

**PROYECTO DE ACTUACION PARA AREA DE PERNOCTA DE
CARAVANAS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
PARCELA 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz).**

2ª REVISION SEPTIEMBRE 2021

PROMOTOR: D^a. LINA MARIA DE LA OLIVA MORENO VALDÉS



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

1. ANTECEDENTES DE ESTA REVISION.

Tras obtener el 21.11.2018 informe previo de viabilidad del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, se redactó proyecto de actuación para la implantación y puesta en marcha de una instalación turística de Area de Pernocta de Autocaravanas, así como sus instalaciones complementarias, según las prescripciones del **Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**, en una finca rural del sitio de “El Palmar”, dentro del término municipal de Vejer de la Frontera, comprobándose que dichos usos se englobaban en lo previsto en las NN.SS. vigentes como uso del Ocio Ligado al Medio Natural en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

Este proyecto tuvo registro de entrada en el registro general del ayuntamiento el 06.09.2019, con nº 2019008239E, solicitándose su admisión a trámite constando como promotora Doña Lina María de la Oliva Moreno Valdés.

El 27.03.2020, con nº de salida 2020001933S se obtuvo respuesta del Ayuntamiento con un requerimiento de documentación para el expediente en curso denominado PA 06/19, cuya copia se adjunta.

Es conveniente aclarar que aunque el registro de salida indica la fecha 27.03.2020, la comunicación no llegó a manos de la interesada, por los motivos que todos conocemos de la paralización durante el estado de alarma, varios meses después.

En dicho requerimiento se indica de manera reducida lo siguiente:

- Falta acreditación de D^a Lina Maria de La Oliva para estar facultada para actuar sobre la finca en la que se pretende la implantación.
- Se exige aclaración jurídica de la situación urbanística en que se encuentran una serie de construcciones que se encuentran dentro de la parcela, ó en su caso certificado de reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación de las mismas.
- Se requiere nota simple registral actualizada, así como certificado y plano catastral.
- Finalmente se indica que existen indicios de que las construcciones en la finca registral 15.342 han sido ejecutadas sin licencia, y que se proceda por el Ayuntamiento a comprobar si se ha incoado expediente de protección de la legalidad urbanística de las mismas.

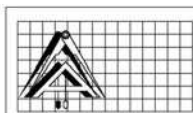
De forma paralela, por los motivos antes aludidos del estado de alarma y sus consecuencias, la promotora de la actuación comprobó la imposibilidad de acometer de una sola vez el volumen de inversión previsto en el proyecto de actuación en curso, por lo que decide ejecutar por fases, en concreto en dos fases, proponiendo con ello atender con más prudencia la inversión necesaria para la iniciativa.

Con todo ello se presentó un documento totalmente nuevo el 28 de diciembre de 2020, con número de registro 2020010106E, recogiendo las cuestiones planteadas y ya con una versión completa de la actuación pero dividida en dos fases.

En todo caso, en esa revisión se mantuvo el cumplimiento de todas las exigencias, dotaciones y prescripciones para este tipo de campamento de turismo, según **Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo** desde el primer momento de la primera fase, abordando ahora entre otras las construcciones a instalaciones más livianas en cuanto a su carácter desmontable y trasladando el resto de inversión a la segunda fase, una vez consolidada la actividad y con mejor músculo financiero.

Con fecha 6 de agosto de 2021, con nº de registro 2021004514S, se recibe contestación del Ayuntamiento, en la que se propone la inadmisión a trámite del expediente por informe desfavorable de los servicios jurídicos del SAM de Medina Sidonia de la Excm. Diputación de Cádiz.

El motivo en que se basa esa inadmisión a trámite se recoge en dicha misiva atendiendo a la situación



irregular de dos viviendas prefabricadas sobre las que existe sentencia firme de demolición 215/2017.

Sin entrar en más detalle que lo resumido en el requerimiento, en el que se traduce el condicionamiento a la admisión a trámite del Proyecto de Actuación el hecho de que se acredite el cumplimiento de lo ordenando por Sentencia Judicial firme nº 215/2017, la promotora de este proyecto, D^a María Lina de la Oliva, comunica a este Ayuntamiento que su cónyuge, sobre el que recae la sentencia, [REDACTED], ha procedido ya a la demolición de las dos viviendas y por tanto ha cumplido con lo dictado, de lo que se da fe en los documentos anexos y más en concreto con la comunicación que se ha enviado al Juzgado de lo Penal nº 5 de Cádiz en cumplimiento de la ejecutoria 215/2017, con demolición de la edificación y retirada de escombros, con reposición del terreno a su estado natural, acompañado de fotos que así lo atestiguan.

