcciones cumplirán las condiciones establecidas, según los usos permitidos, en el Art. 5.1.6 del PGOU (Art. 5.2.1.3).

Art. 5.1.5- RÉGIMEN DE USOS- PGOU:

"1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

c) Los agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

d) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:

a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta eólica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.

b) Las actividades extractivas definidas en el art. 4.2.16.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.

d) Vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

e) Uso industrial vinculado a la transformación de productos del sector primario (industria agropecuaria) que necesariamente debe emplazarse cerca del origen de las materias primas, en relación a lo establecido en el art. 4.2.15.

f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritos al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.

Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- 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.*
- Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.*
- Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social.*
- Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta.*

g) Estaciones de servicio, reguladas en el art.4.2.10.

h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18.

3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

4.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles en su articulado correspondiente."

El artículo 4.2.18- CONDICIONES DEL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL- del PGOU, contempla los Campamentos de Turismo como actividad de ocio destinada al recreo de la población que debe localizarse en el suelo no urbanizable.

Por lo que hemos de concluir que el uso que se pretende implantar, "Camping Rural", es un uso compatible con la categoría de suelo no urbanizable en la que se incluye la finca objeto de este Proyecto, así resulta del artículo 5.2.1.2 del PGOU en relación con el Art. 5.1.5.2-h) y 4.2.18 del PGOU.

De acuerdo con lo estipulado en el Art. 5.2.1.3 del PGOU, las edificaciones deberán cumplir con las condiciones definidas en el Art. 5.1.6 del PGOU, según los usos permitidos.

Las condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural, se regulan en el Art. 5.1.6.6 del PGOU, en los siguientes términos:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Separación mínima a linderos: 25 m.
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m.
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 5.1.6.6 DEL PGOU

	PGOU	PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	24.273,33 m ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	25 m	25 m
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,15 m ² /m ²	0,0918 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	9,10%
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS Y 6,50 m	1 PLANTA Y 6,00 m
SUPERFICIE ARBOLADA Y ZONAS AJARDINADAS		4.972,88 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

- Mobil-home 4 personas: 28,00 m² x 17 U. = 476,00 m²
- Mobil-home 6 personas: 33,00 m² x 29 U. = 957,00 m²
- Mobil-home Adaptado 52,78m² x 1 U. = 52,78m²
- Villas (Al poseer entreplanta la superficie ocupada no es la misma que la superficie construida):
 - o Ocupación: 104,74 m² x 3 U. = 314,22 m²
 - o Edificabilidad 125,10 m² x 3 U. = 375,30 m²
- Recepción: 72,91 m²
- Supermercado: 101,49 m²
- Instalaciones Higiénicas: 104,00 m²
- Bar: 90,00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 2.229,48 m² < 3.640,99 m²

OCUPACIÓN TOTAL: 2.209,12 m² < 2.473,33 m²

Por otro lado, en cuanto a la compatibilidad con la normativa sectorial, hay que señalar que la parcela se encuentra fuera de la zona de policía del arroyo "La Zarza", queda fuera del ámbito de protección de las carreteras A-2230 y A-2233 y no se ve afectada por vía pecuaria.

El POT de la Janda no contempla ninguna protección para los terrenos ocupados por la finca objeto de este proyecto.



CAPÍTULO II. Campamentos de turismo

SECCIÓN 1.ª CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 7. GRUPOS.

El campamento de turismo se clasifica en el grupo **camping**.

“Serán campings aquellos campamentos de turismo que se destinan a facilitar a las personas usuarias alojamiento y otros servicios turísticos, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como de aquellos elementos fijos regulados en el presente Decreto.”

ARTÍCULO 8. CATEGORÍAS.

El camping se clasifica en la categoría de **dos estrellas** (se cumplirá con los requisitos que se detallan en el Anexo I.)

ARTÍCULO 9. MODALIDADES.

El campamento de turismo, en relación con la ubicación de sus instalaciones, se clasifica en la siguiente modalidad:

“Rural: Se clasifican en esta modalidad aquellos campamentos de turismo que, estando ubicados 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, y se encuentren a más de mil quinientos metros desde la playa conforme a lo dispuesto en el apartado a).”

ARTÍCULO 10. ESPECIALIDADES.

El campamento turístico no cuenta con ninguna especialidad

ARTÍCULO 11. SIGNOS DISTINTIVOS.

El campamento de turismo exhibirá, junto a la entrada principal y en recepción, una placa normalizada correspondiente a su clasificación, conforme al modelo previsto en el Anexo IV.

ARTÍCULO 12 ACCESOS

En cumplimiento de lo estipulado en el Art. 12 del Decreto 26/2018, de 23 de enero, los accesos al campamento de turismo se encontrarán pavimentados conforme a las características del medio y dotados de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, contando con una anchura mínima de la calzada de cinco metros, con arcones a ambos lados de una anchura mínima de un metro y medio, para ello se están realizando las gestiones pertinentes con los propietarios de las parcelas colindantes al camino de acceso, cuestión que se acreditará al tiempo de solicitarse la licencia de obras, ya que sólo será necesario ampliar el camino actual si definitivamente se aprueba el Proyecto de Actuación que constituye un requisito previo y preceptivo para posteriormente poder solicitar licencia urbanística, junto a la cual se acompañará proyecto técnico en el que quedará claramente definido los accesos y acreditada la disponibilidad de los mismos.

SECCIÓN 2.ª REQUISITOS COMUNES DE EL CAMPAMENTO DE TURISMO

ARTÍCULO 12. ACCESOS.

1. Los accesos al campamento de turismo se encontrarán pavimentados conforme a las características del medio y dotados de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
2. La anchura mínima de la calzada será de cinco metros, con arcenes o aceras a ambos lados de una anchura mínima de un metro y medio, salvo imposibilidad técnica motivada por el planeamiento urbanístico. En tal caso, se deberán tomar las medidas necesarias para garantizar un acceso fluido en base a su capacidad máxima, asegurando el acceso a vehículos de emergencia.

ARTÍCULO 13. VIALES.

1. El campamento de turismo dispone de viales interiores para permitir el acceso rodado a todas las parcelas con espacios para vehículos. Para el acceso al resto de parcelas están a una distancia no superior a quince metros.
2. Los viales interiores están pavimentados conforme a las características del medio y tienen 5 metros de ancho.
3. Los viales contarán con señalización de las direcciones a los diferentes servicios e instalaciones del campamento de turismo.
4. 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.

El campamento de turismo se encuentra aislado debidamente en todo su perímetro, de tal manera que se impida el libre acceso de personas y animales. Respetando el estilo propio de la zona, utilizando vegetación autóctona o cualquier material con garantías de resistencia, salvo alambres espinosos, y se encontrará dispuesto de manera que no destaque indebidamente en la fisonomía natural del paisaje.

ARTÍCULO 15. INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO.

1. Las instalaciones fijas de uso colectivo del campamento de turismo cumple con los siguientes requisitos:
 - a. Cuenta tan sólo con planta baja y una altura máxima de 6 metros.
 - b. Tienen como objeto la satisfacción de necesidades colectivas de las personas usuarias, tales como recepción, supermercado, bar, servicios higiénicos, piscinas, lavaderos, áreas de recreo y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio.

ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Las personas titulares del campamento de turismo efectuarán 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.

ARTÍCULO 17. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.

El campamento de turismo cuenta con un plan de autoprotección.

ARTÍCULO 18. BOTIQUÍN DE PRIMEROS AUXILIOS.

En el campamento de turismo existirá un botiquín de primeros auxilios, situado en la recepción estando visible y debidamente señalizado, dotado suficientemente para atender las emergencias más corrientes de las personas usuarias.

ARTÍCULO 19. ELECTRICIDAD.

1. Se garantizará el suministro eléctrico de forma continuada, cumpliendo las prescripciones del Reglamento electrotécnico para baja tensión.
2. En el período nocturno la iluminación se ajustará a fin de no crear contaminación lumínica.

ARTÍCULO 20. AGUA POTABLE.

1. Se garantizará el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente. Además, cuando no exista abastecimiento de agua procedente de una red general se contará con mecanismos o instalaciones que garanticen su suministro continuado, de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.
2. Los puntos de toma de agua tendrán indicación escrita y gráfica de aptitud para el consumo.

ARTÍCULO 21. SERVICIOS HIGIÉNICOS.

1. El campamento de turismo dispondrá de servicios higiénicos convenientemente distribuidos, de forma que ninguna parcela del campamento de turismo o zona de acampada sin parcelar diste más de doscientos metros de un bloque de tales servicios.
2. El bloque de servicios higiénicos disponen de accesos diferentes para los servicios separados de hombres y mujeres, y en el interior de cada uno de ellos existen zonas distintas para evacuación y para duchas y lavabos.
3. Los servicios higiénicos tendrán suficiente ventilación, y su suelo y paredes, hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros, estarán revestidos con materiales que garanticen su impermeabilidad y sean de fácil limpieza. Se garantizará el suministro continuo de agua sanitaria en estos servicios.

CAPÍTULO III. Requisitos por grupos

SECCIÓN 1.ª REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO CAMPINGS

ARTÍCULO 28. SUPERFICIES

1. La superficie de acampada **no podrá exceder del setenta y cinco por ciento de la superficie total del camping.**
2. La superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas usuarias **no superará el veinticinco por ciento del total del camping.**
3. En todo caso, se reservará **al menos el quince por ciento de la superficie total del camping** para espacios libres y zonas deportivas.

Superficie total acampada	10.849,28 m ²	44,70%	del total de la parcela	44,70%	< 75% CUMPLE. Artículo 28
---------------------------	--------------------------	--------	-------------------------	--------	------------------------------

Espacios libres y zonas deportivas Zona verde	Caminos peatonales	2.034,17 m ²	8,38%	Del total de la parcela	33,22%	> 15% CUMPLE. Artículo 28
	Juego de niños	172,17 m ²	0,71%	Del total de la parcela		
	Piscina	883,60 m ²	3,64%	Del total de la parcela		
	Zonas verdes	4.972,88 m ²	20,56%	Del total de la parcela		

Viales interiores y instalaciones fijas colectivas	Edificios públicos	368,40 m ²	1,52%	Del total de la parcela	22,09%	< 25% CUMPLE. Artículo 28
	Zona de basura	81,65 m ²	0,34%	Del total de la parcela		
	Instalaciones	23,94 m ²	0,10%	Del total de la parcela		
	Zona de entrada y aparcamientos	2.498,76 m ²	10,29%	Del total de la parcela		
	Viales internos	2.388,47	9,84%	Del total de la parcela		

Superficie de parcela del camping	24.273,33 m ²
-----------------------------------	--------------------------

ARTÍCULO 29. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO.

La capacidad máxima de alojamiento se calcula de la siguiente manera:

OCUPACIÓN EN PARCELAS:

	UD	Superficie	Superficie total
TIPO A	10	40,02 m ²	400,20 m ²
TIPO B	28	80,04 m ²	2.241,12 m ²
TIPO C	19	80,14 m ²	1.522,66 m ²
TIPO D	1	112,55 m ²	112,55 m ²
TIPO E	1	91,37 m ²	91,37 m ²
TIPO F	1	150,52 m ²	150,52 m ²
TOTAL	60		4.518,42 m ²

$$4.518,42 \text{ m}^2 / 20 = 226 \text{ plazas}$$

La ocupación de parcelas es de **226 personas** (45,93% de la ocupación máxima)

OCUPACIÓN ELEMENTOS FIJOS:

	UD	PERS/UD	OCUPACION
MOBIL-HOME ADAPTADO	1	4	4
MOBIL-HOME 01	29	6	174
MOBIL-HOME 02	17	4	68
VILLAS	3	6	18
TOTAL	50		266

La ocupación de elementos fijos es de **266 personas** (54,07% de la ocupación máxima)

OCUPACION MAXIMA:

La ocupación máxima es la resultante de la suma de la ocupación total de las parcelas y la ocupación total de elementos fijos, por lo tanto su valor es de **492 personas**.

ARTÍCULO 30. INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO.

1. El camping cuenta con elementos fijos destinados a alojamiento de una sola planta, cumpliendo que la superficie total del área en que se encuentran ubicados no supera el sesenta por ciento de la superficie de acampada y su capacidad no supera dicho porcentaje:

Superficie acampada	Superficie de acampada	10.849,28 m ²	44,70%	del total de la parcela	44,70%	< 75% CUMPLE. Artículo 28
	Elementos fijos	6.330,86m ²	58,35%	de la superficie acampada	58,35%	< 60% CUMPLE Artículo 30
	Parcelas	4.518,42 m ²	41,65%	de la superficie acampada	41,65%	> 40% CUMPLE Artículo 30

La ocupación de elementos fijos es de **266 personas** (54,29% de la ocupación máxima)

2. Las instalaciones fijas de alojamiento son:

MOBIL-HOME ADAPTADO	1 unidades
MOBIL-HOME 01. Para 6 personas	29 unidades
MOBIL-HOME 02. Para 4 personas	17 unidades
VILLAS	3 unidades

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.
4. Los elementos fijos destinados a alojamiento no **superan el setenta por ciento de la superficie de la parcela**.

PARCELAS-MOBIL-HOME 01

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo		Ocupación en Parcela	
B.01	121,00	m ²	33,00	m ²	27,27%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.02	160,44	m ²	33,00	m ²	20,57%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.03	142,53	m ²	33,00	m ²	23,15%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.04	120,95	m ²	33,00	m ²	27,28%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.05	123,89	m ²	33,00	m ²	26,64%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.06	137,51	m ²	33,00	m ²	24,00%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.07	124,12	m ²	33,00	m ²	26,59%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.08	120,76	m ²	33,00	m ²	27,33%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.09	125,26	m ²	33,00	m ²	26,35%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.10	146,36	m ²	33,00	m ²	22,55%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.11	144,08	m ²	33,00	m ²	22,90%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.12	139,73	m ²	33,00	m ²	23,62%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.13	120,80	m ²	33,00	m ²	27,32%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.14	129,05	m ²	33,00	m ²	25,57%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.15	121,73	m ²	33,00	m ²	27,11%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.16	173,86	m ²	33,00	m ²	18,98%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.17	168,53	m ²	33,00	m ²	19,58%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.18	122,86	m ²	33,00	m ²	26,86%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.19	122,77	m ²	33,00	m ²	26,88%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.20	122,62	m ²	33,00	m ²	26,91%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.21	160,24	m ²	33,00	m ²	20,59%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.22	129,89	m ²	33,00	m ²	25,41%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.23	126,43	m ²	33,00	m ²	26,10%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.24	152,27	m ²	33,00	m ²	21,67%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.25	121,77	m ²	33,00	m ²	27,10%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.26	122,52	m ²	33,00	m ²	26,93%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.27	120,13	m ²	33,00	m ²	27,47%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.28	123,38	m ²	33,00	m ²	26,75%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.29	129,50	m ²	33,00	m ²	25,48%	<70% Cumple Artículo 30.4

PARCELA-MOBIL-HOME ADAPTADO

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo		Ocupación en Parcela	
B.30	120,29	m ²	52,78	m ²	43,88 %	<70% Cumple Artículo 30.4

PARCELAS-MOBIL-HOME 02

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo		Ocupación en Parcela	
B.31	114,55	m ²	28,00	m ²	24,44%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.32	95,13	m ²	28,00	m ²	29,43%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.33	83,26	m ²	28,00	m ²	33,63%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.34	86,38	m ²	28,00	m ²	32,41%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.35	95,43	m ²	28,00	m ²	29,34%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.36	95,93	m ²	28,00	m ²	29,19%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.37	88,91	m ²	28,00	m ²	31,49%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.38	84,09	m ²	28,00	m ²	33,30%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.39	96,51	m ²	28,00	m ²	29,01%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.40	96,76	m ²	28,00	m ²	28,94%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.41	91,07	m ²	28,00	m ²	30,75%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.42	83,67	m ²	28,00	m ²	33,46%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.43	100,54	m ²	28,00	m ²	27,85%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.44	95,45	m ²	28,00	m ²	29,33%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.45	102,23	m ²	28,00	m ²	27,39%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.46	94,73	m ²	28,00	m ²	29,56%	<70% Cumple Artículo 30.4
B.47	110,22	m ²	28,00	m ²	25,40%	<70% Cumple Artículo 30.4

PARCELAS-VILLAS

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo		Superficie Ocupada en parcela		Ocupación en Parcela
B.48	242,81	m ²	125,10	m ²	104,74	m ²	43,14% <70% Cumple Artículo 30.4
B.49	242,41	m ²	125,10	m ²	104,74	m ²	43,21% <70% Cumple Artículo 30.4
B.50	235,51	m ²	125,10	m ²	104,74	m ²	43,47% <70% Cumple Artículo 30.4

ARTÍCULO 31. PARCELAS.

La zona destinada para acampada está dividida en parcelas (ver plano de distribución), cada una de las cuales tendrá sus vértices convenientemente señalizados, delimitándose las mismas con vegetación baja tipo setos (esta vegetación será homogénea en la totalidad del establecimiento), se indicará el número de parcela que le corresponde.

El camping contara con 10 parcelas de 40 m² para la acampada de un máximo de dos personas sin automóvil o con motocicleta. (16,67% < 25% CUMPLE)

ARTÍCULO 32. ELEMENTOS DE ACAMPADA.

No procede

ARTÍCULO 33. APARCAMIENTOS.

"Los campings dispondrán, al menos, de un número de plazas de aparcamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento"

La capacidad máxima de establecimiento es de 492 personas por lo que deberíamos contar con 164 plazas de aparcamientos.

Contamos con 50 parcelas con plazas de aparcamiento en su interior.

PLAZAS	UD
INCLUIDAS EN PARCELAS	50
ASIGNADAS A PARCELAS	10
ASIGNADAS A MOBIL-HOME ADAPTADO	1
ASIGNADAS MOBIL-HOME 6 PERSONAS	29
ASIGNADAS MOBIL-HOME 4 PERSONAS	17
ASIGNADAS VILLAS	6
LIBRES	47
ESPERA	4
TOTAL	164

Las plazas de aparcamiento de cada parcela, mobil-home o villa estarán señalizadas con el mismo número de aquélla.

CUMPLIMIENTO DEL ANEXO I

1. EDIFICACIONES

A) PARCELAS

	**	*
A) PARCELAS		
Superficie mínima de cada parcela:	55 m ²	40 m ²
Parcelas con dotación de agua y desagües.		

La superficie de cada parcela es Superior a 55 m², exceptuando las 10 parcelas Tipo A destinadas a la acampada de un máximo de dos personas sin automóvil o con motocicleta.

	UD	Superficie de Parcela		
TIPO A	10	40,02	m2	Esta dentro del 25% parcelas mínimas permitidas en el Artículo 31
TIPO B	28	80,04	m2	>55 m ² CUMPLE
TIPO C	19	80,14	m2	>55 m ² CUMPLE
TIPO D	1	112,55	m2	>55 m ² CUMPLE
TIPO E	1	91,37	m2	>55 m ² CUMPLE
TIPO F	1	150,52	m2	>55 m ² CUMPLE
TOTAL	60			

B) RECEPCIÓN

	**	*
B) RECEPCIÓN	SÍ	SÍ
Independizada	SÍ	NO

Como se detalla en los planos, existe una recepción de 72,91 m², ubicada en la parte Suroeste de la parcela junto al acceso del camping.



C) RESTAURANTE

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

D) BAR

	**	*
D) BAR	SÍ	SÍ (3)
Climatizado	–	–
(3) El servicio puede realizarse mediante máquinas expendedoras.		

Como se detalla en los planos, existe un Bar de 90,00 m², ubicado en la parte Sureste de la parcela.

E) CLUB SOCIAL O DE OCIO

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

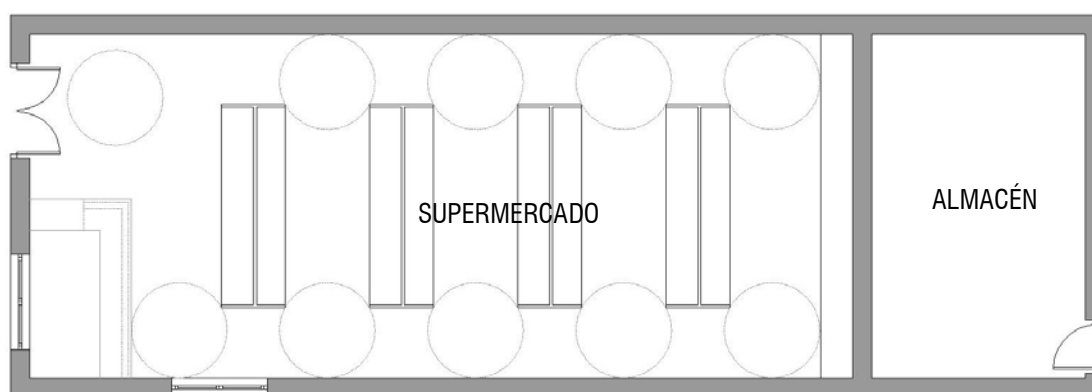
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

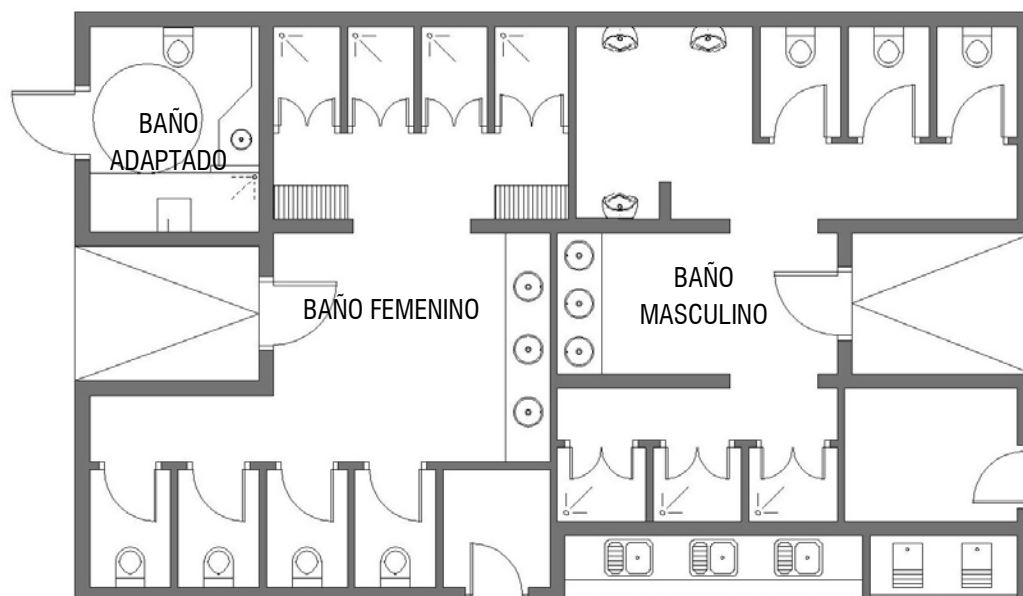
G) SUPERMERCADO

	**	*
G)(5) SUPERMERCADO	SÍ	–

El establecimiento cuenta con un supermercado de 101,49 m², ubicada en la parte Suroeste de la parcela junto a la Recepción.



2. INSTALACIONES HIGIÉNICAS



Planimetría de los Servicios.

2.1. LAVABOS

	**	*
2.1. LAVABOS		
a) Número	1 cada 10 parcelas	1 cada 14 parcelas
b) Separación entre ellos	—	—
c) Agua caliente	En el 20% de ellos	En el 20% de ellos
d) Enchufes eléctricos (con indicación de su voltaje y sujeción a la normativa de industria)	1 cada 5 lavabos	—
e) Dispensador de jabón de manos	-	-

El establecimiento cuenta con 60 parcelas, y los servicios higiénicos cuenta con **7lavabos** (> 6).
(Ver Planimetría de los Servicios).

2.2. DUCHAS

	**	*
2.2. DUCHAS (1)		
a) Número	1 cada 12 parcelas	1 cada 16 parcelas
b) Superficie	1,20 m²	—
c) En cabinas individuales	SÍ	SÍ
d) Con agua caliente permanente	En todas	En todas
e) Dispensador de gel de baño y champú	-	-

El establecimiento cuenta con 60 parcelas, y los servicios higiénicos cuenta con **8 duchas** (> 5 duchas) de 1,00 m x 1,20 m. (Ver Planimetría de los Servicios).

2.3. EVACUATORIOS

	**	*
2.3 EVACUATORIOS		
a) Número	1 cada 10 parcelas	1 cada 14 parcelas
b) Tipo taza	Tipo taza o placa	Tipo taza o placa
c) Tipo urinario:	10% del total	10% del total
d) Volumen máximo por descarga	6 litros	6 litros
e) Dispositivo de interrupción de descarga o de pulsación corta/larga	Sí	Sí

El establecimiento cuenta con 60 parcelas, y los servicios higiénicos cuenta con **8 inodoros y 3 urinarios** (> 7 inodoros). (Ver Planimetría de los Servicios).

2.4. ZONA DE VESTIDOR CON PERCHAS Y BANQUETAS

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

2.5. TAQUILLAS INDIVIDUALES

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

2.6. LAVANDERÍA

	**	*
2.6. LAVANDERIA		
a) Número de lavaderos	1 cada 36 parcelas	1 cada 36 parcelas
b) Separación entre ellos	—	—
c) Lavadoras	-	-
d) Secadoras	-	-
e) Zona de planchado	-	-
f) Con agua caliente permanente	—	—

La lavandería se sitúa en la parte exterior de los servicios contando con **2 lavaderos** (Ver Planimetría de los Servicios).

2.7. FREGADEROS

	**	*
2.7 FREGADEROS		
a) Número	1 cada 28 parcelas	1 cada 28 parcelas
b) Separación entre ellos	—	—
c) Con agua caliente permanente	-	—
	—	—

Los fregaderos se sitúan en la parte exterior de los servicios contando con 3 fregaderos (>2 fregaderos)

2.8. LAVAPIES

	**	*
2.8 LAVAPIES (2)	1 cada 150 parcelas	–
(2) Requisito únicamente exigible a los campamentos de turismo clasificados en la modalidad de playa.		

Puesto que la modalidad del establecimiento es rural no procede.

2.9. ACCESORIOS

	**	*
2.9 ACCESORIOS		
a) Espejos en:	Lavabos	Zona de lavabo
b) Toalleros en:	Lavabos	Lavabos
c) Perchas en:	Lavabos y duchas	Lavabos y duchas
d) Estanterías en:	Lavabos, duchas y fregaderos	Lavabos, ducha y fregaderos
e) Cambiadores para bebés (3)	-	-
f) Bañeras para bebés (3)	-	-
g) Contenedor de higiene femenina	Sí	Sí
h) Dispensador de papel higiénico en todos los evacuorios	Sí	Sí
i) Dispensador de toallas de papel o secamanos eléctrico)	-	-

- Todos los lavabos contarán con espejos, toalleros, perchas y estanterías.
- Todas las duchas contarán con perchas y estanterías.
- Todos los evacuorios contarán con dispensador de papel higiénico y en el baño femenino. contará con contenedor de higiene femenina.
- Todos los fregaderos contarán con estanterías.

3. OTRAS INSTALACIONES

3.1. FUENTES DE AGUA POTABLE (1)

	**	*
3.1. FUENTES DE AGUA POTABLE (1)	A menos de 60 metros de cada parcela.	A menos de 80 metros de cada Parcela.

Habrà fuentes de agua potable a menos de 60 m de cada parcela.

3.2. ALUMBRADO

	**	*
3.2. ALUMBRADO		
Encendido/apagado de lámparas automático mediante sistema	En zonas de acampada	—

La zona de acampada contará con alumbrado automático.

3.3. ENCHUFES (1)

	**	*
3.3. ENCHUFES (1)		
Con caja de protección y fusibles	En el 10% de parcelas	—

Habrà enchufes como mínimo en el 10% de las parcelas.

3.4. SOMBRAS (1)

	**	*
3.4. SOMBRAS (1)		
Por arbolado en una superficie mínima de (2)	El 35% de la zona de acampada	—

La zona de acampada contará con un mínimo de un 35% de sombra.

3.5. PARQUE INFANTIL

	**	*
3.5. PARQUE INFANTIL		
Con aparatos e instalaciones de entretenimiento, y superficie de	—	—
Club Infantil (3)	-	-

Aunque no es obligatorio para la categoría en que nos clasificamos, el establecimiento cuenta con un Parque infantil de 172,17 m², ubicada en la parte Sureste de la parcela junto al Bar. (Ver planimetría de distribución).

3.6. PISCINA (4) (5)

	**	*
3.6. PISCINA (4) (5)	—	—
a) Cubierta y climatizada (7)	-	-
b) Zona de Hamacas	-	-
c) Sombrillas	-	-

Aunque no es obligatorio para la categoría en que nos clasificamos, el establecimiento cuenta con una Piscina de adultos (267,92 m²) y una piscina infantil (78,53 m², ubicada en la parte Sureste de la parcela junto al Bar.

La piscina será accesible, cumpliendo con el Decreto 293/2009 y CTE DB SUA-9 y se desarrollara en el Proyecto de Ejecución, una vez aprobado el Proyecto de Actuación.

La zona cuenta con una zona de Hamacas y sombrillas como se puede apreciar en la planimetría:



3.7. INSTALACIONES DEPORTIVAS

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

4. SERVICIOS

4.1. RECEPCIÓN

	**	*
4.1 (1) RECEPCIÓN	De 08:00 a 22:00	De 08:00 a 22:00

La Recepción del establecimiento permanecerá abierta como mínimo de 8:00 a 22:00 .

4.2. SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO

	**	*
4.2 SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO	SÍ	SÍ

El establecimiento contará con el servicio de asistencia médica concertado.

4.3. GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN

	**	*
4.3 GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN (2)		
a) Diurna y nocturna	SÍ	Diurna
b) Número Guardas	1 cada 300 parcelas ocupadas o fracción	1 cada 300 parcelas ocupadas

El establecimiento contará con el servicio de guarda en horario diurno a razón de 1 guarda cada 300 parcelas ocupadas.

4.4. CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE

	**	*
4.4 CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE	SÍ	—
a) Cajas fuertes individuales Alquiler	—	—

Habrà una caja fuerte localizada en la recepción.

4.5. RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA

	**	*
4.5 RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA	SÍ	—

El establecimiento contará con recogida y distribución de correspondencia.

4.6. VENTA DE PRENSA

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

4.7. CAMPING-GAS (3)

	**	*
4.7 CAMPING-GAS (3)	Venta	Venta

El establecimiento contará con el servicio de venta de camping-Gas.

4.8. RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS

	**	*
4.8 RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS	SÍ	SÍ

El establecimiento contará con el servicio de recogida selectiva de basuras.

4.9. WIFI (4)

	**	*
4.9 WIFI (4)	SÍ	SÍ

El establecimiento contará con el servicio de WIFI, salvo imposibilidad por inexistencia de cobertura de red.

4.10. SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS

	**	*
4.10 SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS	SÍ	-

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

4.11. SERVICIO DE ANIMACIÓN (5)

	**	*
4.11 SERVICIO DE ANIMACIÓN (5)	-	-

No Procede para la categoría en la que nos clasificamos.

5. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO TIPO MOBIL-HOMES, ESTUDIOS O VILLAS.

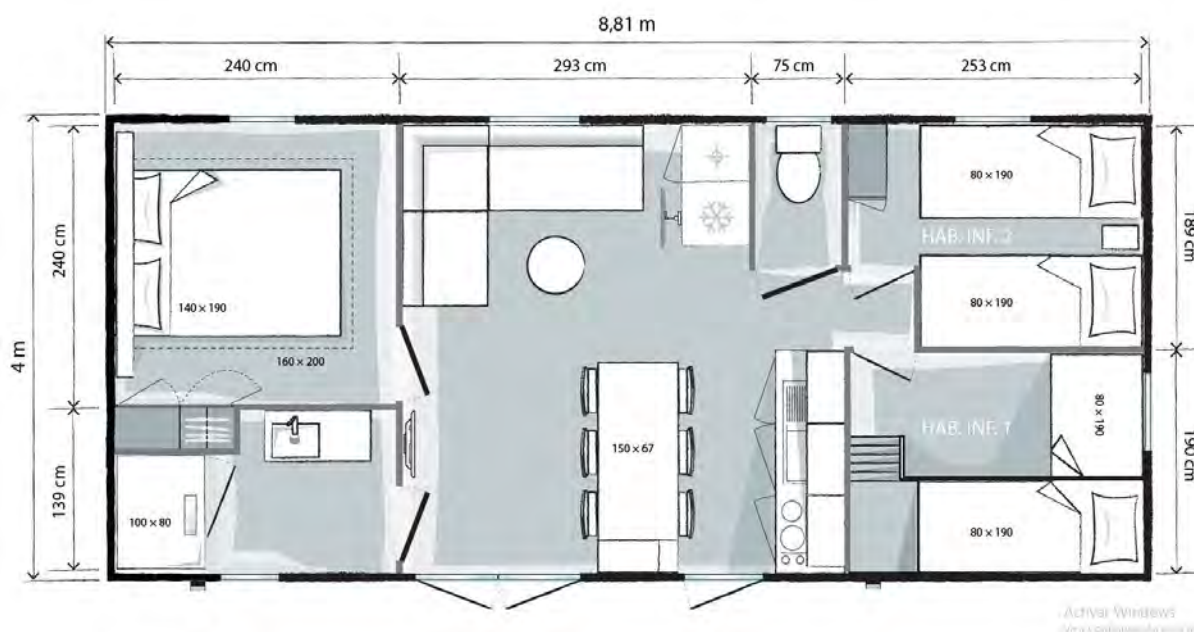
5.1 Dimensiones mínimas 5 m² por plaza, siendo en todo caso, la dimensión mínima de 20 m².

Todas los elementos fijos tienen una dimensión mínima de 20 m² y cumpliendo con los 5m² por plaza, excluyendo del cómputo de superficie los porches, terrazas y otros elementos adicionales.

PARCELAS-MOBIL-HOME 01

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo
B.01	121,00	m ²	33,00 m ²
B.02	160,44	m ²	33,00 m ²
B.03	142,53	m ²	33,00 m ²
B.04	120,95	m ²	33,00 m ²
B.05	123,89	m ²	33,00 m ²
B.06	137,51	m ²	33,00 m ²
B.07	124,12	m ²	33,00 m ²
B.08	120,76	m ²	33,00 m ²
B.09	125,26	m ²	33,00 m ²
B.10	146,36	m ²	33,00 m ²
B.11	144,08	m ²	33,00 m ²
B.12	139,73	m ²	33,00 m ²
B.13	120,80	m ²	33,00 m ²
B.14	129,05	m ²	33,00 m ²
B.15	121,73	m ²	33,00 m ²

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo
B.16	173,86	m ²	33,00 m ²
B.17	168,53	m ²	33,00 m ²
B.18	122,86	m ²	33,00 m ²
B.19	122,77	m ²	33,00 m ²
B.20	122,62	m ²	33,00 m ²
B.21	160,24	m ²	33,00 m ²
B.22	129,89	m ²	33,00 m ²
B.23	126,43	m ²	33,00 m ²
B.24	152,27	m ²	33,00 m ²
B.25	121,77	m ²	33,00 m ²
B.26	122,52	m ²	33,00 m ²
B.27	120,13	m ²	33,00 m ²
B.28	123,38	m ²	33,00 m ²
B.29	129,50	m ²	33,00 m ²



	Superficie de Parcela	Superficie del módulo
B.30	120,29 m²	52,78m²



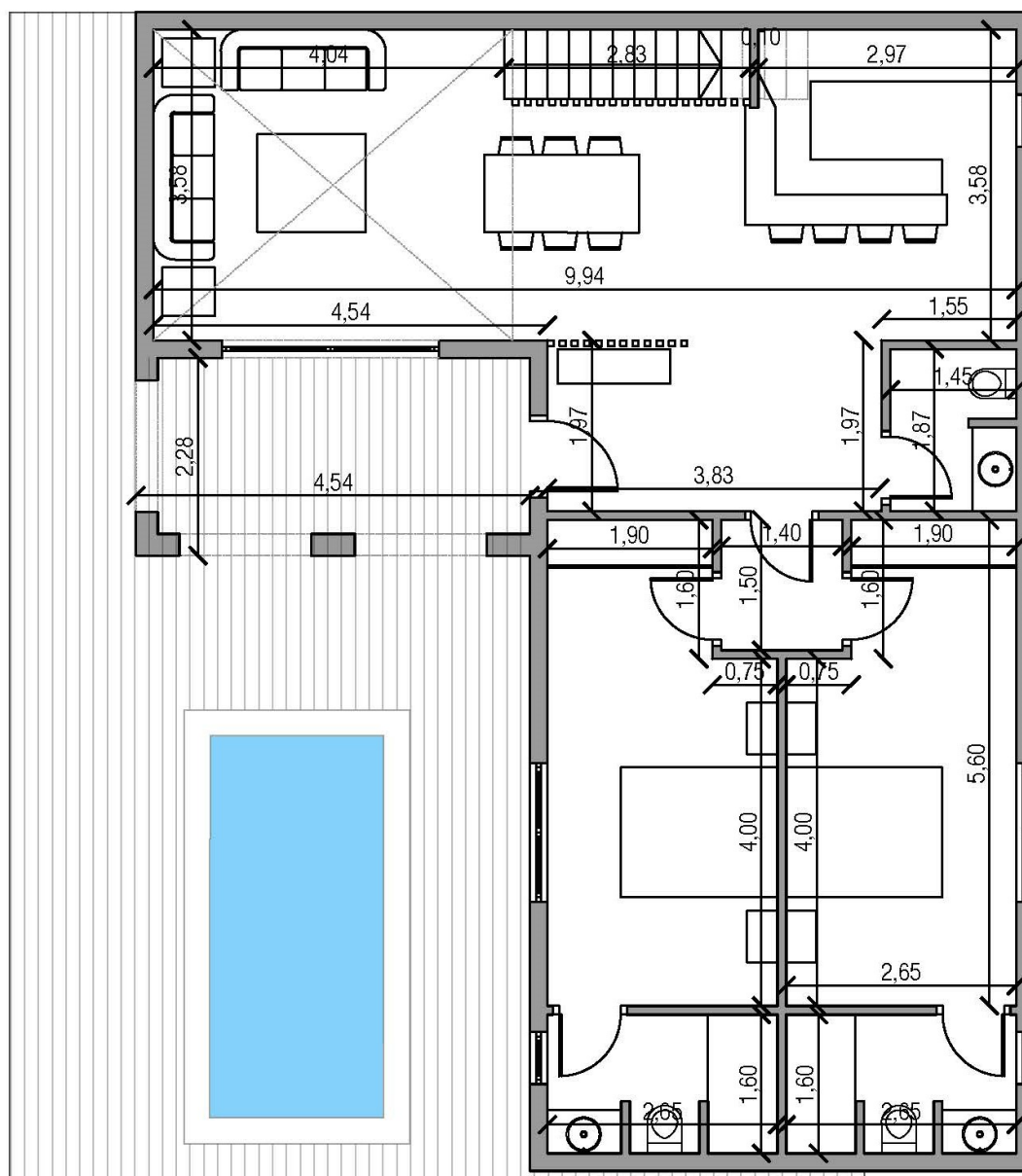
	Superficie de Parcela		Superficie del módulo
B.40	96,76	m²	28,00 m²
B.41	91,07	m²	28,00 m²
B.42	83,67	m²	28,00 m²
B.43	100,54	m²	28,00 m²
B.44	95,45	m²	28,00 m²
B.45	102,23	m²	28,00 m²
B.46	94,73	m²	28,00 m²
B.47	110,22	m²	28,00 m²



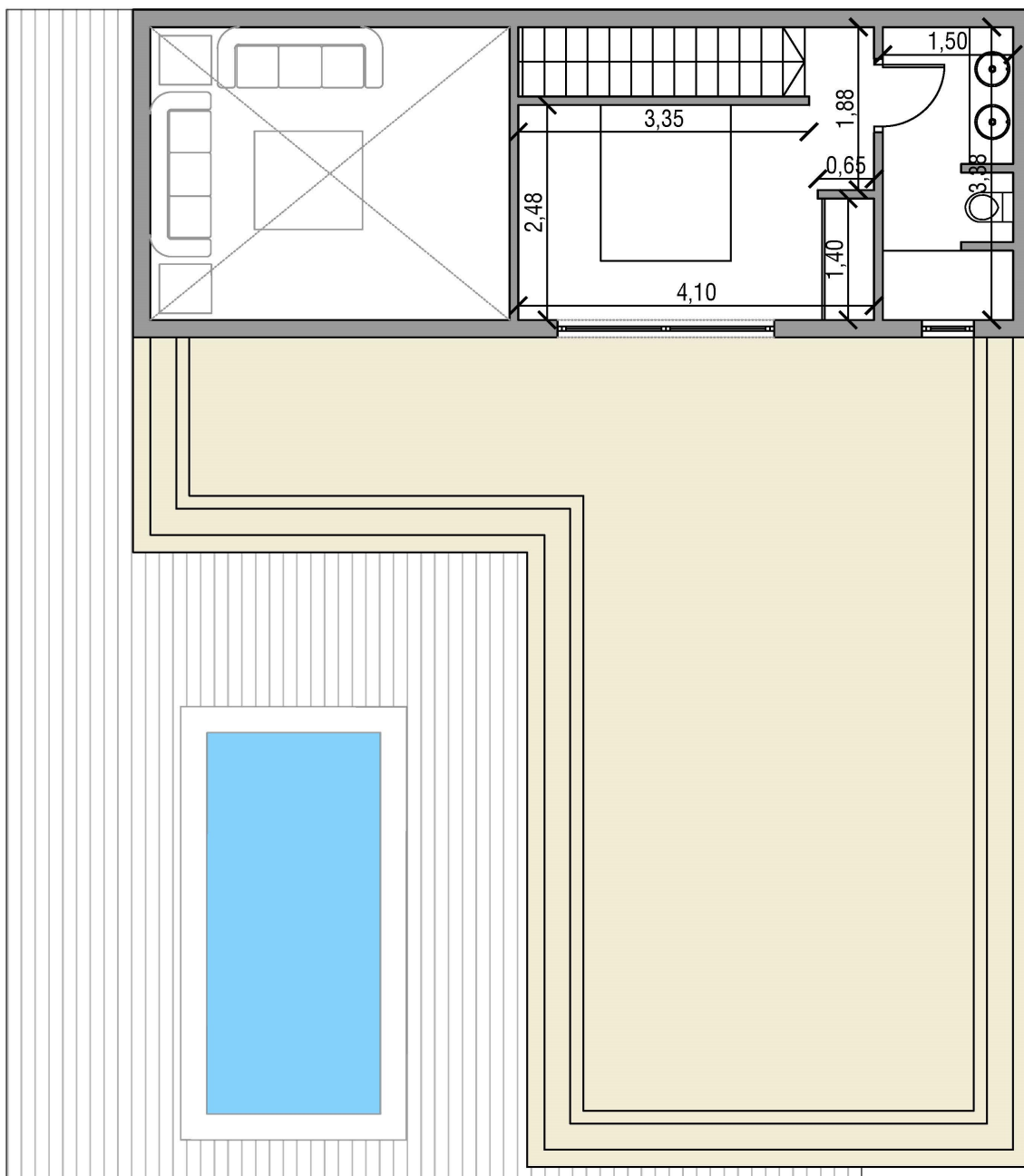
PARCELAS-VILLAS

	Superficie de Parcela		Superficie del módulo
B.48	242,81	m ²	125,10 m ²
B.49	242,41	m ²	125,10 m ²
B.50	235,51	m ²	125,10 m ²

PLANTA BAJA



ENTREPLANTA

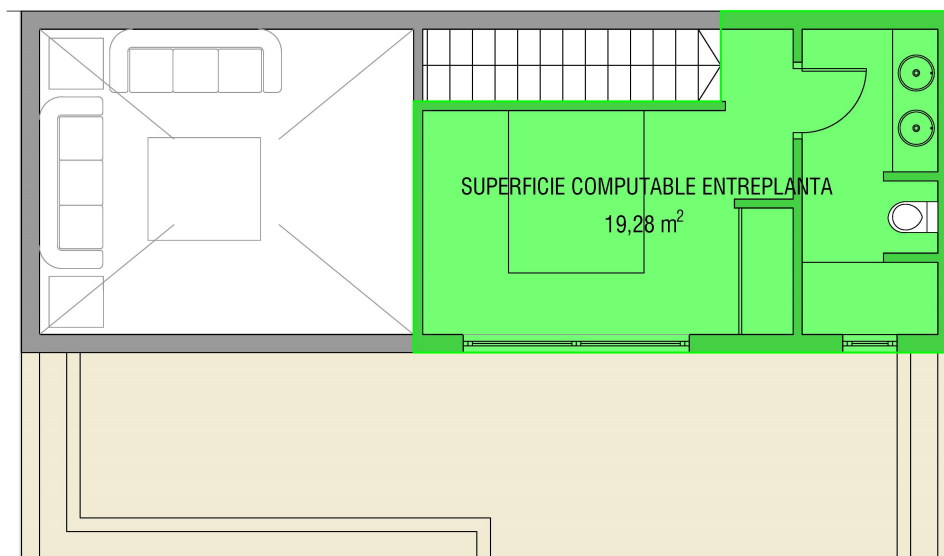


CALCULO DE LA ENTREPLANTA

SUPERFICIE SOBRE LA QUE SE SITUA LA ENTREPLANTA



SUPERFICIE DE ENTREPLANTA Y SUPERFICIE VINCULADA A LA ENTREPLANTA



ARTICULO 4.1.16.- ENTREPLANTA

Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una **superficie máxima de 50% de la superficie en planta baja del local** (...)

La superficie de planta baja sobre la que se sitúa la entreplanta es de 47,97 m²/.

Como podemos ver en el esquema la superficie de entreplanta es de 19,28 m²/ (40,19% < 50%).

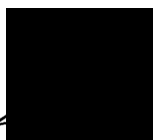
6. SERVICIOS MÍNIMOS DE LAS INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO TIPO MOBIL-HOMES, ESTUDIOS O VILLAS.

6.1. Instalaciones y servicios (1)	**	*
a) Climatización en salón y dormitorios	-	-
b) Agua caliente	SÍ	SÍ
c) Armario en dormitorios	-	-
d) Televisión (2)	-	-
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	-
d) Horno o microondas	-	-
e) Lavavajillas	-	-
f) Plancha eléctrica de cocinado	-	-
g) Plancha de ropa y tendero	-	-
h) Cafetera o tetera eléctrica	-	-
i) Batidora, tostador	-	-
6.3. Servicio de limpieza	Entrada de clientes	Entrada de clientes
a) Lencería (sábanas y toallas)	SÍ	-
b) Cambio de lencería (sábanas y toallas)	1 vez por semana	-

Todos los elementos fijos contarán como mínimo con agua caliente, tomas de corriente en todas las dependencias, cocina de dos fuegos, frigorífico y extractor de humos.

Se limpiarán a la entrada de clientes, contarán con lencería y se cambiarán como mínimo 1 vez por semanas.

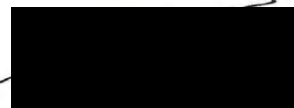
El presente documento se redacta en Conil de la Frontera a 9 de Diciembre de 2020.



Promotor.



Arquitecta colegiada nº [redacted] por el C.O.A.C.



Arquitecto colegiado nº [redacted] por el C.O.A.C.