0. DEFINICION Y ALCANCE DE LA REVISIÓN.

Este documento reforma y sustituye al que forma parte del expediente PA 06/19, que tuvo registro de entrada el 28 de diciembre de 2020, con número de registro 2020010106E y que fue objeto de la citada inadmisión.

Esta revisión atiende a lo requerido desde el punto de vista jurídico y recoge la definición técnica en planos y memoria de las modificaciones de la respuesta que se da al requerimiento citado.

Dado que las modificaciones se limitan a la parte que corresponde a la realidad distinta del terreno actual, una vez demolidas las viviendas, con objeto de clarificar y facilitar a los técnicos la supervisión de las prescripciones que correspondan, se ha redactado este documento como un refundido totalmente nuevo, siendo en todo caso éste el que sirva de base para la admisión así como para todos los trámites, informes y supervisiones que estén legalmente establecidos para la conclusión de su aprobación urbanística y la puesta en marcha de la iniciativa empresarial que se propone.

Es por ello que contempla todos y cada uno de los puntos del proyecto anteriormente presentado y que jurídicamente le son exigibles, con las correcciones en cursiva y otro tipo de letra de aquellos apartados corregidos por la nueva realidad de los terrenos, ya libres de las edificaciones ya demolidas. Todo ello sin perjuicio de los documentos y anexos que se vuelven a acompañar para completar toda la información.

A.- OBJETO Y PROMOTOR

A.- OBJETO Y PROMOTOR

A.1. Objeto del proyecto de actuación. Connotaciones sobre las preexistencias de la finca.

Se redacta este documento para recoger y documentar lo necesario para la implantación y puesta en marcha de una instalación turística de Area de Pernocta de Autocaravanas, así como sus instalaciones complementarias en la parcela nº 453 del Polígono 33 del sitio de El Palmar del T.M. de Vejer de la Frontera, según las prescripciones del Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, en una finca rural del sitio de "El Palmar", dentro del término municipal de Vejer de la Frontera, comprobándose que dichos usos se engloban en lo previsto en las NN.SS. vigentes como uso del ocio ligado al Medio Natural en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, y como tal, se pretende tramitar mediante el instrumento de "Proyecto de actuación".

Actualmente en la ubicación existe una vivienda rústica donde reside la promotora de la actividad turística antes descrita.



Al respecto de la vivienda, residencia de la promotora, se encuentra en trámite paralelo a este documento el certificado de reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación de dicha vivienda y su garaje, y que como se verá más adelante, se le vincula una parcela delimitada por un seto vegetal, y que se excluye del ámbito de este proyecto de actuación. Este reconocimiento de AFO ha tenido entrada en ese Ayto. el 23.12.2020 como se indica en justificante que se adjunta al final.

Respecto a las construcciones irregulares, se adjunta en anexo la comunicación que se ha enviado al Juzgado de lo Penal nº 5 de Cádiz en cumplimiento de la ejecutoria 625/2017, con demolición de la edificación y retirada de escombros, con reposición del terreno a su estado natural, acompañado de fotos que así lo atestiguan.

A.2. Promotor.

Realiza el encargo de este documento y por tanto la promotora de la propuesta D^a. Lina María de la Oliva Moreno Valdés, con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] El Palmar, Vejer de la Frontera, C.P: 11150. Cádiz. Su identificación queda acreditada en los documentos que se adjuntan como anexo.

La actividad se desarrollará en la finca que a continuación se describe y cuyo titular registral actual se indica en nota simple que se adjunta, siendo propiedad de D. [REDACTED] y D^a [REDACTED]. De ambos titulares se hace constar que D. [REDACTED] falleció y D^a [REDACTED] ya viuda, confirió poder general a sus dos únicos hijos D. [REDACTED] y D. [REDACTED]. Se adjunta copia de este poder.

D^a Lina María de la Oliva Moreno Valdés, actúa en esta iniciativa como promotora, acreditando su situación jurídica de esposa de D. [REDACTED] según consta en copia del libro de familia de ambos, que se adjunta.

Abundando en esa condición propuesta en este proyecto, dado que D. [REDACTED] dispone de forma mancomunada con su hermano D. [REDACTED] del citado poder general, se adjunta también como anexo a este proyecto documento de autorización y representación de ambos a favor de Doña Lina Maria de la Oliva para que actúe como promotora de esta iniciativa. Todo ello, sin perjuicio de los requisitos legales que pudieran exigirse para la correcta identificación y responsabilidad de la citada promotora respecto de sus autorizantes.