IV. DECLARACIÓN JURADA DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 42.5 DE LA LOUA.

[REDACTED], con D.N.I. [REDACTED], como administrador único, por tiempo indefinido de la mercantil ANSACAR VILLACARDOSA VEJER, S.L., CIF. B-90421587, con domicilio social en Sevilla, Avenida Flota de Indias, nº. 28, 9º-A, promotora del "PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS-FINCA REGISTRAL Nº. 7.268",

DECLARO

Como representante legal de la Sociedad Limitada ANSACAR VILLACARDOSA VEJER, que asumo el compromiso de cumplir con las obligaciones enumeradas en el Art. 42.5.D) de la LOUA, que se exponen a continuación:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo 50 de la LOUA.
- b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- d) Pagar la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y asegurar la prestación de garantía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 y 52.5 de la LOUA.
- e) Solicitar licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

En Sevilla a 9 de diciembre de 2020

[REDACTED]

FDO.: [REDACTED]

V. SOLICITUD DE ACOMETIDA A DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD.

Modelo de autorización

Solicitante/Promotor
D./ D^a [REDACTED] (1), con CIF/NIF [REDACTED]
[REDACTED] y domicilio en (Municipio) SEVILLA (Vía pública y nº) [REDACTED]
[REDACTED] (2), con e-mail [REDACTED]
[REDACTED] y teléfono de contacto [REDACTED] (3)

☐ [OPCIÓN A] actuando por cuenta propia como
☐ propietario
☐ arrendatario
del inmueble para el que se solicita el suministro/servicio

☒ [OPCIÓN B] en representación de la Entidad ANSAEAC VILLAGARDOSA VESTER SLU
según cargo / poderes [REDACTED] (4), con CIF/NIF B90421587
con e-mail [REDACTED] y teléfono de contacto [REDACTED]
entidad (3) como
☐ Propietaria
☒ Arrendataria
☐ Urbanizadora
del inmueble/parcela para el/la que se solicita el suministro/servicio

DECLARO bajo mi responsabilidad, a efectos de la solicitud de suministro eléctrico/modificación de instalación de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal (táchese lo que no proceda) en la dirección abajo indicada, que tengo interés legítimo para efectuarla en la calidad antes indicada.

DECLARO que esta manifestación es fiel y auténtica(5), y en virtud de la misma, AUTORIZO a solicitar, en mi nombre, las condiciones técnico económicas del suministro/servicio abajo indicado y recibir la información emitida por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal en respuesta a dicha solicitud a:

Autorizado
D. / D^a / La Entidad [REDACTED] (6), con
CIF/NIF B28574902 y domicilio en (municipio) CHICLANA DE LA FRONTERA (Vía pública y nº) C/ ANCHA, 26 LOCAL (7), con e-mail [REDACTED] y teléfono de contacto [REDACTED]

Datos del suministro/servicio
Dirección del suministro/servicio: [REDACTED]
Municipio: VESTER DE LA FRONTERA Provincia: CADIZ
Potencia:kW. (solo en caso de suministro)
En SEVILLA, a 5 de 11 de 2020

Firma del solicitante y Sello de la Empresa solicitante



PROTECCIÓN DE DATOS: Le informamos de que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal es el responsable del tratamiento de los datos personales que se recaban para la gestión de la solicitud de nuevo suministro/servicio y que está legitimada a tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales que establece la normativa del sector eléctrico en cada momento o, en su caso, para la ejecución del contrato.

Los datos personales que nos facilite no se cederán a terceros, salvo obligación legal. No obstante, podrán tener acceso a ellos los proveedores de servicios que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal contrata o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento, algunos de los cuales puedan encontrarse localizados fuera del Espacio Económico Europeo. Le recordamos que puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, así como cualquier otra que establezca la normativa en vigor en cada momento. Si desea ampliar la información póngase en el siguiente enlace: www.edistribucion.com

- 1 Razón Social, nombre y apellidos del promotor del suministro/servicio (solo en caso de opción A).
- 2 Domicilio del promotor del suministro/servicio.
- 3 Márquese la opción que proceda.
- 4 En el caso de realizarse esta autorización por una persona física diferente (no siendo éste una entidad), debe identificarse dicha persona física. En caso contrario, no rellenar este apartado.
- 5 Asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.
- 6 Razón Social, o nombre y apellidos del autorizado.
- 7 Domicilio fiscal del autorizado.

VI. RESPUESTA DE DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD



Ref. Solicitud: ACAD003 0000267714-1
Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO

ANSACAR VILLACARDOSA VEJER SLU

FLOTA DE INDIAS 28 9A
41011 - SEVILLA
A la Atención de CARLOS AROCA

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado, por una potencia de 504 kW, en **PG POLÍGONO 32 PCL, 59, 11150, VEJER DE LA FRONTERA, CADIZ**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas al solicitante que usted representa.

I.- Instalaciones de extensión de la red.

Las instalaciones de extensión de la red de distribución, a realizar entre el punto de conexión indicado a continuación y el primer elemento de su instalación privada, deben ser ejecutadas por el solicitante a su cargo, a través de un Instalador Electricista Autorizado de su elección, y de acuerdo a las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias y Normas Técnicas de e-distribución:

- Punto de Conexión: En LAMT existente LA-56 20 kV "PTO.REAL" en el apoyo existente Doble Circuito A105413 de la Línea de M.T. PTO.REAL perteneciente a la SET VEJER. El conductor existente es LA-56 a la tensión de 20000 voltios.
- Instalaciones necesarias a ejecutar por Edistribución: Se realizará sistema antiescalo para el apoyo de entronque, se realizará P.a.T. Anillo Difusor para apoyo entronque al convertirse en apoyo de maniobra, se rotulará dicho sistema antiescalo, se realizará la mano de obra del tendido del vano flojo. Y por parte de la Brigada de T.e.T. se realizará la Conexión directa a la LAMT, colocarán unos seccionadores unipolares para la Derivación particular y colocarán medidas de Avifauna en el apoyo de entronque para la derivación, todo ello lo realizará la B.T.e.T. al ser el apoyo de entronque un apoyo Doble Circuito.
- Instalaciones necesarias a ejecutar por el Cliente: El cliente deberá realizar un nuevo CT particular en su parcela e instalar los apoyos necesarios hasta llegar al apoyo entronque A105413 propiedad de EDE, en el apoyo que instale próximo al A105413 que deberá estar no a más de unos 20 metros de distancia y se dejará con cable LA-56 suficiente para que EDE pueda conectar el vano flojo en el apoyo de entronque, en dicho apoyo de entronque esta compañía colocará unos seccionadores Unipolares que serán el punto frontera entre la instalación de la compañía y particular, en el primer apoyo que el cliente coloque a unos 20 mts. del Apoyo Entronque (ya propiedad particular) el cliente deberá instalar unos seccionadores unipolares que serán propiedad del cliente.

Adjuntamos detalle de los trámites necesarios para la realización por su parte de dichas instalaciones, que quedarán de su propiedad a partir del primer elemento de seccionamiento y protección que deberá definirse en su Proyecto, y serán conectadas a la red por esta empresa distribuidora.

De acuerdo con la legislación vigente, os trabajos que afectan a instalaciones de distribución en servicio, habrán de ser realizados en todo caso por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo a costa del solicitante.



Adjuntamos presupuesto de los trabajos de adecuación o reforma de instalaciones en servicio, a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

- Trabajos de adecuación de instalaciones existentes: ¹ :	4.383,87 €
- Entronque: sólo material.(mano de obra a cargo e-distribución)	0,00 €
- I.V.A. en vigor (²):	920,61 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	5.304,48 €

(*) El cliente deberá realizar un nuevo CT particular en su parcela e instalar los apoyos necesarios hasta llegar al apoyo entronque A105413 propiedad de EDE, en el apoyo que instale próximo al A105413 que deberá estar no a más de unos 20 metros de distancia y se dejará con cable LA-56 suficiente para que EDE pueda conectar el vano flojo en el apoyo de entronque, en dicho apoyo de entronque esta compañía colocará unos seccionadores Unipolares que serán el punto frontera entre la instalación de la compañía y particular, en el primer apoyo que el cliente coloque a unos 20 mts. del Apoyo Entronque (ya propiedad particular) el cliente deberá instalar unos seccionadores unipolares que serán propiedad del cliente.

(*) Informarle que para la contratación, deberá aportar licencia de primera utilización, licencia de obras o autorización municipal que justifique la legalidad del futuro suministro según establece el Art.175 de la LOUA del 17/12/02.

(*) El Cliente deberá aportar la Licencia de Obras del Ayuntamiento para la colocación de Nuevos Apoyos de Media Tensión y del Transformador Particular.

(*) No se incluye la obtención de los permisos particulares necesarios para la ejecución de todos los trabajos, corriendo estos en cualquier caso a cuenta del cliente, como puede ser el permiso de las fincas para la colocación de apoyos particulares hasta la proximidad del apoyo de entronque, etc..... Dicha documentación deberá aportarse previo a la puesta en servicio de la instalación.

(*) Previo a los trabajos el Cliente deberá aportar el Proyecto de las Instalaciones a Ejecutar a esta compañía y solicitar su Conformidad, sin ella no se realizará ningún trabajo.

(*) Todos los permisos oficiales serán por cuenta del cliente y los deberá aportar previo a la ejecución de los trabajos de este estudio técnico.

(*) El Punto de Suministro está condicionado a la Puesta en Servicio de la Subestación Zumajo.

Si esta alternativa es de su interés, el solicitante puede hacer efectivo el importe mencionado, 5.304,48 € mediante transferencia bancaria a la cuenta ES20-0049-1173-01-2110139750, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud nº ACAD003 0000267714-1, enviándolo al correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com, con antelación suficiente para la consecución de los permisos necesarios y la ejecución de los trabajos. Caso de que la factura deba emitirse a nombre de una persona (física o jurídica) distinta del solicitante que formuló la petición, será preciso que nos indique el NIF o CIF de aquélla en la misma comunicación.

La validez de este presupuesto es de 6 meses.

II. Instalaciones interiores y de enlace de propiedad particular.

Las instalaciones interiores y de enlace con la red deberán ser realizadas por un Instalador Electricista Autorizado, quien le facilitará el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (C.I.E.). Dichas

¹ No incluye el coste de las operaciones de entronque-conexión a la red existente, que son a cargo de la distribuidora. No así el coste de los materiales del entronque que, según la legislación vigente, son a cargo del solicitante. Ver desglose en documento anexo.

² Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago

e-distribución

instalaciones serán accesibles, con cerraduras normalizadas, habrán de ser realizadas con arreglo a las normas de la empresa distribuidora y podrán ser inspeccionadas por ésta.

Conforme al artículo 6 del RD 1110/2007, la ubicación del punto de medida requerirá la autorización del encargado de la lectura y, con carácter general, coincidirá con el punto frontera. Excepcionalmente, si lo anterior resultase imposible o excepcionalmente costoso, deberá ponerse en contacto con esta distribuidora a fin de acordar una ubicación alternativa. En tal caso será necesaria la fijación de puntos de medida alternativos y las correcciones a efectuar en las medidas de forma que la medida corregida pueda considerarse igual a la energía circulada por el punto frontera.

III. Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección³, debiendo aportar para ello el C.I.E. de su instalación interior.

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso que corresponda más I.V.A.⁴ por kW contratado o ampliado, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y depósito de garantía legalmente establecida.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

*Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Oeste*



15 de noviembre de 2020

³ La relación actualizada de empresas comercializadoras se encuentra disponible en la página web de la 'Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia': www.cnmc.es.

⁴ Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago



TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES.

- Realización del correspondiente Proyecto Eléctrico por Técnico en materia eléctrica debidamente acreditado (mediante titulación académica, carnet de colegiado, visado de proyecto,...) para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Tramitación a su nombre ante el Servicio Provincial de Industria y ante el Ayuntamiento correspondiente a fin de obtener la preceptiva licencia municipal.
- Ambas partes (solicitante y empresa distribuidora) designarán las personas que a lo largo de la realización, se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos.
- Con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
 - Una copia del Proyecto.
 - Autorización/Boletín de puesta en marcha de la instalación
 - Certificado del tarado de los relés indirectos, protocolo de ensayo (si los hubiera).
 - Para derivaciones en antena desde Línea Aéreas de Alta Tensión: documento firmado de 'Garantía de acceso al Seccionamiento' aportando copia de la escritura de propiedad del terreno donde se encuentre el primer elemento de maniobra.
 - Para Centros de Transformación que se alimentan mediante Línea Subterránea de Media Tensión de entrada/salida:
 - Documento de cesión de propiedad de la Línea a esta compañía.
 - Documento de cesión en propiedad de las celdas de entrada/salida del Centro de Transformación y Autorización de acceso libre y maniobra.
 - Planos constructivos acotados de la Línea Subterránea de Media Tensión, entrada/salida a su Centro de Transformación.
 - Licencia municipal de obras de la Línea y del Centro de Transformación.
 - Dirección de obra firmada por técnico competente en materia eléctrica debidamente acreditado (si es distinto del proyectista) de la parte de la instalación que quedará propiedad de esta empresa distribuidora.
 - Ensayos de la Línea Subterránea realizados de acuerdo con las Normas de e-distribución.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.



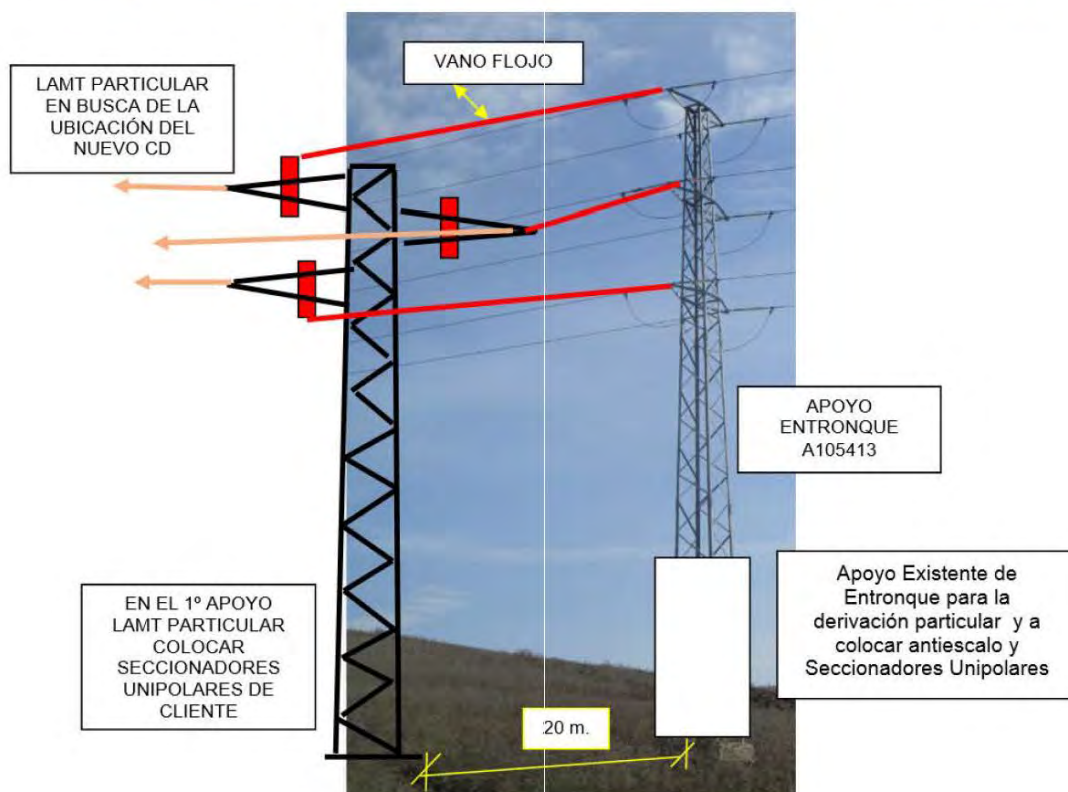
DESGLOSE PRESUPUESTO

Trabajos de adecuación de instalaciones existentes

Udes.	Precio Ud.(€)	Descripción	Valoración*	Total
1	869,37	JORNADA EQ TET HASTA 36 KV(3 PERSONAS)	I	869,37 €
3	65,19333333	CONJUNTO POLIM AMARRE < 180	I	195,58 €
1	8,15	6701279 RÓTULO MANIOBRA EXTERIOR CSE	I	8,15 €
1	5,49	6701287 RÓTULO IDENTIFICACION AP MT CSE	I	5,49 €
4	1,8275	6701451 SEÑAL RIES ELEC CE-14 CASTELLANO	I	7,31 €
3	276,59666667	6702244 SECC I EXT 24KV 554MM Z M A CNT	I	829,79 €
6	6,17333333	SEÑALIZACION APOYO EXISTENTE	I	37,04 €
14,5	63,65517241	INSTALAR ANTIESCALO DE OBRA CIVIL MT/BT	I	923,00 €
1	433,26	PAT APOYO CON ANILLO DIFUSOR	I	433,26 €
25	4,3092	TENDIDO CIRCUITO HASTA 56 INCLUSIVE	I	107,73 €
1	576,06	INSTALACION CONJUNTO SECC I/CONJ BASE XS	I	576,06 €
1	391,09	FORRADO AVIFAUNA APOYO SIMPLE AMARRE	I	391,09 €
TOTAL				4.383,87 €

NOTA: TODAS LAS CANTIDADES FIGURAN EN EUROS Y SIN IMPUESTOS VIGENTES.
LA VALIDEZ DE ESTAS CONDICIONES: 6 MESES

*I:(Imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora con cargo al cliente.
N:(No imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora a su cargo.
C:(Cargo cliente): parte de la obra que ejecuta el cliente según acuerdo.



VII. SOLICITUD DE SUMINISTRO DE AGUA A LA EMPRESA PÚBLICA "AGUAS DE VEJER".

ANSACAR VILLACARDOSA VEJER, SLU
Avda. Flota de Indias, nº 28 9ºA
Sevilla

AGUAS DE VEJER
Avda. Andalucía, s/n, local 32. Edificio Zona Franca
11150 Vejer de la Frontera

SOLICITUD DE SERVICIOS.

██████████, con DNI ██████████, en representación de la empresa ANSACAR VILLACARDOSE VEJER, SLU, con CIF B90421587 y domicilio en Avenida Flota de Indias, número 28 9ºA, de la localidad de Sevilla.

EXPONE

Que se están realizando las acciones necesarias para la implantación de un campamento de turismo rural de 2 estrellas, en la finca registral 7.268, en la zona de Villacardosa, de Vejer de la Frontera.

El consumo de agua previsto para dicha actividad es el siguiente:

Uds	Consumo	Caudal unitario (l/s)	Caudal total (l/s)
50	Bungalós con ducha+lavabo+sanitario+fregadero	0,60	30,00
1	Piscina de recreo	0,15	0,15
1	Piscina infantil	0,15	0,15
8	Duchas	0,20	1,60
9	Sanitarios	0,10	0,90
3	Urínicos	0,15	0,45
7	Lavabos	0,10	0,70
3	Fregaderos	0,20	0,60
4	Lavaderos	0,10	0,40
61	Plazas de acampada	0,15	9,15
	Total consumos		44,10
	Coficiente simultaneidad		0,10
	DEMANDA PREVISTA		4,41

Se acompañan a este escrito LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- Plano de situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de distribución.

Por lo que SOLICITA a Aguas de Vejer viabilidad del acceso al servicio de abastecimiento de agua potable para la implantación de la actividad descrita.

Se firma la presente solicitud, en Vejer de la Frontera a 27 de noviembre de dos mil veinte.



Fdo.: 

VIII.FACTURA PROFORMA DE MOBIL-HOMES



CLIENTE

ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.
C.I.F.:B-90.421.587
AVDA. FLOTA DE INDIAS Nº 28 9º-A
41011 SEVILLA
SEVILLA

CONSTRUCTOR

FACTURA PROFORMA Nº 03/2020

9 DICIEMBRE DEL 2020

FACTURA PROFORMA CORRESPONDIENTE A LOS TRABAJOS A REALIZAR EN PROYECTO PARA INSTALACION DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL -DOS ESTRELLAS EN FINCA REGISTRAL Nº 7.268: "CAMPING COSTA ANDALUCIA", EN VEJER DE LA FRONTERA.

MES DE : DICIEMBRE

TRABAJOS AREALIZADOS

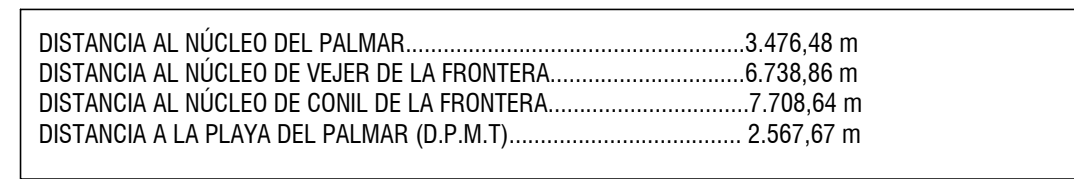
PAR' UD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01 Capítulo	TRABAJO			
	PRECIO DE M2 PARA MODULO DE ALOJAMIENTO TIPO MOVIL- HOME ,DE 30 M2 APROXIMADAMENTE CONSISTE EN COCINA -SALON , DORMITORIO , ASEO Y TERRAZA EXTERIOR. LA ESTRUCTURA Y CERRAMIENTO ACABADOS EN MADERA.	1,00	440,00	440,00
TOTAL ORIGEN				440,00 €
IVA 21 %				92,40 €
IMPORTE FACTURA PROFORMA				532,40 €

9 DICIEMBRE DEL 2020

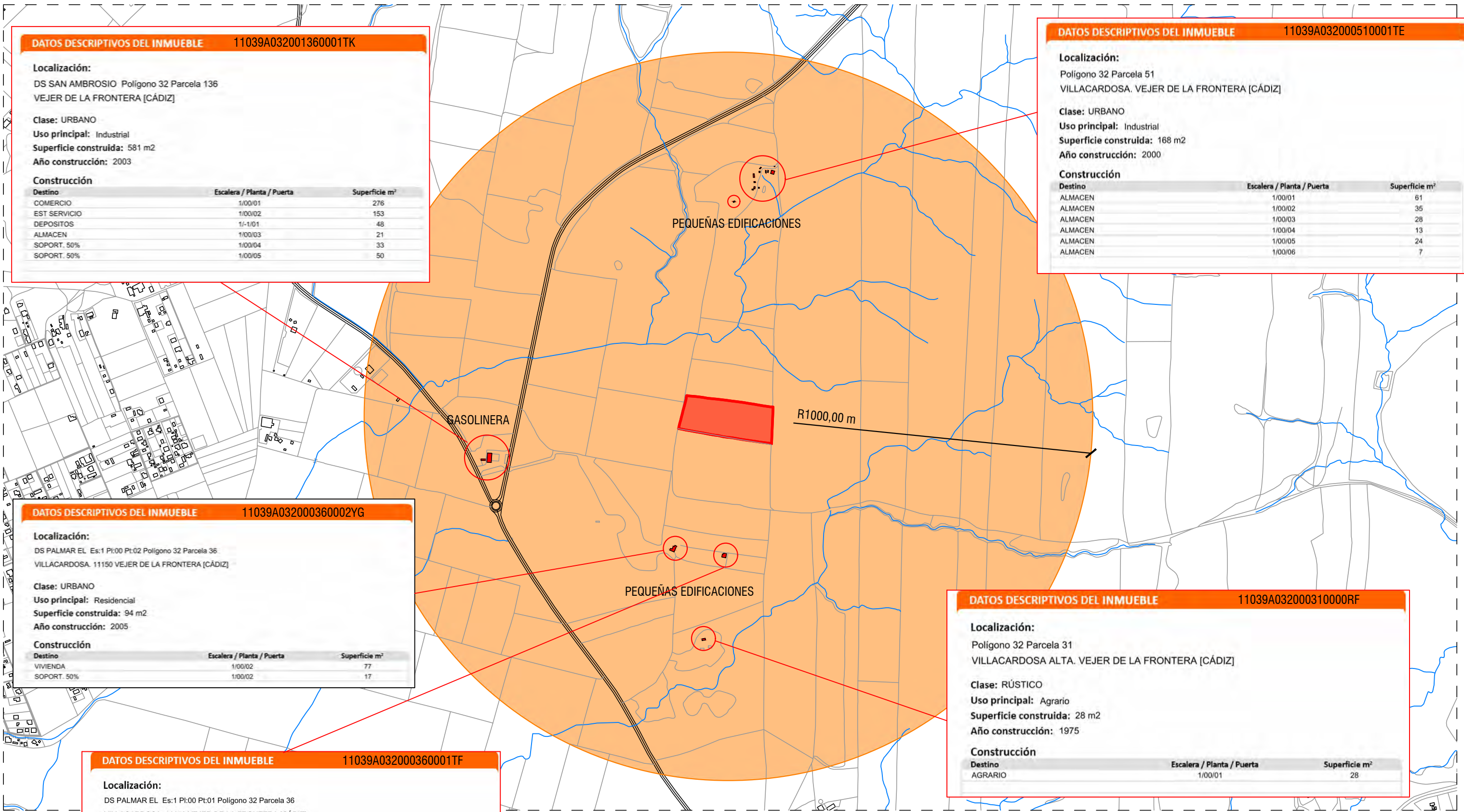
Firmado digitalmente por

Fecha: 2020.12.09 18:12:46 +01'00'