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

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

B.1.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA. SUPERFICIE.

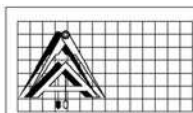
IDENTIFICACION CATASTRAL.

Para su identificación se adjunta plano catastral, así como ficha informativa de la sede del catastro de la parcela y de las edificaciones incluidas en la misma, con las siguientes referencias catastrales:

- **11039A033004530000RT.** (Parcela catastral)
- **11039A033004530001TY.** (Construcciones)

Consta en esa documentación que la parcela tiene una superficie gráfica de 31.061 m², incluyendo una serie de edificaciones, con uso principal residencial, que suman una superficie construida de 316 m².

NOTA ACLARATORIA, se comunicará a la Dirección General del Catastro la modificación que



supone la eliminación de las dos construcciones demolidas para que conste asimismo como finca en su concepción original.

IDENTIFICACION REGISTRAL:

Finca 15342 de Vejer al tomo 1.733 Libro 340 Folio 172, 1ª inscripción de 8 de septiembre de 2003.

Título original: Propiedad de D. [REDACTED] y D.ª [REDACTED], por Agrupación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario Santos García, Jose Antonio, de Vejer de la Frontera, fecha 17 de junio de 2003, con nº de protocolo 982/2003.

En nota simple registral, que se adjunta, consta una superficie en rústica de tres hectáreas, cuarenta áreas y noventa y siete centiáreas, es decir 34.097 m², incluyendo una vivienda con un porche, con una superficie construida total de 152,30 m².

De esta vivienda consta además que existe título de Obra Nueva Terminada en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Santos García, Jose Antonio, de Vejer de la Frontera, fecha 10-11-2009, con nº de protocolo 1208/2009, en este caso 2ª inscripción sobre la misma finca de fecha 5 de enero de 2010.

(Se adjunta copia de nota simple actualizada).

De esta vivienda consta además el inicio de expediente de reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación de la misma y su garaje. Se adjunta como documento aparte la justificación de presentación de esta certificación de asimilado a fuera de ordenación.

B.1.2. DISTANCIAS A NÚCLEOS Y OTROS ASENTAMIENTOS.

Se encuentra a 8 km del núcleo urbano de Vejer de la Frontera, a 6,65 km de Conil de la Frontera y a 10,80 Km del núcleo de Barbate.

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

En el plano nº 08. se indica el barrido de un círculo con un radio de 1 Km, localizándose diversas edificaciones, fundamentalmente y en su inmensa mayoría segundas residencias con mayor ó menor concentración según su ubicación. Destacar únicamente que el limite de ese barrido se localiza una gasolinera.

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

B.1.3. VIARIOS Y ACCESOS.

Al encontrarse la finca en la bifurcación del Carril de los atravesados y el Carril de los Sanchez, su acceso es directo desde la carretera de la playa y desde la carretera de la Dehesa, (ver plano nº 09).

Ambos viarios disponen de firme de zahorra compactada, siendo el de mayor anchura el Carril de los Sanchez, que permite la doble circulación, en todos los casos la anchura es superior a 5 metros.

B.1.4. LINDEROS.

En nota simple registral de la finca adjunta se indican los linderos de naturaleza real.

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

Geometría trapezoidal alargada, con una anchura media de 100 metros y una longitud media de 300 metros, de traza rectangular en el eje Noroeste/Sureste. Separado del mismo.

Su lindero Suroeste es el citado Carril de los Atravesados, al Noreste con otra finca rústica, al Noroeste con el Carril de los Sánchez y al Sureste con otra finca rústica, propiedad de la promotora del proyecto.

Su topografía es prácticamente plana, con una ligerísima pendiente longitudinal en dirección al arroyo de “La Zarza”.

Tras un levantamiento topográfico reciente, cuyo resultado se adjunta en plano nº 02MOD, se obtiene una superficie total de parcela neta (según las lindes indicadas por la promotora del proyecto) de 31.170,55 m²., incluyendo dentro de ésta un área donde se ubica la vivienda de la promotora, estando delimitada por un seto vegetal, con 1.167,05 m², así como sendos recintos, delimitados con malla vegetal, cada uno con 420,00 m², donde se ubican dos viviendas prefabricadas a las que ya hemos hecho mención.