PLANOS



Título:	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL N.º 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"	
Emplazamiento:	PARCELA RÚSTICA N.º 59 POLÍGONO N.º 32. SAN AMBROSIO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:	11039A032000590000RT	



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE 11039A032001360001TK

Localización:
DS SAN AMBROSIO Polígono 32 Parcela 136
VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 581 m2
Año construcción: 2003

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	276
EST SERVICIO	1/00/02	153
DEPOSITOS	1/-1/01	48
ALMACEN	1/00/03	21
SOPORT. 50%	1/00/04	33
SOPORT. 50%	1/00/05	50

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE 11039A032000510001TE

Localización:
Polígono 32 Parcela 51
VILLACARDOSA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 168 m2
Año construcción: 2000

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	61
ALMACEN	1/00/02	35
ALMACEN	1/00/03	28
ALMACEN	1/00/04	13
ALMACEN	1/00/05	24
ALMACEN	1/00/06	7

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE 11039A032000360002YG

Localización:
DS PALMAR EL Es:1 Pl:00 Pt:02 Polígono 32 Parcela 36
VILLACARDOSA. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 94 m2
Año construcción: 2005

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/02	77
SOPORT. 50%	1/00/02	17

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE 11039A032000310000RF

Localización:
Polígono 32 Parcela 31
VILLACARDOSA ALTA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 28 m2
Año construcción: 1975

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	28

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE 11039A032000360001TF

Localización:
DS PALMAR EL Es:1 Pl:00 Pt:01 Polígono 32 Parcela 36
VILLACARDOSA. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 235 m2
Año construcción: 2005

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	144
SOPORT. 50%	1/00/01	3
SOPORT. 50%	1/00/01	10
ALMACEN	1/00/01	26
VIVIENDA	1/01/01	52

SUPERFICIE RADIO 1 KM	31,42 ha
NUMERO DE VIVIENDAS	3 viv.
VIVIENDA/ha	0,09 viv./ha

Título: **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"**

Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Ref. Catastral del Local: 11039A032000590000RT

Plano: EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1 KM

Plano nº: 02

Escala: 1:10.000

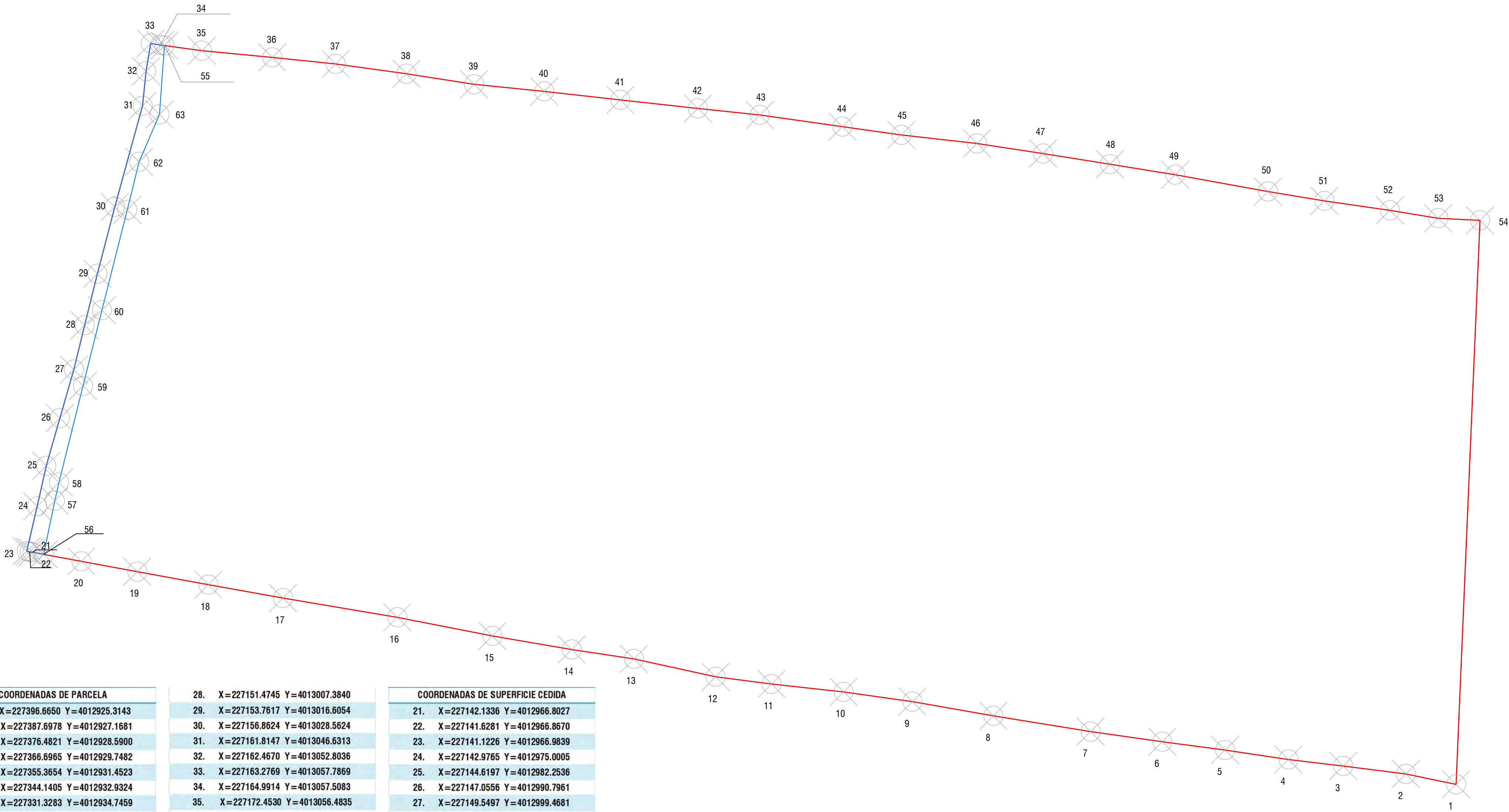
Fecha: Diciemb. 2020

Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.

Arquitectos: [Redacted]



Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. “CAMPING COSTA ANDALUCÍA”			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano: EMPLAZAMIENTO	Plano nº: 03	Escala: 1:5.000	Fecha: Diciemb. 2020
Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.		Arquitectos: 	



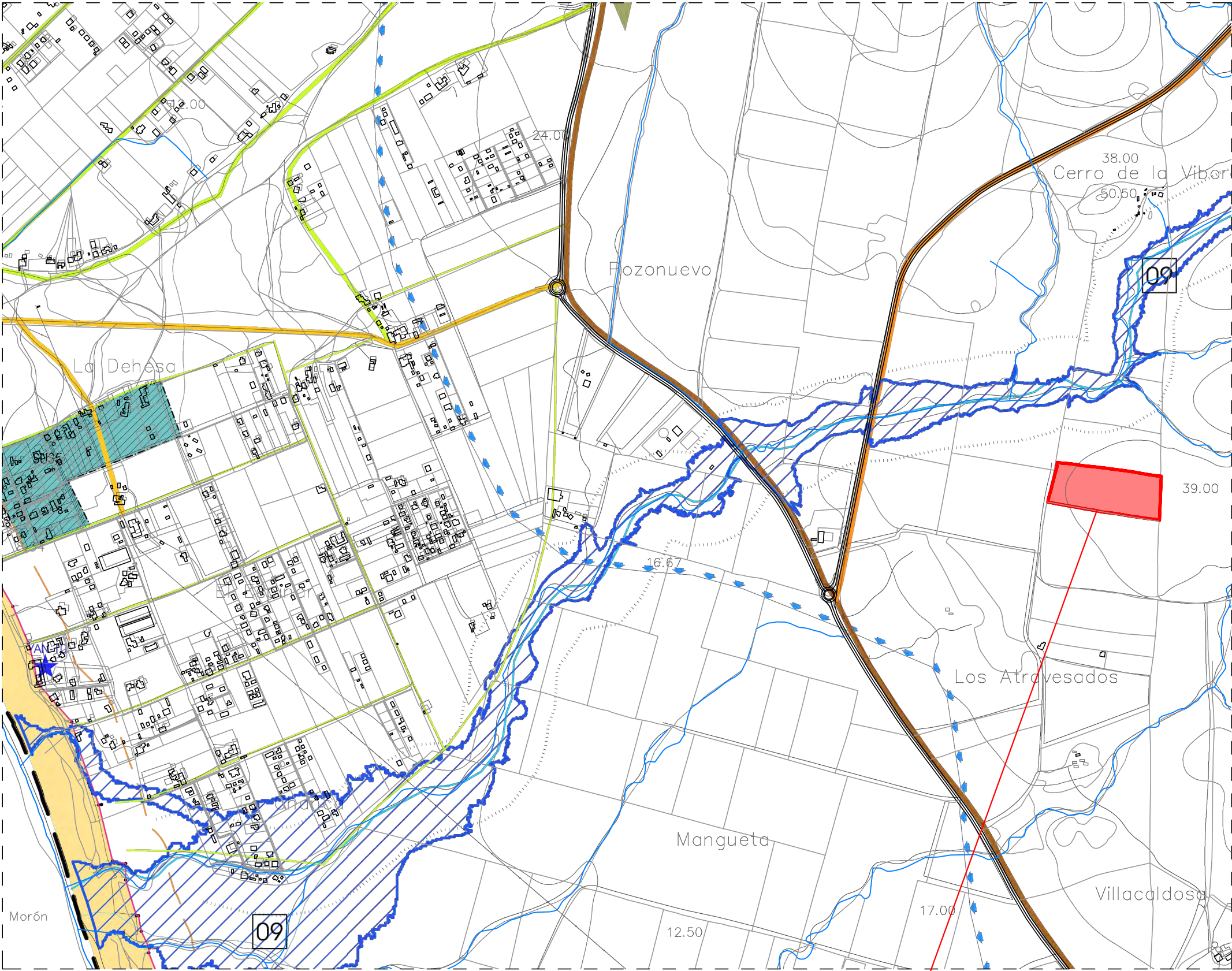
COORDENADAS DE PARCELA	
1.	X=227396.6650 Y=4012925.3143
2.	X=227387.6978 Y=4012927.1681
3.	X=227376.4821 Y=4012928.5900
4.	X=227366.6965 Y=4012929.7482
5.	X=227355.3654 Y=4012931.4523
6.	X=227344.1405 Y=4012932.9324
7.	X=227331.3283 Y=4012934.7459
8.	X=227313.9484 Y=4012937.5544
9.	X=227299.4752 Y=4012940.0962
10.	X=227287.1592 Y=4012941.8445
11.	X=227274.2764 Y=4012943.2575
12.	X=227264.2970 Y=4012944.5432
13.	X=227249.6936 Y=4012947.7410
14.	X=227238.5414 Y=4012949.4169
15.	X=227224.3700 Y=4012951.8494
16.	X=227207.3706 Y=4012955.1708
17.	X=227186.9363 Y=4012958.6103
18.	X=227173.5812 Y=4012961.0034
19.	X=227160.8752 Y=4012963.3311
20.	X=227150.9019 Y=4012965.1837
21.	X=227142.1336 Y=4012966.8027
22.	X=227141.6281 Y=4012966.8670
23.	X=227141.1226 Y=4012966.9839
24.	X=227142.9765 Y=4012975.0005
25.	X=227144.6197 Y=4012982.2536
26.	X=227147.0556 Y=4012990.7961
27.	X=227149.5497 Y=4012999.4681

28.	X=227151.4745 Y=4013007.3840
29.	X=227153.7617 Y=4013016.6054
30.	X=227156.8624 Y=4013028.5624
31.	X=227161.8147 Y=4013046.6313
32.	X=227162.4670 Y=4013052.8036
33.	X=227163.2769 Y=4013057.7869
34.	X=227164.9914 Y=4013057.5083
35.	X=227172.4530 Y=4013056.4835
36.	X=227185.0195 Y=4013055.2885
37.	X=227196.3543 Y=4013054.1098
38.	X=227209.0110 Y=4013052.3668
39.	X=227221.0915 Y=4013050.4844
40.	X=227233.6503 Y=4013049.2122
41.	X=227247.2529 Y=4013047.6806
42.	X=227261.1222 Y=4013046.1517
43.	X=227272.1932 Y=4013044.9873
44.	X=227286.9641 Y=4013042.9094
45.	X=227297.5077 Y=4013041.4255
46.	X=227311.0138 Y=4013039.8997
47.	X=227322.8211 Y=4013038.0895
48.	X=227334.7755 Y=4013036.1874
49.	X=227346.4524 Y=4013034.3033
50.	X=227363.0304 Y=4013031.3002
51.	X=227373.1381 Y=4013029.6340
52.	X=227384.8596 Y=4013027.9382
53.	X=227393.4692 Y=4013026.5183
54.	X=227400.9332 Y=4013026.1504

COORDENADAS DE SUPERFICIE CEDIDA	
21.	X=227142.1336 Y=4012966.8027
22.	X=227141.6281 Y=4012966.8670
23.	X=227141.1226 Y=4012966.9839
24.	X=227142.9765 Y=4012975.0005
25.	X=227144.6197 Y=4012982.2536
26.	X=227147.0556 Y=4012990.7961
27.	X=227149.5497 Y=4012999.4681
28.	X=227151.4745 Y=4013007.3840
29.	X=227153.7617 Y=4013016.6054
30.	X=227156.8624 Y=4013028.5624
31.	X=227161.8147 Y=4013046.6313
32.	X=227162.4670 Y=4013052.8036
33.	X=227163.2769 Y=4013057.7869
34.	X=227164.9914 Y=4013057.5083
55.	X=227165.7384 Y=4013057.4057
56.	X=227144.1516 Y=4012966.4301
57.	X=227146.1469 Y=4012975.9979
58.	X=227146.8748 Y=4012979.2762
59.	X=227151.1853 Y=4012996.5405
60.	X=227154.5593 Y=4013010.0988
61.	X=227159.0928 Y=4013028.0167
62.	X=227161.1987 Y=4013036.6239
63.	X=227164.8453 Y=4013045.0886

SUPERFICIE DE PARCELA (SEGÚN LEVANTAMIENTO)..... 24.514,96 m2
SUPERFICIE CEDIDA VIARIO.....241,63 m2
SUPERFICIE RESTANTE..... 24.273,33 m2

Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
GEORREFERENCIAS UTM	04	1:500	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



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 ESPECÍFICA

PARQUE NATURAL DE LA BREÑA Y MARISMAS DE BARBATE

MONTES PÚBLICOS

SISTEMA HIDROLÓGICO

VÍAS PECUARIAS DESUNIDADAS

DESCANSADERO

EL LITORAL

MARISMAS RÍO BARBATE

FORESTAL Y PAISAJÍSTICOS

LAGUNAS MAREALES

ACUÍFEROS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

YAP-1 ACUEDUCTO DE SANTA LUCÍA

YAP-2 PATRIA

YAN-1 NECROPOLIS DE BUENAVISTA

YAN-2 SEPULTURA DEL PASEO DE CANALES

YAN-3 NECROPOLIS DE LA MESA DE ALGAR

YAN-4 EL ABEJARRICO

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

RÍO SALADO

ARROYO DE CONILETE

ARROYO DE LA ZARZA

ARROYO DE SAN AMBROSIO

RÍO BARBATE (CUENCA BAJA)

3.2 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

PAGO DEL HUMO

ÁREA DE DISPERSIÓN DE EJEMPLARES JUVENILES DEL AGUILA IMPERIAL IBERICA

POTENCIAL REGADÍO

HAZAS DE SUERTE (Propiedad Comunal)

REGIMEN GENERAL

ÁREA DE SERVICIOS A CARRETERAS

P.E. MONTENMEDIO

P.E. DEHESA SOTELO

LIC RÍO 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)

VÍAS PECUARIAS NO DESUNIDADAS

DESLINDE DEL D.P.M.T.

LÍMITE ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SISTEMAS GENERALES

1. SISTEMA VIARIO Y COMUNICACIONES

A. NIVEL REGIONAL / TERRITORIAL

A1. AUTOVÍA 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)

ELEMENTOS CATALOGADOS

PROTECCIÓN INTEGRAL

TORRE DE VIGILANCIA

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

ERMITA NUESTRA SEÑORA DE LA OLIVA

PROTECCIONES SECTORIALES

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

SISTEMAS HIDROLÓGICOS

CARRETERAS

ZONA DE INSTALACIÓN DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL

COSTAS

DESLINDE DEL D.P.M.T.

LÍMITE ZONA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

Título: **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"**

Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Ref. Catastral del Local: 11039A032000590000RT

Plano: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU.

Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.

Plano nº: 05

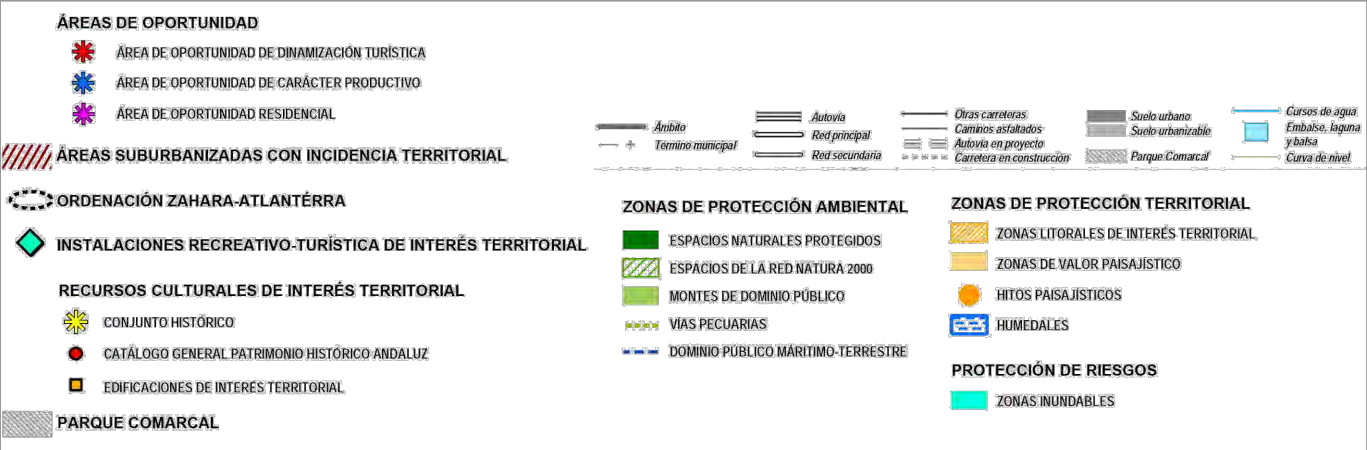
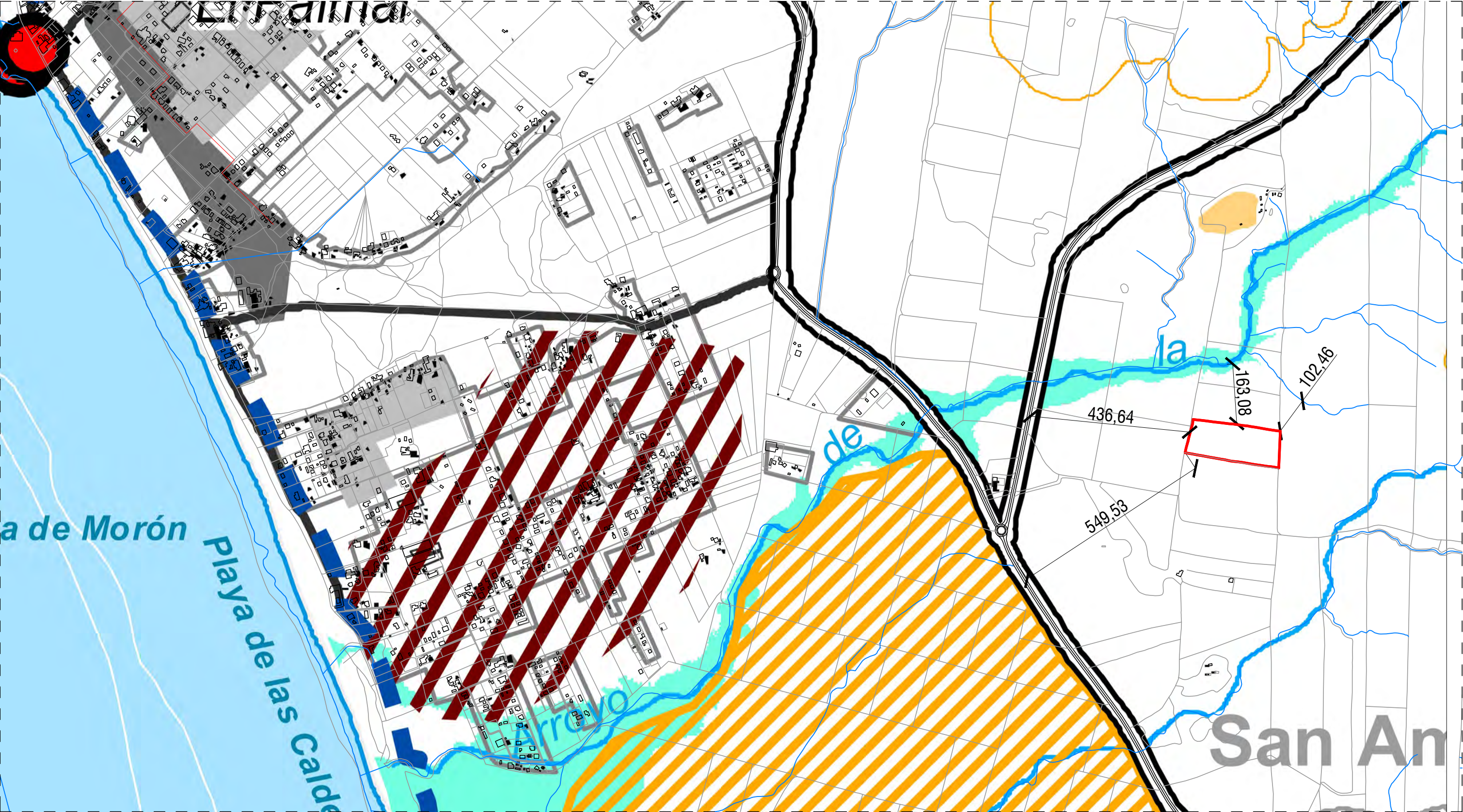
Escala: 1:10.000

Fecha: Diciemb. 2020

Arquitectos:

[Redacted signature area]