Por otro lado, en ficha catastral adjunta se indican los usos de la tierra, con la siguiente subdivisión:

- 30.651 m² Labor ó Labradío de secano.
- 38 m² Improductivo.
- 14 m² Improductivo.

En cuanto a la vegetación, en los planos nº 05 y 06 se incluyen fotografías y una ortofoto actual, donde se aprecia la práctica inexistencia de vegetación arbórea ó arbustiva.

No hay elementos significativos del paisaje, como elevaciones del terreno, ni accidentes geográficos, arroyos, siendo la parcela totalmente plana.

I



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION



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

Tal y como se puede apreciar en el plano nº 02 MOD, existen las siguientes edificaciones.

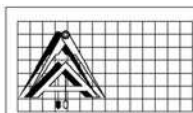
- Vivienda unifamiliar y porche con garaje aislado.
- Dos pozos de agua

En orden a establecer una distinción concreta sobre el ámbito del proyecto de actuación, en el plano 10 BIS MOD se diferencia claramente dentro de la finca total, la registral 15342, dos parcelas definidas e identificadas en la realidad y divididas entre sí por una delimitación vegetal. La que se vincula a la vivienda unifamiliar y garaje, objeto del reconocimiento en curso de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO) con una superficie de 1.167,05 m², que no forma parte del ámbito del proyecto, y el resto dedicado íntegramente al uso que se propone en este documento, con una superficie total e 30.003,71 m².

En cuanto a los pozos de agua potable hay que decir que uno de ellos es más reciente y el otro muy antiguo, y que se ha solicitado su legalización a la Consejería de Minas y a la autoridad de la cuenca hidrográfica que le corresponde, de tal manera que aquél que cumpla con las condiciones que le sean exigibles será el que se mantenga tras su legalización. En caso de que ambos sean autorizables se dispondrán de los mismos para los usos que a continuación se indica.

De hecho, tras su legalización como instalación autónoma de suministro de agua, se expedirá certificado de aptitud para el consumo humano por facultativo o empresa acreditada al efecto, con clara identificación del objeto del certificado, así como de las instalaciones necesarias para mantener la potabilidad, almacenamiento y tratamiento bacteriológico del agua. Si el agua no fuere apta para el consumo humano, el titular manifestará mediante DECLARACIÓN RESPONSABLE ser conocedor de esa circunstancia, asumiendo las consecuencias que de ello se derive y, por tanto, comprometiéndose a no utilizarla para ese fin, sino a otros permisibles como riego y similares.

En ese caso y a los efectos de garantizar el suministro de agua para el consumo humano, en el proyecto de actuación se contempla la construcción de un aljibe de almacenamiento de agua potable que se adquirirá a suministrador debidamente autorizado por los organismos sanitarios correspondientes, así como cumplirá



con los controles y acciones necesarios para garantizar la seguridad de su consumo. (Ver su ubicación en plano 11 BIS MOD, y 12 BIS MOD, anotación 16).

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

B.2.1. PUNTO DE PARTIDA DE LA INICIATIVA

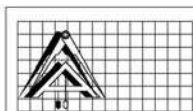
El atractivo turístico indudable de la comarca de La Janda radica en su diversidad, alternando la parte abierta al mar, de envidiables playas de fina arena, con el interior rural, donde aún se preservan ecosistemas de gran riqueza y genuina belleza. La cultura y el patrimonio histórico, las costumbres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

La continua afluencia de visitantes a nuestra comarca precisa de distintas formas de desplazamiento, siendo un principal objetivo estar en el lugar adecuado y en el momento adecuado. Entre ellas destacamos una costumbre muy remota que se ha mantenido a lo largo del tiempo y es la de viajar con tu propio alojamiento, como son las caravanas ó autocaravanas, que permiten al usuario el permanente contacto con el lugar y su ambiente natural y genuino, siendo además una de las preferencias que más despunta en la actualidad. Tanto es así que, para una correcta interrelación con la naturaleza, ha sido objeto de una regulación individualizada dentro de la legislación que más se le asemeja, como son los campamentos de verano, que más adelante revisaremos. Debe tenerse en cuenta que esta actividad ha ido desvinculándose progresivamente en toda Europa de la relacionada con el camping, el campismo, el caravaning y la acampada, ya que la autonomía del vehículo genera una demanda de movilidad diferente a la del resto.