SITUACIÓN



Título: **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"**

Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

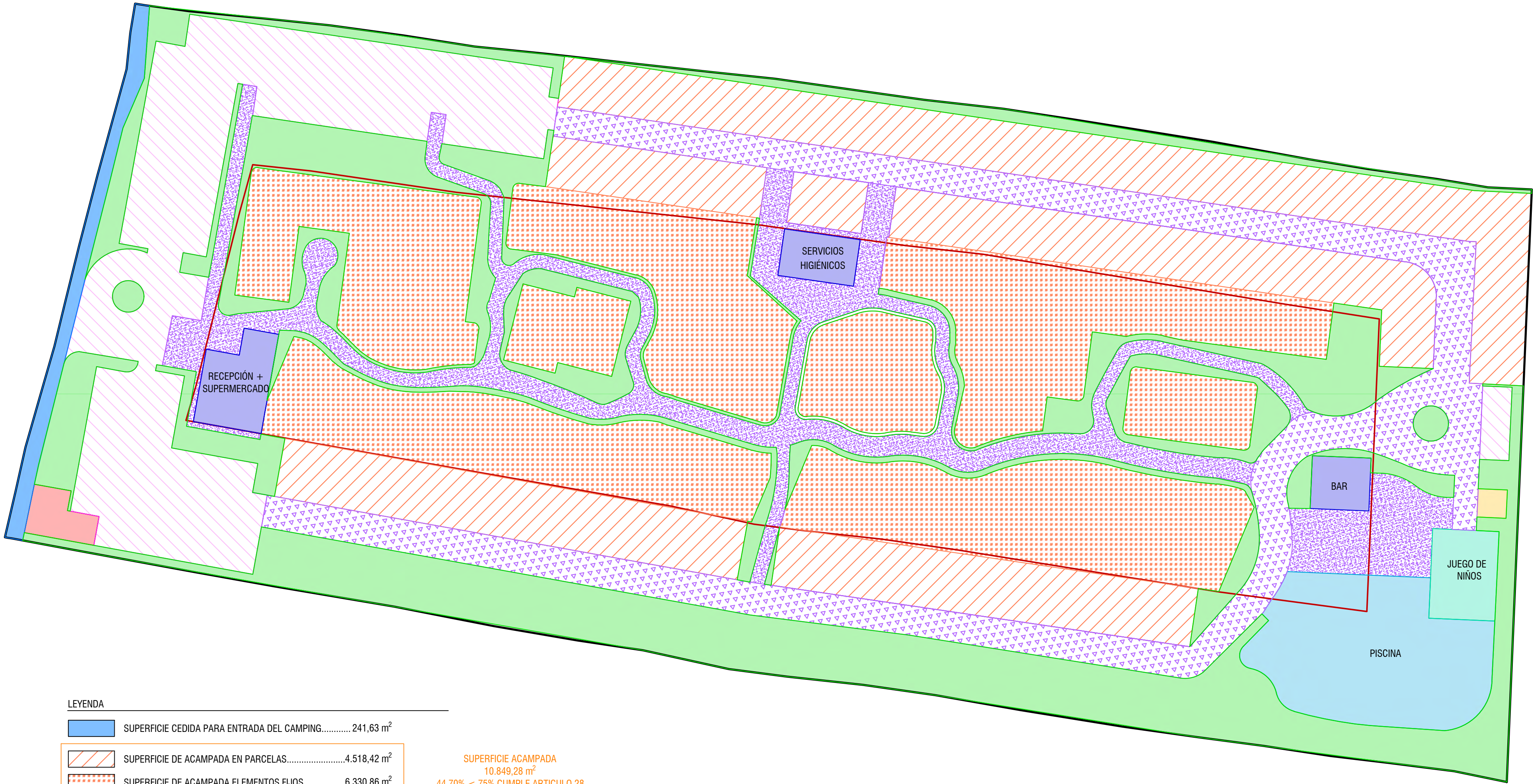
Ref. Catastral del Local: 11039A032000590000RT

Plano: **ORDENACIÓN DE USOS POT DE LA JANDA.**

Plano nº: 06
Escala: 1:10.000
Fecha: Diciemb. 2020

Propietario: **ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.**

Arquitectos: [Redacted]



LEYENDA

SUPERFICIE CEDIDA PARA ENTRADA DEL CAMPING..... 241,63 m²

SUPERFICIE DE ACAMPADA EN PARCELAS..... 4.518,42 m²

SUPERFICIE DE ACAMPADA ELEMENTOS FIJOS..... 6.330,86 m²

CAMINOS PEATONALES..... 2.034,17 m²

ZONA VERDE..... 4.972,88 m²

JUEGO DE NIÑOS..... 172,17 m²

PISCINA..... 883,60 m²

ZONA DE ENTRADA Y APARCAMIENTOS..... 2.498,76 m²

VIALES INTERNOS..... 2.388,47 m²

EDIFICIOS PÚBLICOS..... 368,41 m²

ZONA DE BASURA..... 81,65 m²

INSTALACIONES..... 23,94 m²

LIMITE DE PARCELA (LEVANTAMIENTO TOPOG.)..... 24.514,96 m²

LIMITE DE LOS 25 m

SUPERFICIE ACAMPADA
10.849,28 m²
44,70% < 75% CUMPLE ARTICULO 28

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DEPORTIVAS
8.062,82 m²
33,22% > 15% CUMPLE ARTICULO 28

VIALES INTERIORES Y INSTALACIONES FIJAS
COLECTIVAS
5.361,23 m²
22,09% < 25% CUMPLE ARTICULO 28

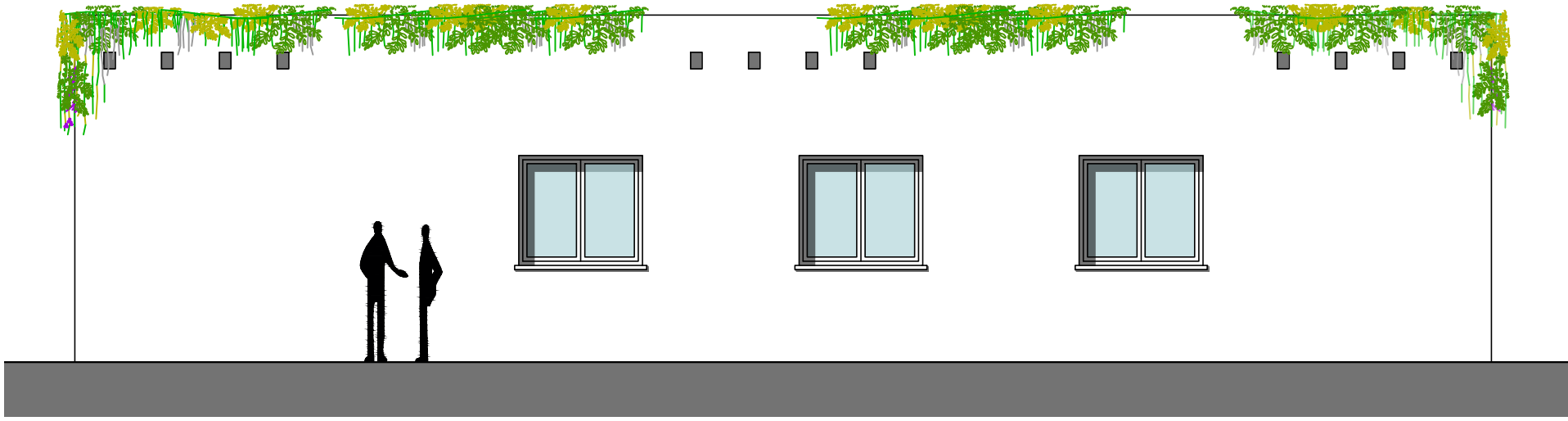
Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLIGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
USOS SEGÚN DECRETO 26/2018	07	1:500	Diciemb. 2020
Propietario:	Arquitectos:		
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



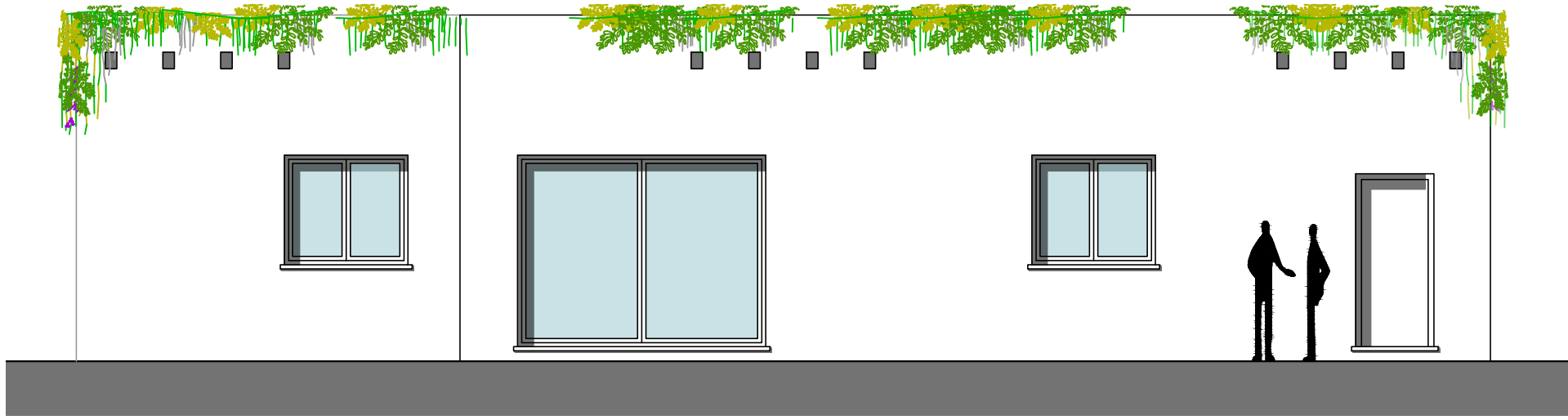
UNIDADES

PARCELA TIPO A. (2 PERSONAS)	10 Ud.
PARCELA TIPO B. (4 PERSONAS)	28 Ud.
PARCELA TIPO C. (4 PERSONAS)	19 Ud.
PARCELA TIPO D. (5 PERSONAS)	1 Ud.
PARCELA TIPO E. (4 PERSONAS)	1 Ud.
PARCELA TIPO F. (7 PERSONAS)	1 Ud.
MOBIL-HOME 02 4 PERSONAS	17 Ud.
MOBIL-HOME 01 6 PERSONAS	29 Ud.
MOBIL-HOME ADAPTADO	1 Ud.
VILLAS	3 Ud.
PLAZAS APARCAMIENTO EXTERIORES	114 Ud.
PLAZAS DE APARCAMIENTO UBICADAS EN PARCELAS	50 Ud.

Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	PROPUESTA DE CAMPING	Plano nº:	08
		Escala:	1:500
		Fecha:	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



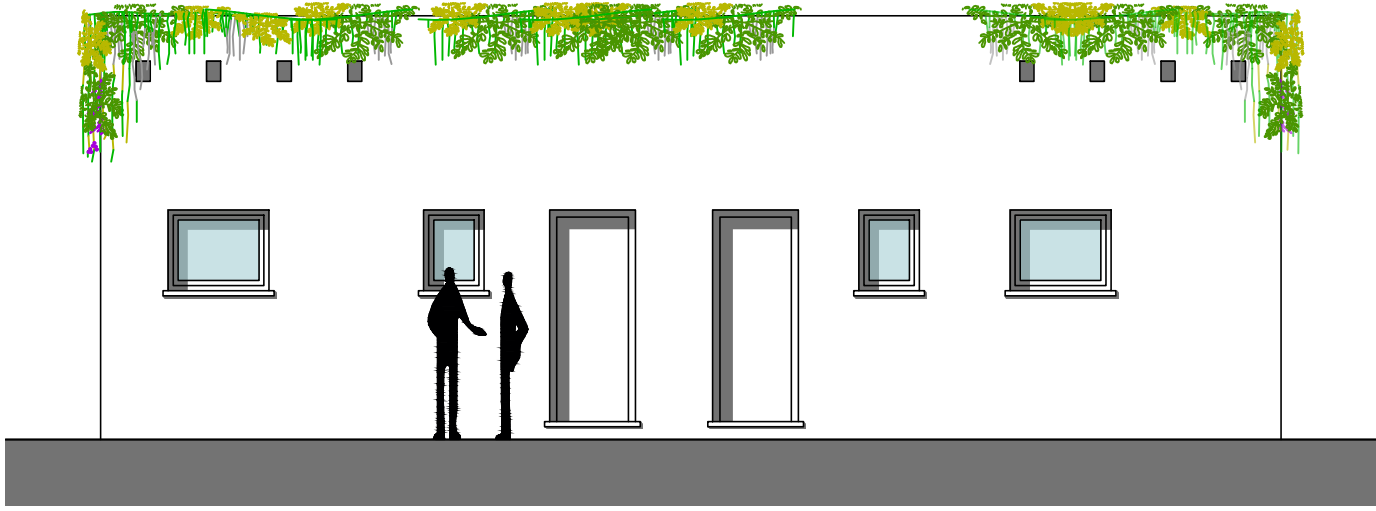
ALZADO 01



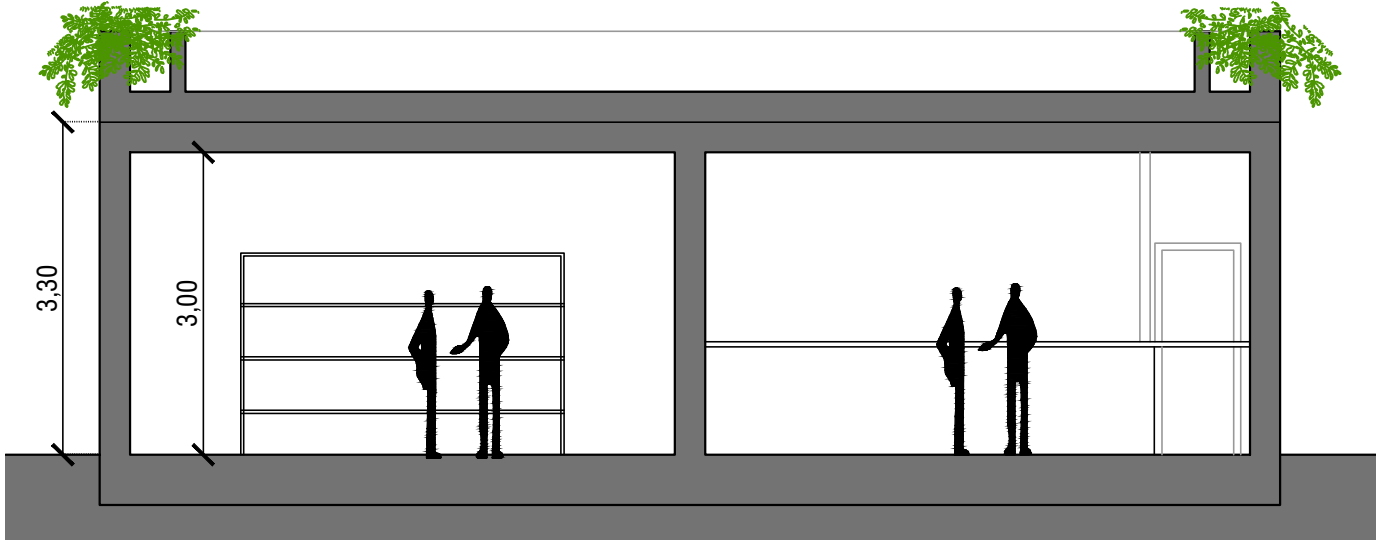
ALZADO 02



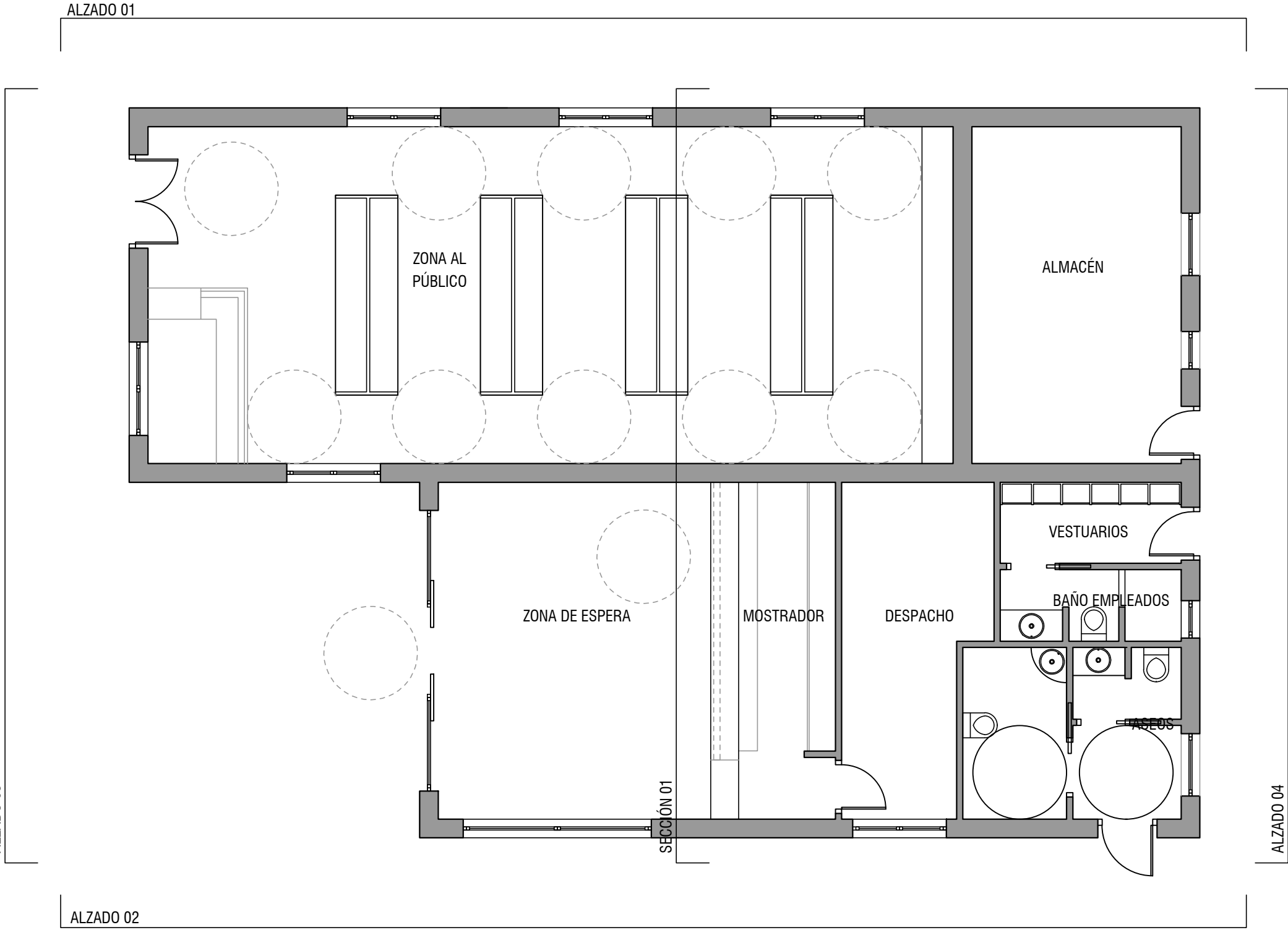
ALZADO 03



ALZADO 04



SECCIÓN 01



SUPERMERCADO Y RECEPCIÓN

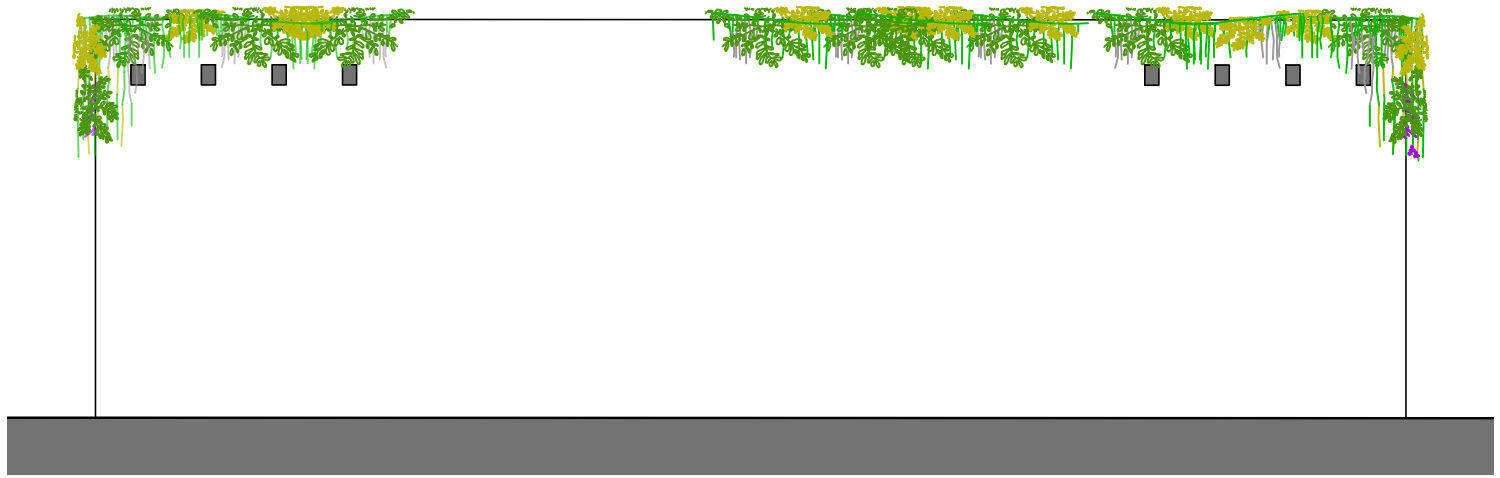
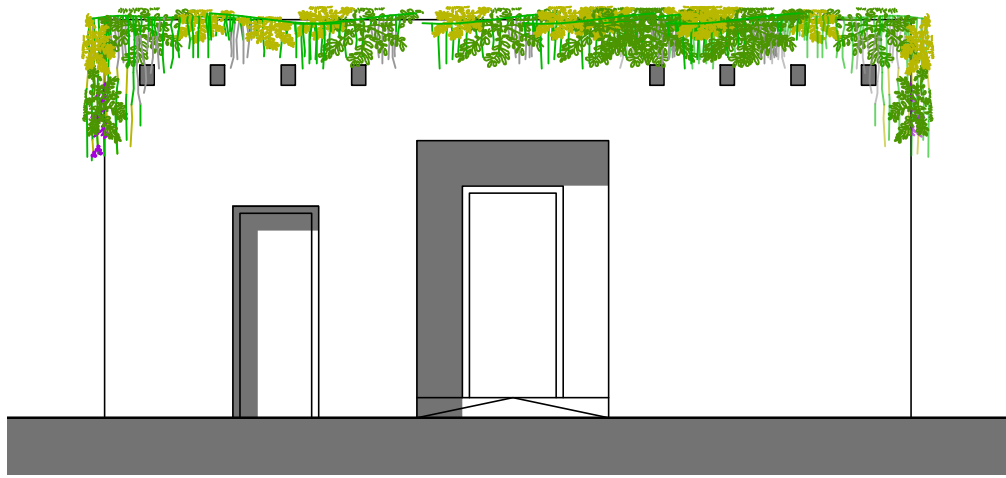
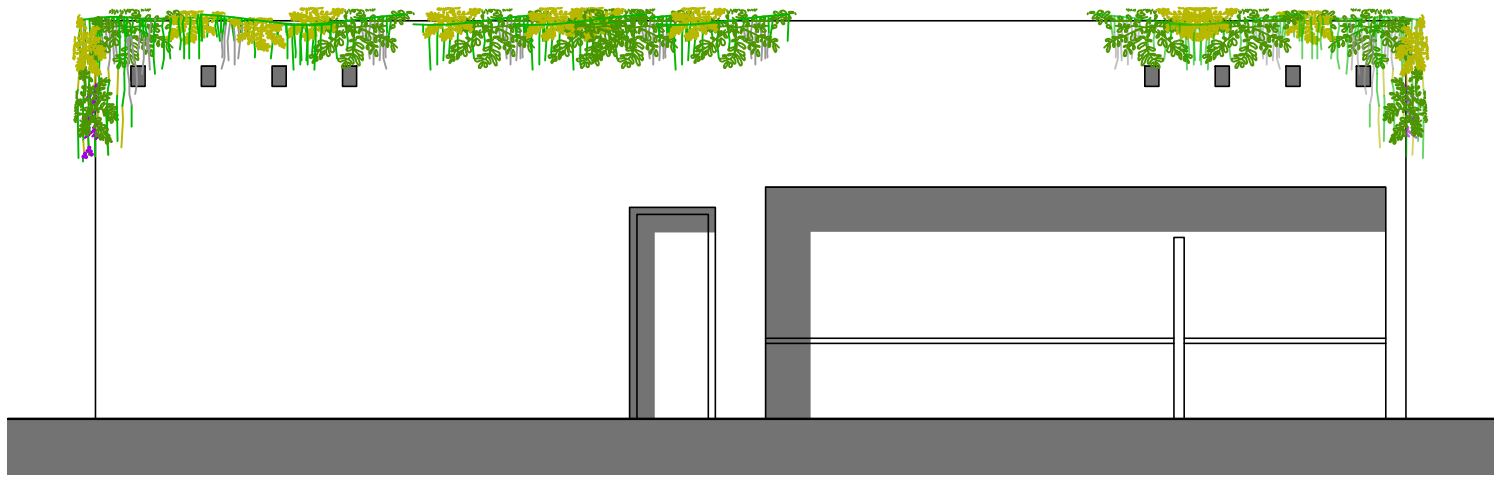
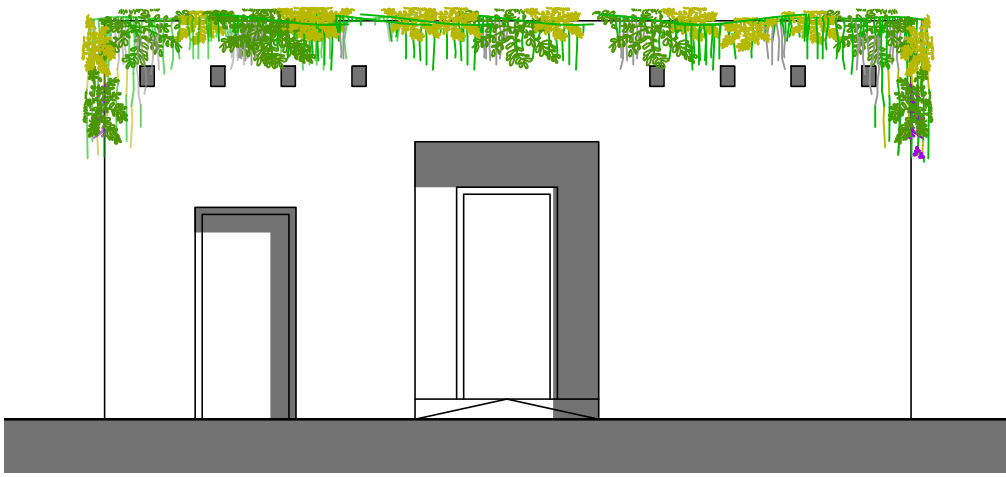
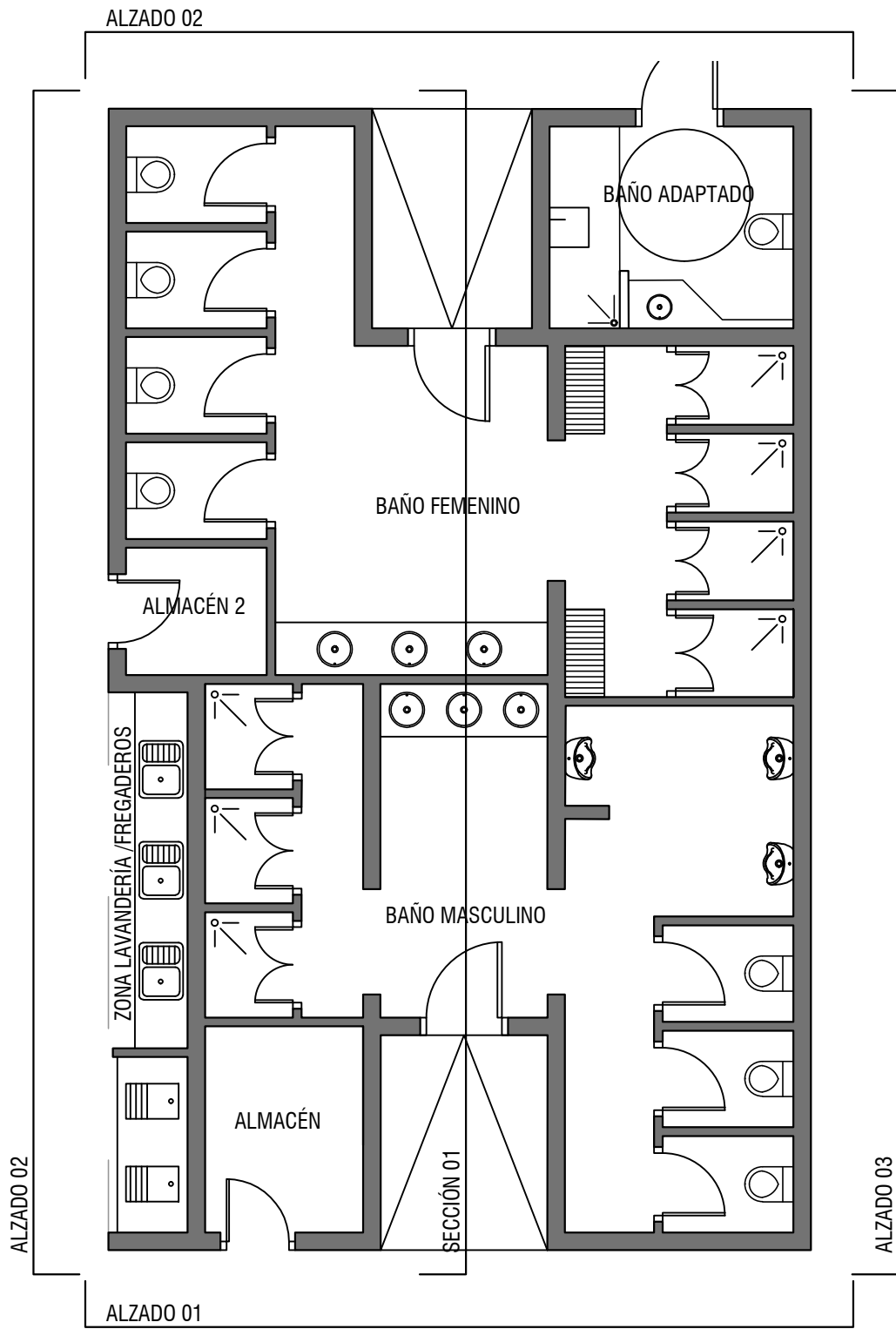


SITUACIÓN

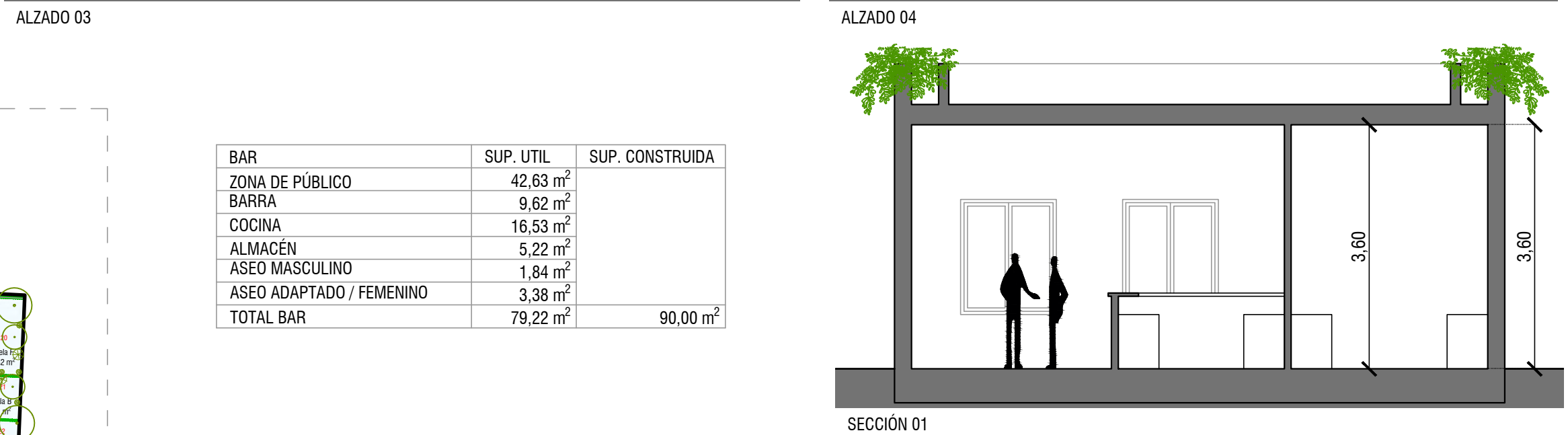
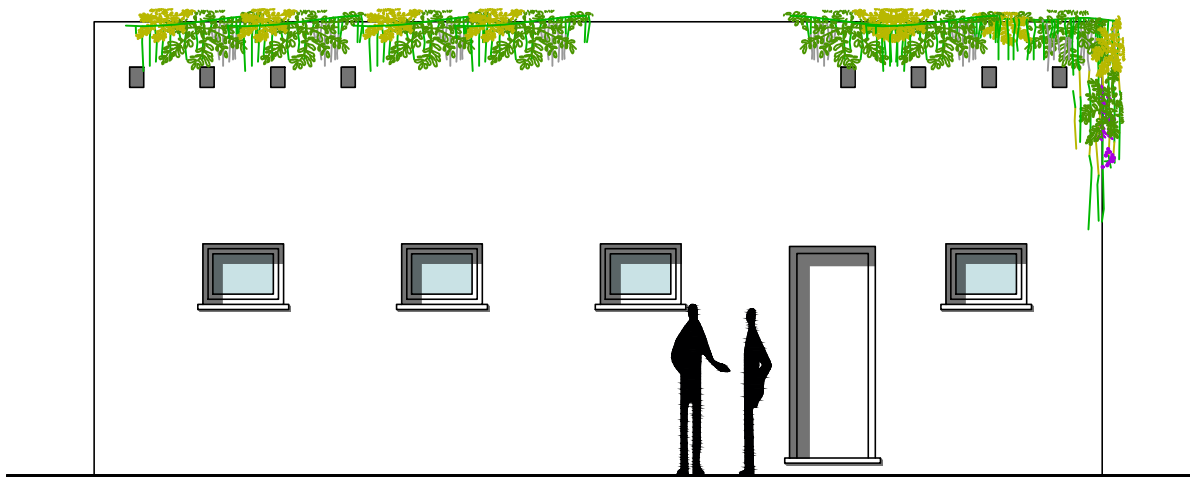
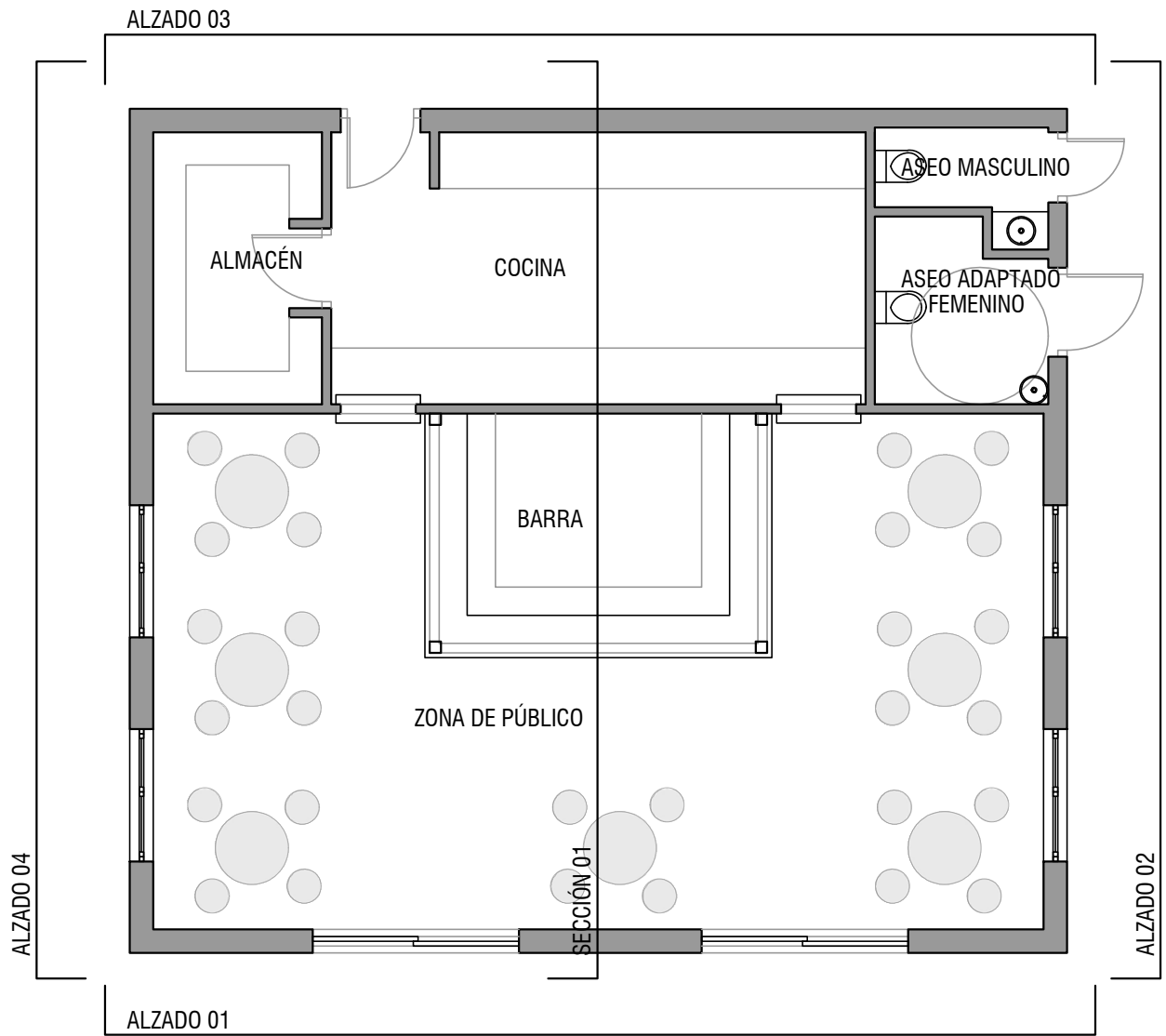
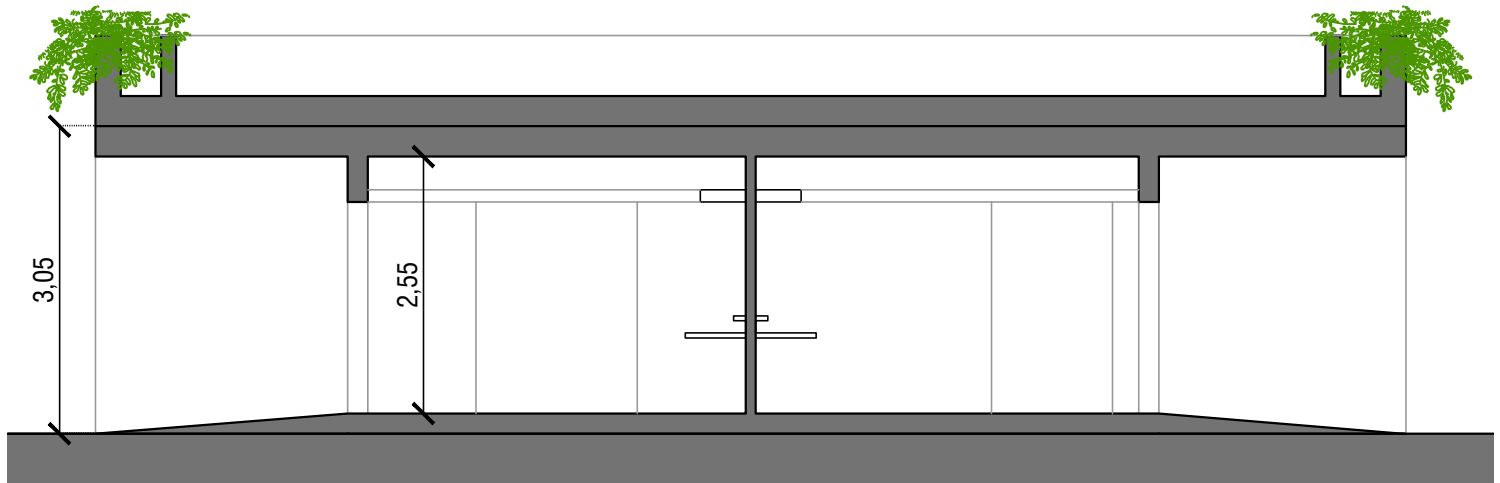
CUADRO DE SUPERFICIES DEL SUPERMERCADO Y LA RECEPCIÓN

SUPERMERCADO	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA	RECEPCIÓN	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
ZONA AL PÚBLICO	69,75 m ²		ZONA DE ESPERA	23,59 m ²	
ALMACÉN	18,14 m ²		MOSTRADOR	10,81 m ²	
TOTAL SUPERMERCADO	37,89 m ²	101,49 m ²	VESTUARIO	7,77 m ²	
			BAÑO TRABAJADORES	3,34 m ²	
			DESPACHO	11,49 m ²	
			ASEOS	9,63 m ²	
			TOTAL RECEPCIÓN	66,63 m ²	72,91 m ²

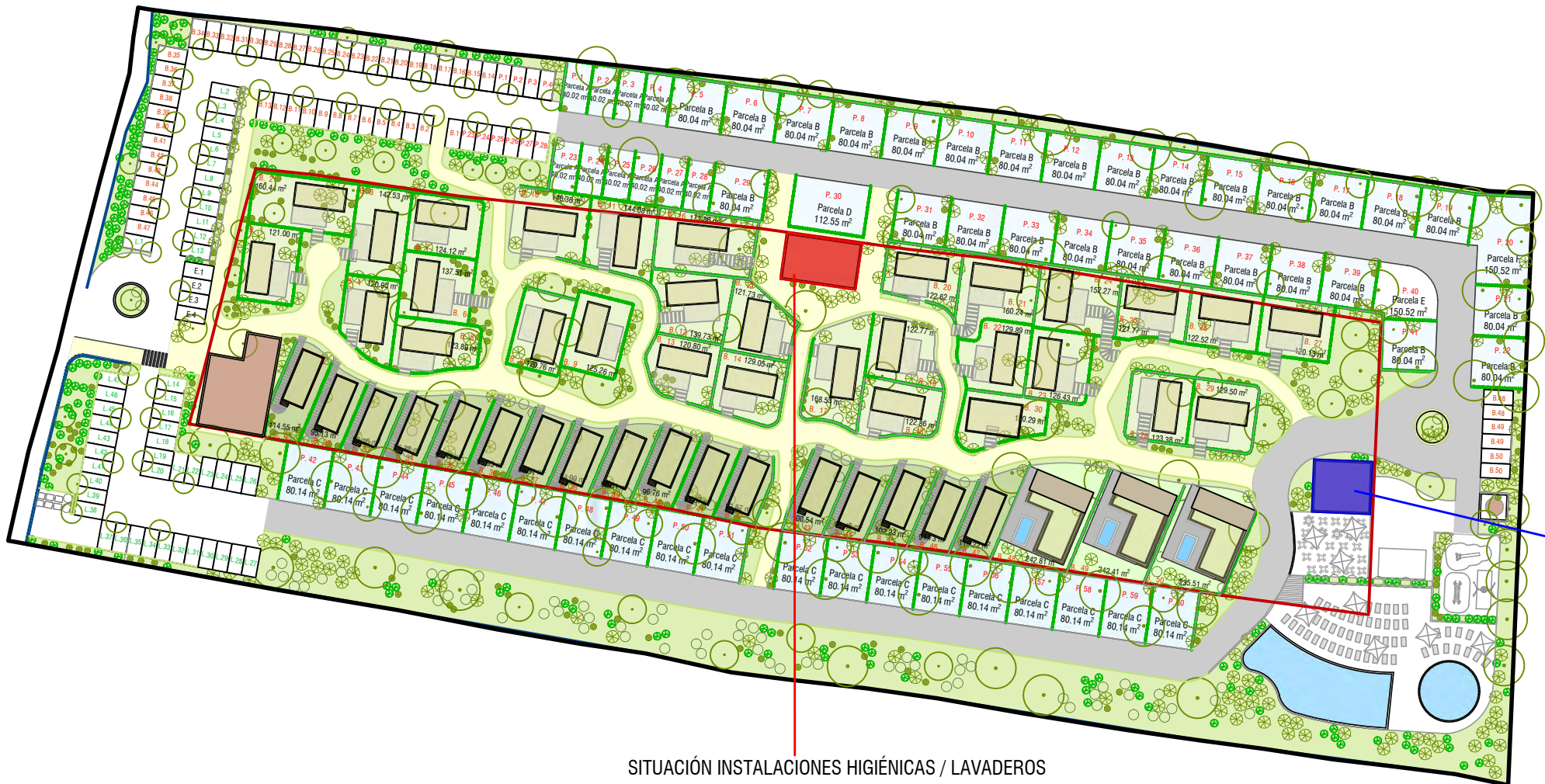
Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)			
Ref. Catastral del Local: 11039A032000590000RT			
Plano nº: 09	Escala: 1:75	Fecha: Diciemb. 2020	
Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.		Arquitectos:	



INSTALACIONES HIGIÉNICAS	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
BAÑO ADAPTADO	6,39 m ²	
BAÑO FEMENINO	37,55 m ²	
BAÑO MASCULINO	35,98 m ²	
ALMACÉN	4,23 m ²	
ALMACÉN 2	2,32 m ²	
ZONA LAVANDERÍA / FREGADEROS	5,54 m ²	
TOTAL INSTALACIONES HIGIÉNICAS	91,81 m ²	104,00 m ²



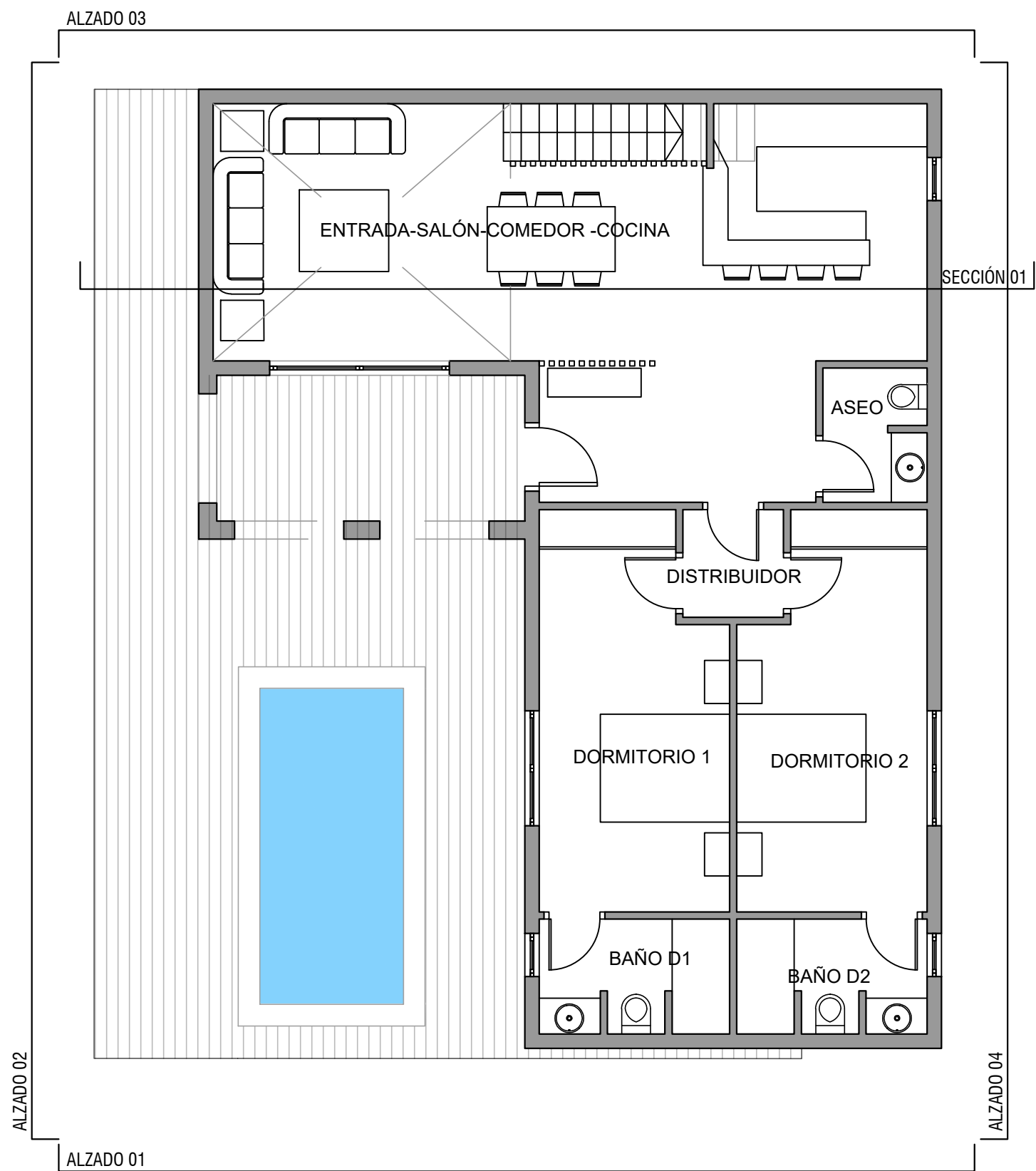
BAR	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
ZONA DE PÚBLICO	42,63 m ²	
BARRA	9,62 m ²	
COCINA	16,53 m ²	
ALMACÉN	5,22 m ²	
ASEO MASCULINO	1,84 m ²	
ASEO ADAPTADO / FEMENINO	3,38 m ²	
TOTAL BAR	79,22 m ²	90,00 m ²



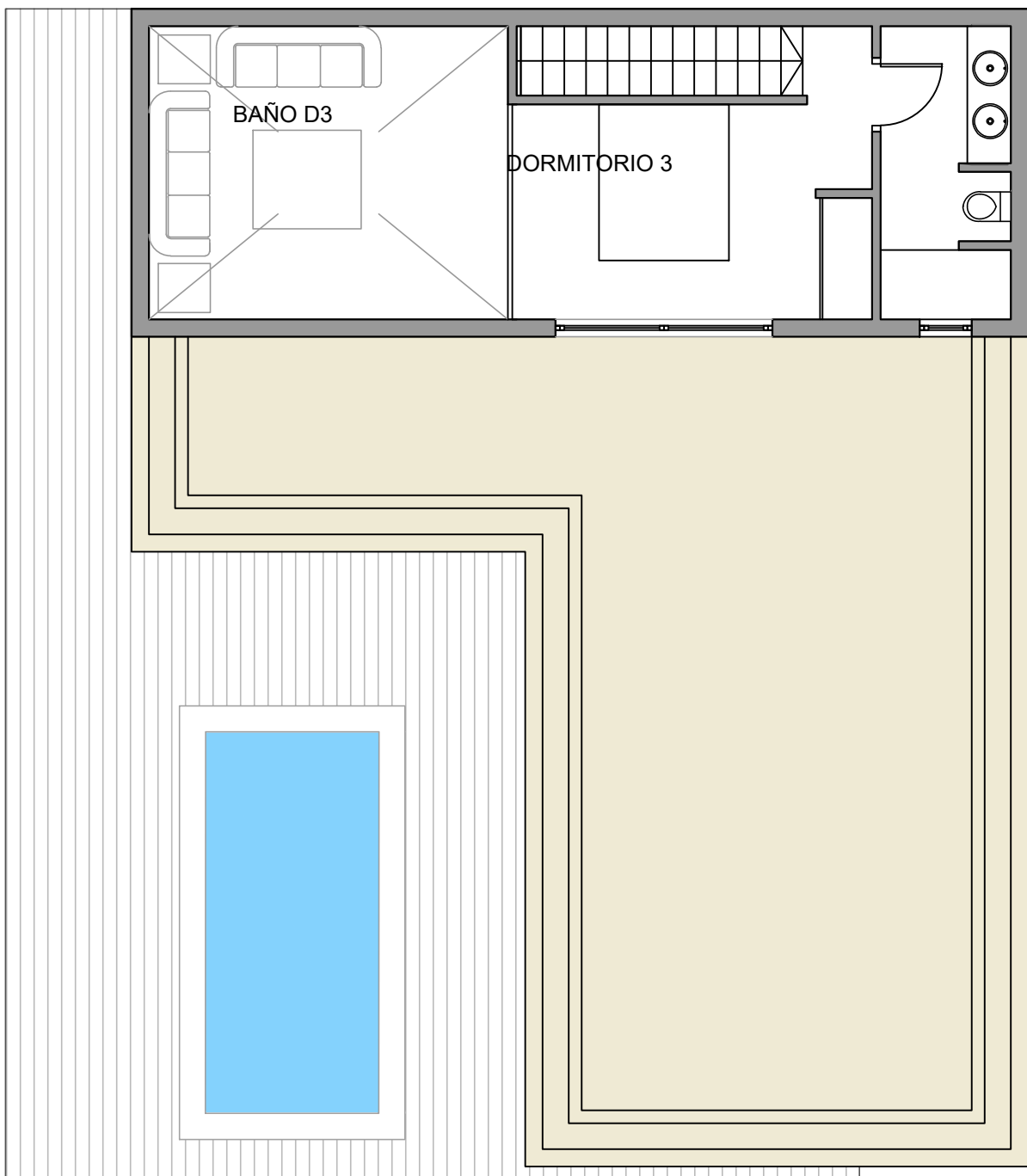
SITUACIÓN BAR

SITUACIÓN INSTALACIONES HIGIÉNICAS / LAVADEROS

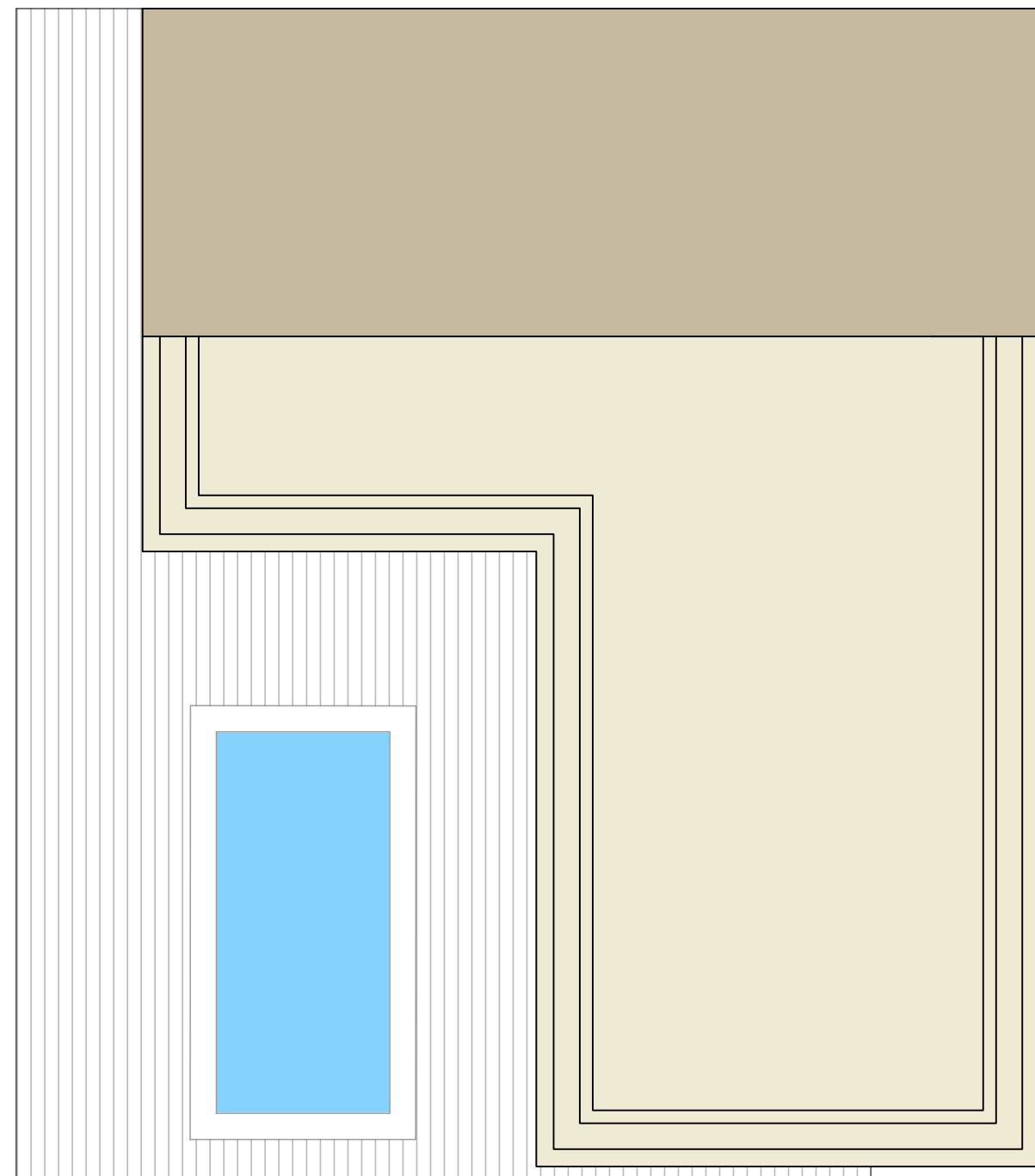
Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)			
Ref. Catastral del Local: 11039A032000590000RT			
Plano: DISTRIBUCIÓN, ALZADOS Y SECCIÓN INSTALACIONES HIGIÉNICAS Y BAR	Plano nº: 10	Escala: 1:75	Fecha: Diciemb. 2020
Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.	Arquitectos: [Redacted]		



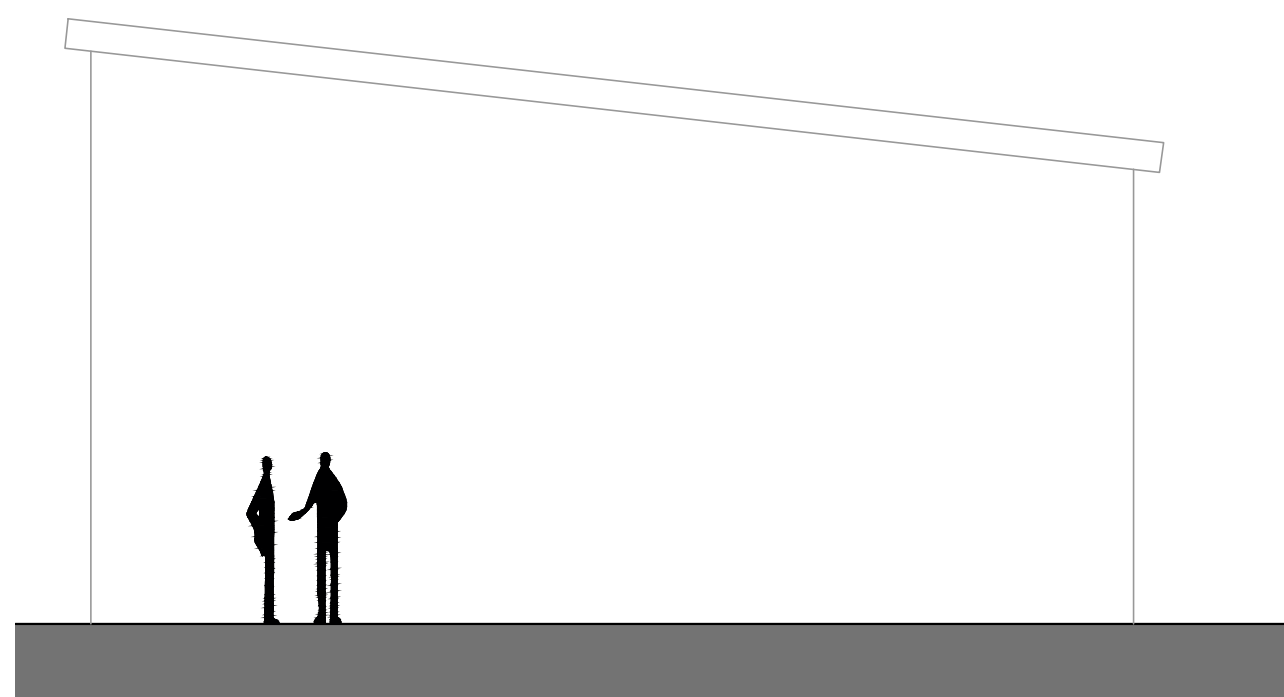
PLANTA BAJA



ENTREPLANTA



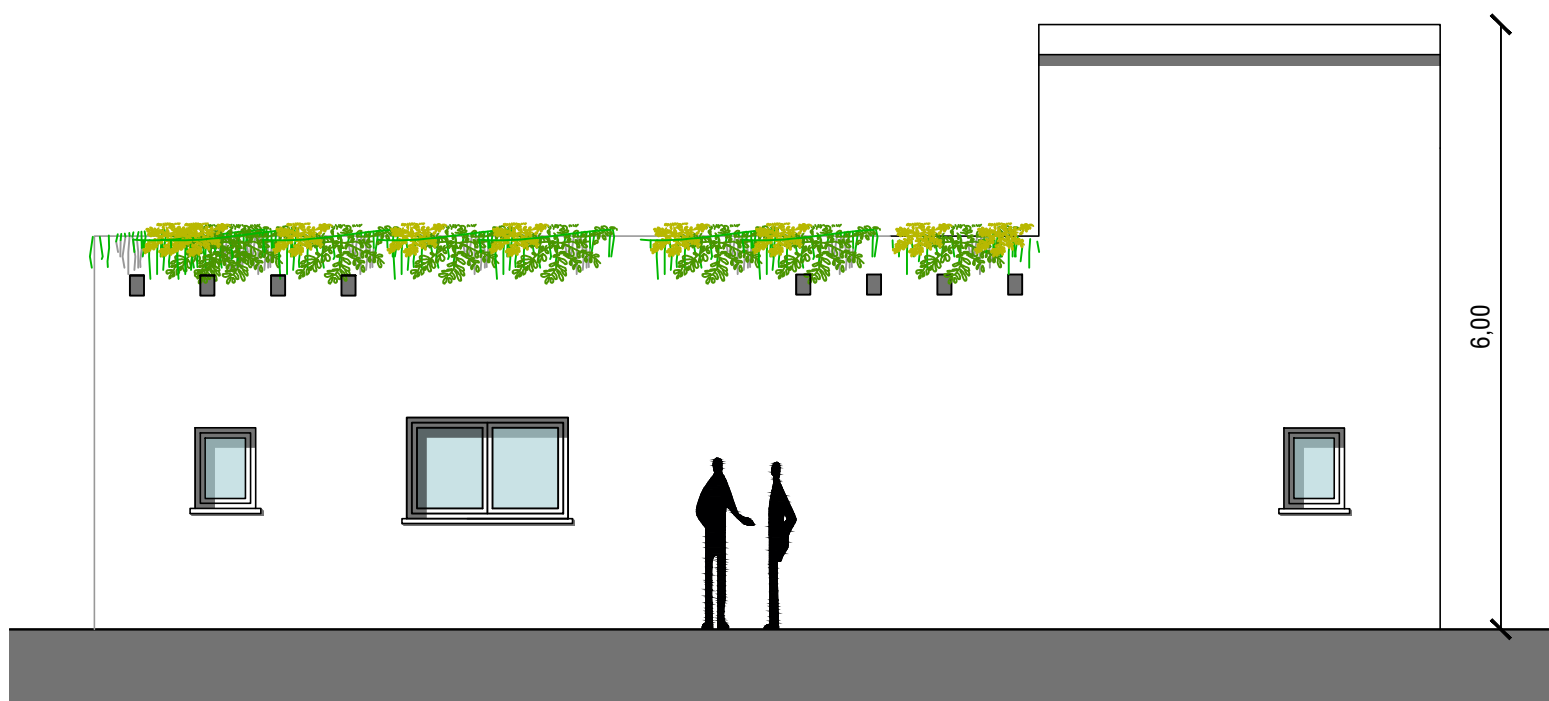
PLANTA CUBIERTA



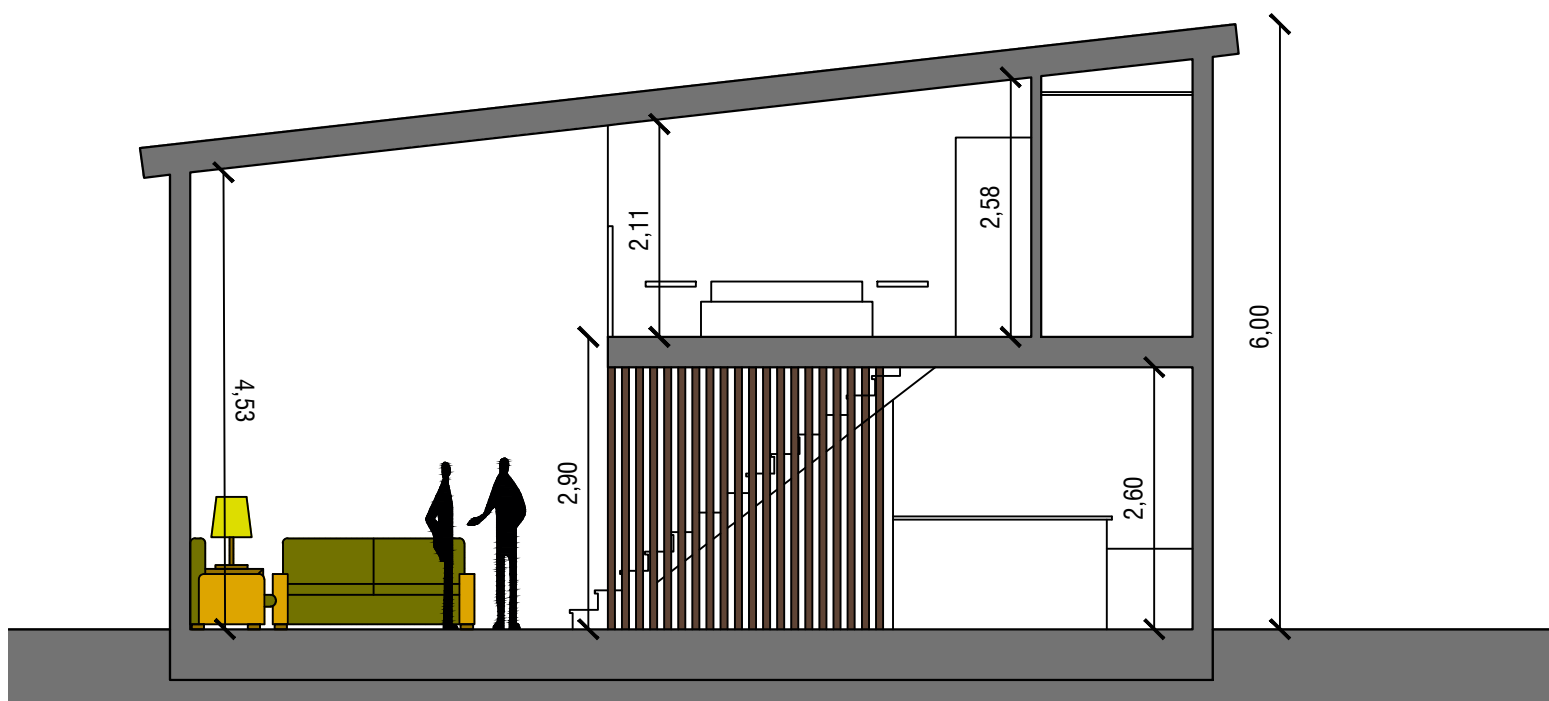
ALZADO 01

ALZADO 02

ALZADO 03



ALZADO 04



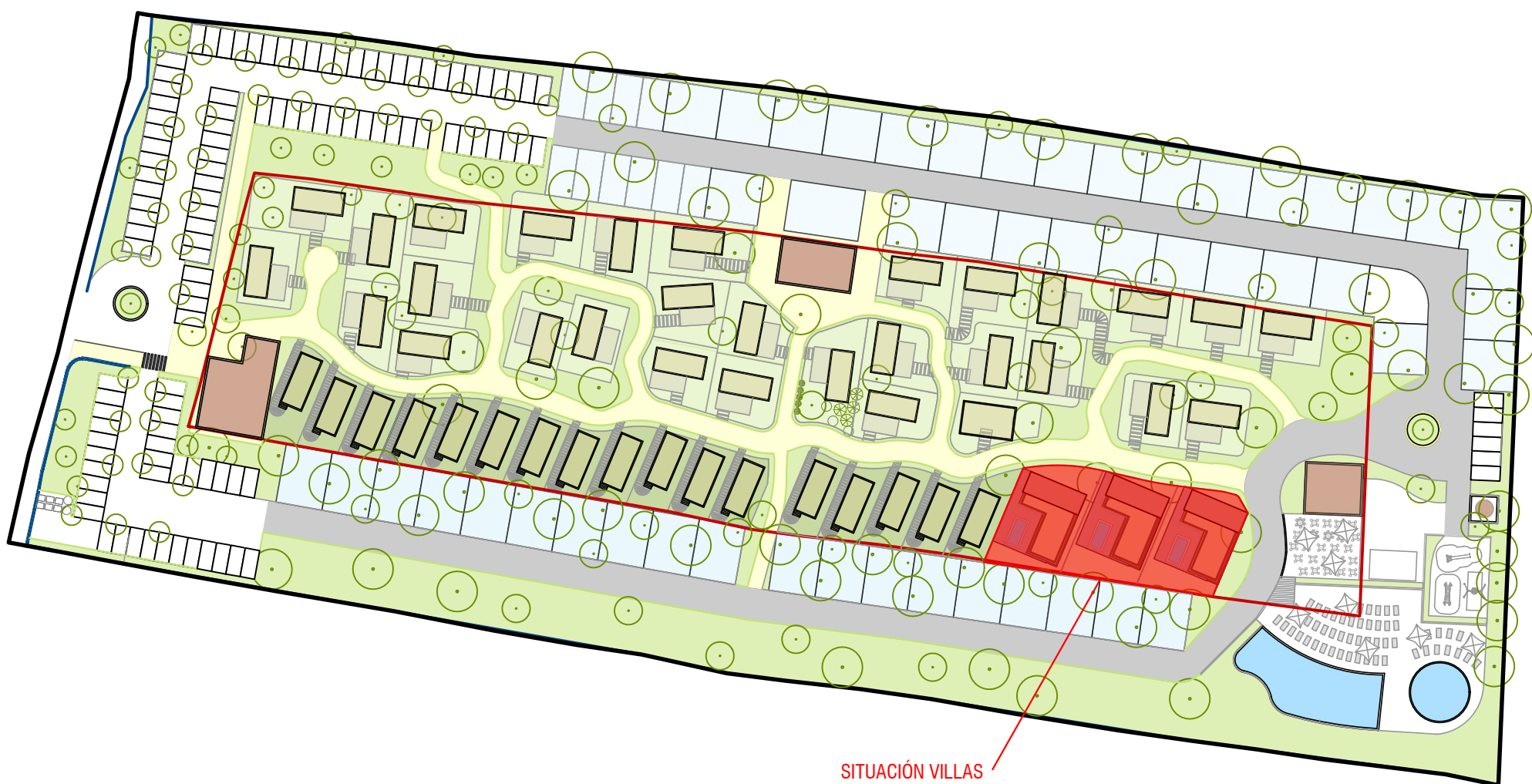
SECCIÓN 01

ARTICULO 4.1.16.- ENTREPLANTA

(...) La superficie de la entreplanta se incluirá en el computo de la superficie edificada. (...)

CARACTERÍSTICAS DE LA VILLA

- 3 HABITACIONES
 - 2 DORMITORIOS EN PLANTA BAJA
 - 1 DORMITORIO EN ENTREPLANTA
- 6 PLAZAS
- SUPERFICIE CONSTRUIDA 125,10 m²
 - PLANTA BAJA: 104,74 m²
 - ENTREPLANTA: 19,28 m²

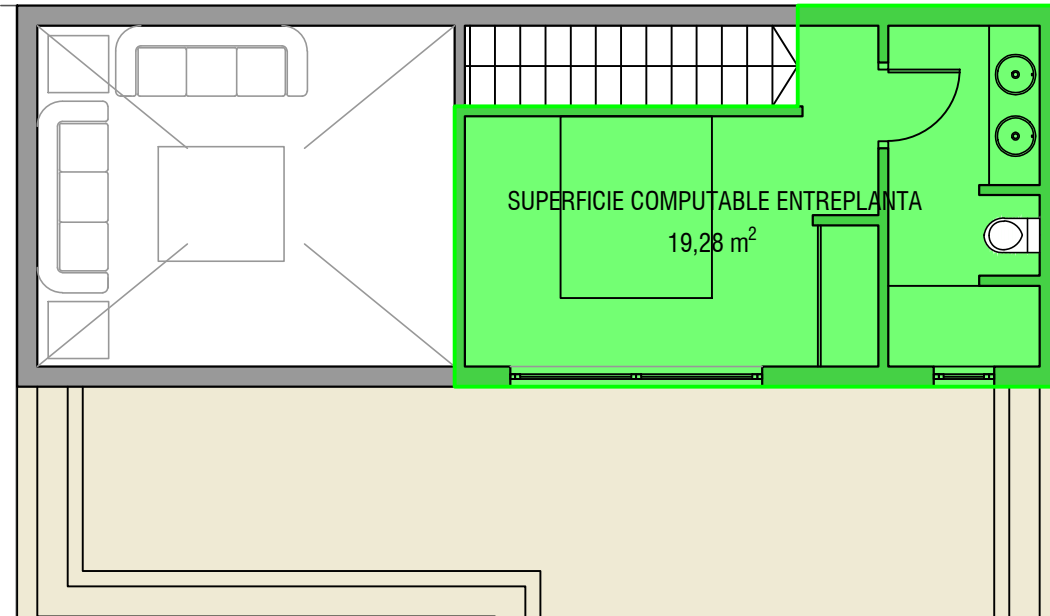


ARTICULO 4.1.16.- ENTREPLANTA

Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una **superficie máxima de 50% de la superficie en planta baja del local** (...)

La superficie de planta baja sobre la que se sitúa la entreplanta es de 47,97 m².

Como podemos ver en el esquema la superficie de entreplanta es de 19,28 m² (40,19% < 50%).



Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento: PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)		Ref. Catastral del Local: 11039A0320005900000RT	
Plano: DISTRIBUCIÓN, ALZADOS Y SECCIÓN VILLA	Plano nº: 11	Escala: 1:75	Fecha: Diciemb. 2020
Propietario: ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.	Arquitectos: [Redacted]		

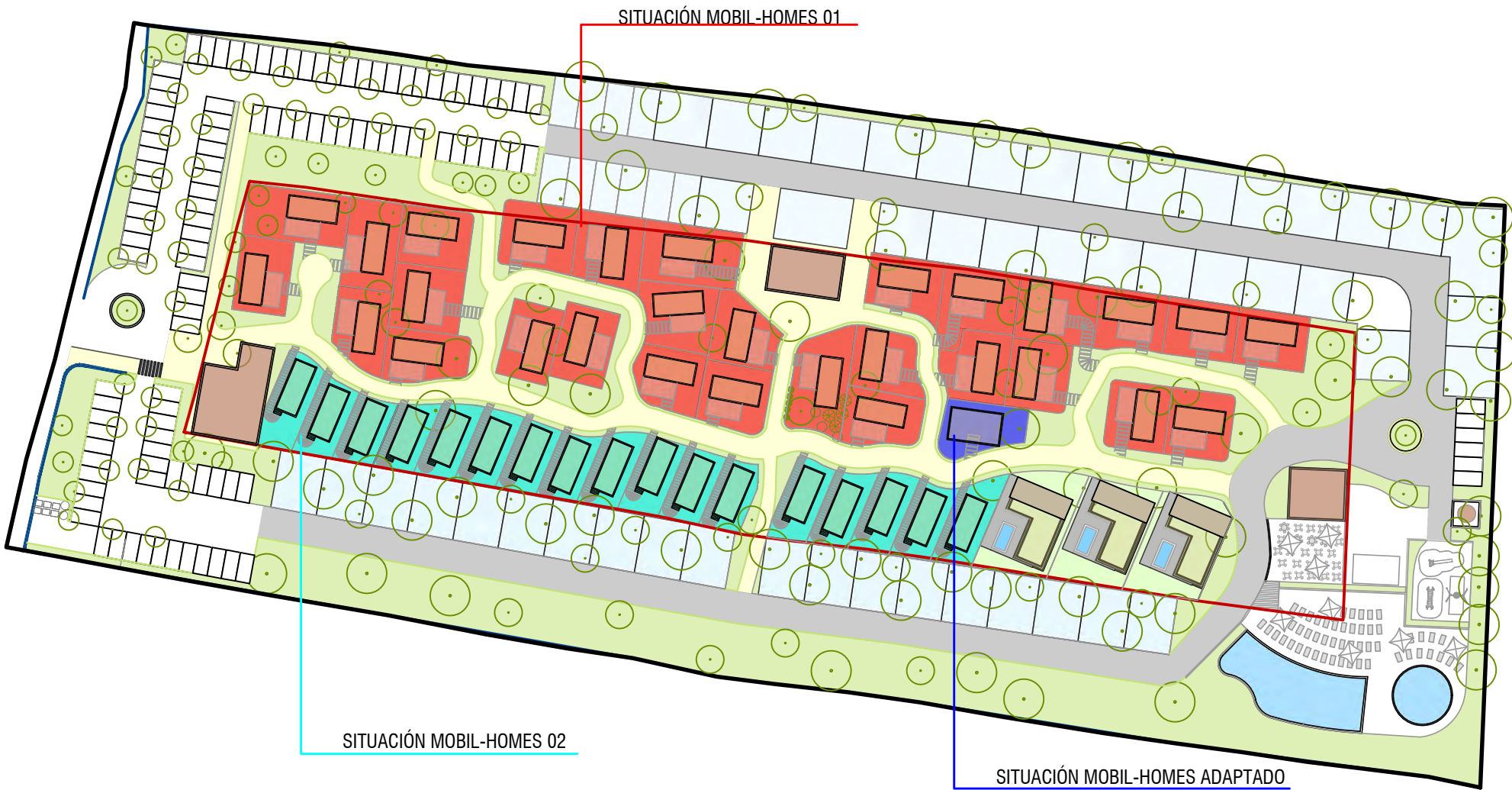
MOBIL-HOMES 01

3 HABITACIONES. 6 PLAZAS

SUPERFICIE: 33 m²

DIMENSIONES: 8,81 × 4 m.

ALTURA INT.: 2,30 m ALTURA EXT.: 3,52 m



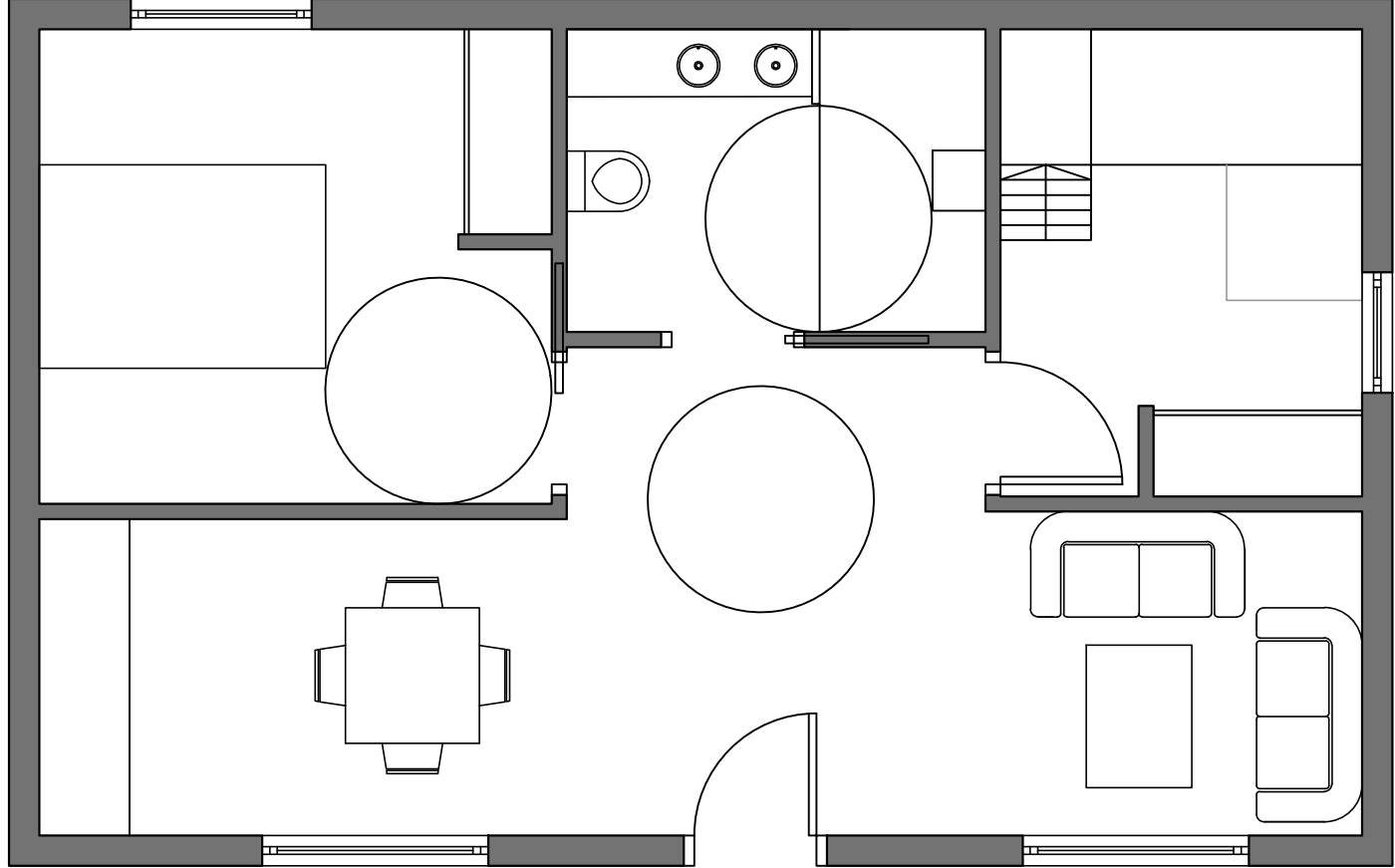
MOBIL-HOMES ADAPTADO

2 HABITACIONES 4 PLAZAS

SUPERFICIE: 52,78 m²

DIMENSIONES: 9,18 × 5,75 m.

ALTURA INT.: 2,30 m ALTURA EXT.: 3,52 m



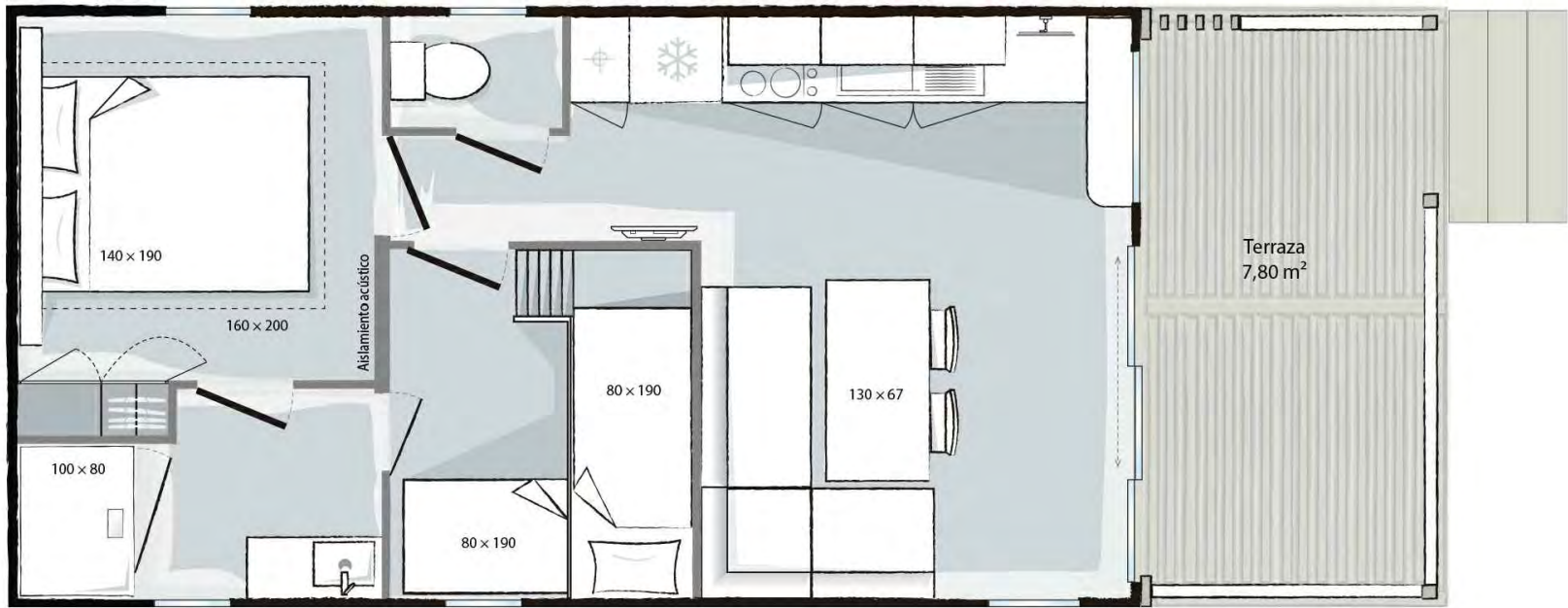
MOBIL-HOMES 02

2 HABITACIONES 4 PLAZAS

SUPERFICIE: 28 m² + TERRAZA INT.: 7,80 m²

DIMENSIONES: 9,41 × 4 m.

ALTURA INT.: 2,30 m ALTURA EXT.: 3,52 m



Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
DISTRIBUCIÓN Y PERSPECTIVA MOBIL-HOMES	12	1:50	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



LEYENDA FECALES	
	COLECTOR EN PVC Ø315 mm.
	COLECTOR EN PVC Ø400 mm.
	POZO DE REGISTRO DE HORMIGÓN Ø1200 mm.
	ALJIBE ENTERRADO (Capacidad 60 m3).
	DEPURADORA DE OXIDACIÓN TOTAL (Capacidad 30 m3/día).

LEYENDA PLUVIALES	
	COLECTOR EN PVC Ø315 mm.
	COLECTOR EN PVC Ø400 mm.
	POZO DE REGISTRO DE HORMIGÓN Ø1200 mm.
	IMBORNAL.
	ALJIBE ENTERRADO (Capacidad 60 m3).
	DEPURADORA DE OXIDACIÓN TOTAL (Capacidad 30 m3/día).

Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	13	1:500	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



LEYENDA

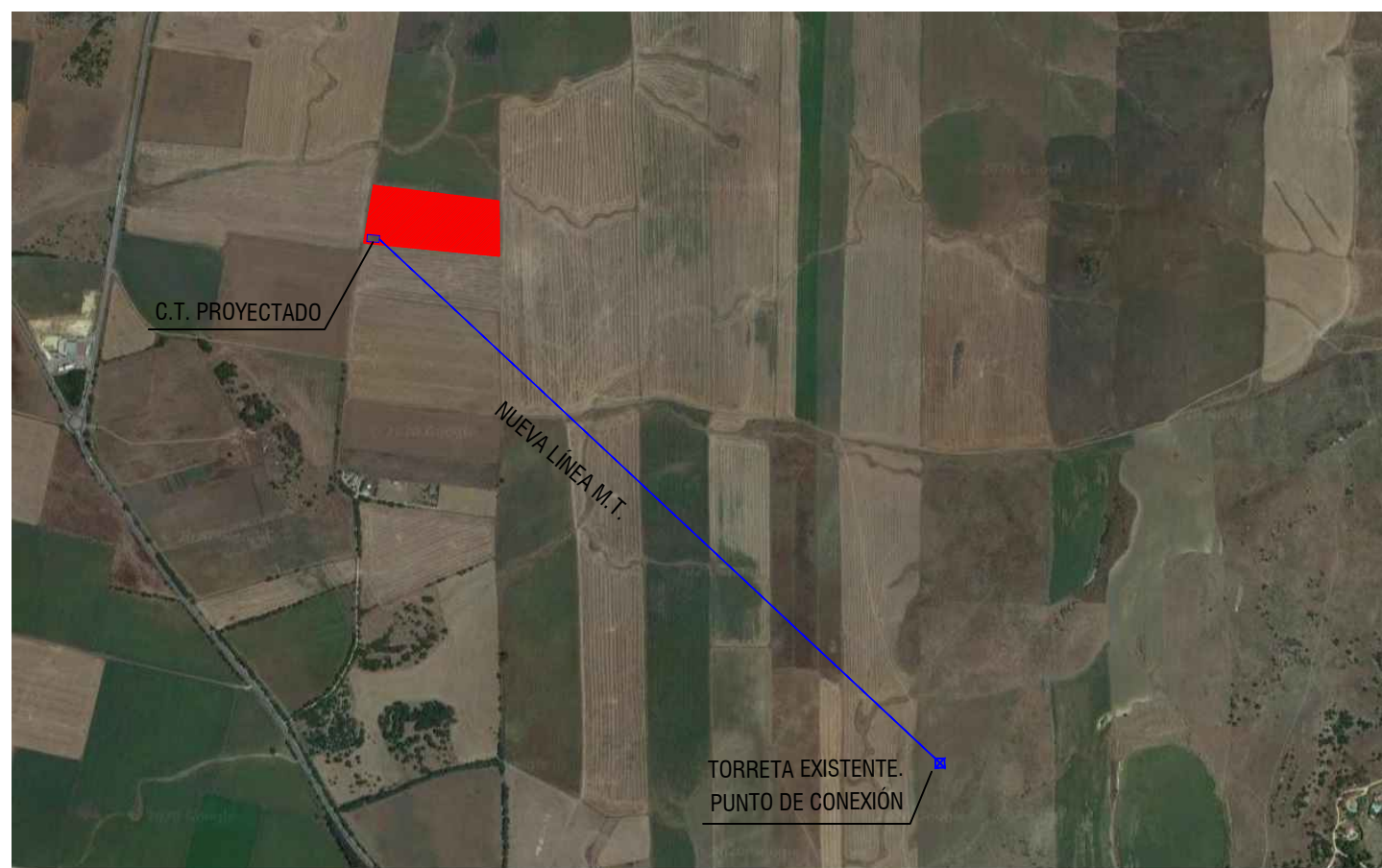
POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD.
PE-100-PN-16s7 UNE-EN 12201.

B

GRUPO DE PRESIÓN Y BOMBEO.

TAPÓN.

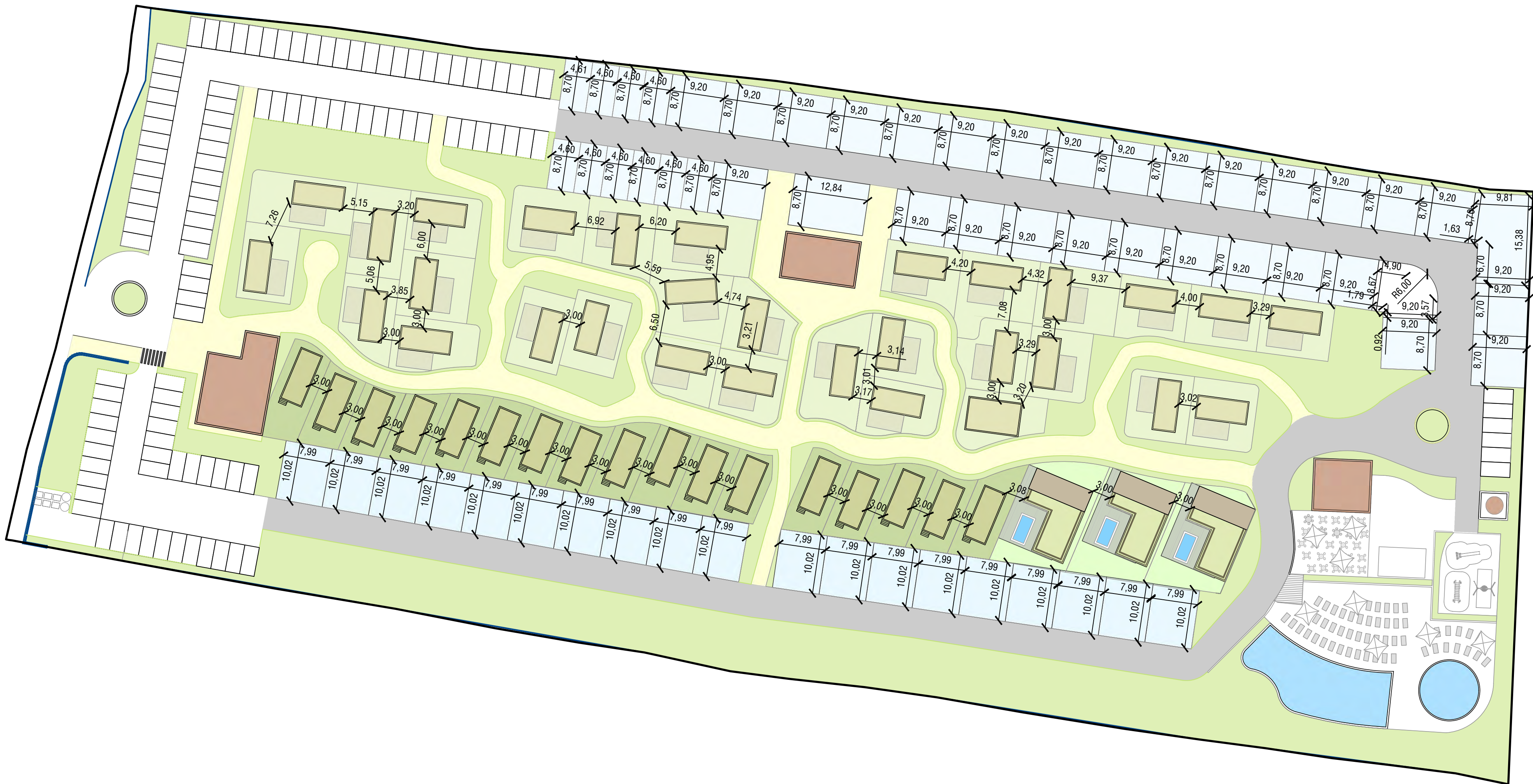
Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
INFRAESTRUCTURAS. RED AGUA	14	1:500	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			



LEYENDA	
	RED SUBTERRÁNEA 3x150+1x95mm2 AI RV
	RED SUBTERRÁNEA 3x150+1x95mm2 AI RV
	RED SUBTERRÁNEA 3x150+1x95mm2 AI RV

LEYENDA	
	FAROLA DE UN PUNTO DE LUZ
	FAROLA DE 4 PUNTOS DE LUZ

Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano nº:	15	Escala:	1:500
Fecha:	Diciemb. 2020		
Propietario:	ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.		
Arquitectos:			



Título: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL-DOS ESTRELLAS. FINCA REGISTRAL Nº. 7.268. "CAMPING COSTA ANDALUCÍA"			
Emplazamiento:		PARCELA RÚSTICA Nº. 59 POLÍGONO Nº. 32. SAN AMBROSIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)	
Ref. Catastral del Local:		11039A032000590000RT	
Plano:	Plano nº:	Escala:	Fecha:
ACOTADO DE PARCELA Y DISTANCIA ENTRE INST. FIJAS	16	1:500	Diciemb. 2020
Propietario:		Arquitectos:	
ANSACAR VILLACARDOSA VEJER S.L.U.			

LOCALIDAD: VEJER DE LA FRA. (CADIZ)

PROYECTO : DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL 2 EN FINCA REGISTRAL Nº7.268: "CAMPING COSTA ANDALUCIA". PARCELA RUSTICA Nº59 POLIGONO Nº32. SAN AMBROSIO. VEJER DE LA FRONTERA. FECHA DE ENTRADA: 28/09/2021(REGISTRO VIRTUAL POR INTERESADO)

ASUNTO : CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

2º INFORME NO VINCULANTE

Se recibe del Servicio de Turismo la documentación gráfica y escrita, para informar de manera no vinculante, sobre la subsanación del informe de fecha 19/01/2021 sobre el asunto de la referencia, del cual se indica lo siguiente:

- Se ha subsanado la incidencia del alojamiento Villa, eliminándose la división (la cual se debe reflejar en los planos de planta), cumpliendo para campamento de turismo de 2*.

Se recuerda a la hora de solicitar licencia de obra, el cumplimiento del art. 16 del Decreto 143/2014, que regula el Registro de Turismo, incluyendo Fichas y planos de Accesibilidad (como exige el art. 6 del Decreto 293/2009, de Accesibilidad), planos de instalaciones contra incendios de instalaciones fijas de los alojamientos y del campamento, añadiendo la ubicación de las fuentes de agua exigida por el Anexo I.3. Otras instalaciones.

Por parte del Ayuntamiento, se deberá cumplir el art. 16.2 del Decreto 143/2014, aportando el certificado de adecuación urbanística del establecimiento.

De todo ello, se informa con carácter meramente informativo y no supone pronunciamiento formal de ésta Delegación Territorial, ni presupone generación ni expectativas de derechos.

Cádiz, a 30 de septiembre de 2021
El DPTO. DE INSTALACIONES Y OBRAS

Fdo.: Juan Carreño Ballesteros

Vº Bº
LA DELEGADA TERRITORIAL
María Jesús Herencia Montaña
P.A./R. 8/07/2015
LA JEFE DE SERVICIO DE TURISMO

Mª del Pilar Fernández-Melero Enriquez