Entrando de lleno en la repercusión que este estilo de desplazamiento-alojamiento tiene en la movilidad de nuestro país, la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior emitió la Instrucción de 28 de enero de 2008, 08/V-74, uno de los resultados de los trabajos realizados al efecto por el Grupo de Trabajo "GT-53", condensados en la guía "*La movilidad en autocaravana. Contexto actual y propuestas de actuación*", fechada en 2006 donde se destaca el auge producido por el fenómeno del "autocaravanismo", proveniente inicialmente de Europa, y que ha tenido un fuerte crecimiento en España desde los años noventa, contando actualmente con un parque móvil cercano a los 50.000 vehículos, a las que se suman los más de 400.000 que visitan el país a lo largo del año. El incremento de este tipo de vehículos en España ha puesto de manifiesto la necesidad de introducir las mejoras necesarias en materia de reglamentación, infraestructuras, señalización, servicios y planificación turística sobre dichos vehículos, creándose el consiguiente soporte normativo que regula el estacionamiento de las caravanas y autocaravanas, de manera que se integre tanto en el marco urbano como en el entorno rural y el medio ambiente.

Precisamente, esta regulación viene a resolver lo siguiente:

- 1.- Una distribución más racional de los espacios públicos y del estacionamiento temporal o itinerante, al regular el estacionamiento de estos vehículos, generalmente, de grandes dimensiones en zonas acotadas, con lo que se evita que entorpezca el tráfico rodado de vehículos.
- 2.- La preservación de los recursos y espacios naturales, evitando el estacionamiento de estos vehículos en zonas protegidas y especialmente protegidas.



- 3.- La minimización de los posibles impactos ambientales, principalmente por los residuos y vertidos que pueden originar estos vehículos cuando estacionan de forma incontrolada.
- 4.- Garantizar la seguridad de las personas.
- 5.- Garantizar el uso y la distribución equitativa de los aparcamientos públicos entre los usuarios de las vías públicas.
- 6.- Fomento del desarrollo económico del municipio, especialmente el turístico.

La actividad que aquí se propone tiene por objeto ofrecer y facilitar a los usuarios de autocaravanas la posibilidad de asentarse temporalmente en el medio rural, garantizándole además todos los servicios complementarios para su estancia, como lavandería, duchas, aseos, mini-mercado, ocio y restauración, así como recarga de coches eléctricos, con una propuesta totalmente sostenible y respetuosa con el Medio Ambiente, que por su localización y por la eficiencia de sus instalaciones promete ser una aportación de interés para la comarca y más en concreto para la zona de El Palmar, siendo a su vez perfectamente autorizable como un uso compatible con el SNU, concretamente recogido en el Artº 4.2.18 de las NN.SS., como uso del ocio ligado al Medio Natural, en nuestro caso como Campamento de Turismo, recogido en el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**, como “Área de pernocta de autocaravanas” en su modalidad de “Playa”, al encontrarse a menos de 1.500 metros de la ribera del mar.

Precisamente, esta propuesta vendría a solucionar en buena medida la proliferación de acampadas sin control en la zona, donde autocaravanas se instalan en los aparcamientos de la playa, en el campo, en parcelas, etc. sin que se cumplan en ningún caso las prevenciones ante los impactos ambientales, principalmente por los residuos y vertidos, así como otras molestias a viandantes y a los usuarios de otro tipo de vehículos. e destaca la problemática generada por este tipo de vehículos,

Con este punto de partida iniciamos el desarrollo y particularidades de esta iniciativa.

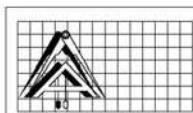
B.2.2. USO PRINCIPAL DE LA ACTIVIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LA MISMA

Sobre una parcela que, según lo descrito en la nota simple que se adjunta, debería tener 34.097,00 m2, se han efectuado unas mediciones topográficas, a partir de las instrucciones dadas por la promotora, con el resultado recogido en el plano nº 02, con una parcela total de 31.170,55 m2, y que tras las exclusiones que más adelante se indican para la vivienda del titular y otras derivadas de afecciones, se destinarán 28.654,48 m2 (ver plano nº 10), para la implantación de un complejo de Campamento de Turismo para pernocta de autocaravanas, en concreto de 195 plazas, así como la dotación de equipamiento complementario para el esparcimiento y relajación, como piscina, juegos de niños, zonas de barbacoa, de restauración, etc, con sus correspondientes instalaciones según lo descrito en el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**.

El uso principal es el estacionamiento de los vehículos y estancia de sus ocupantes, dentro recintos delimitados no cerrados, por periodos vacacionales ó de temporada.

Dispondrá de otros servicios complementarios, como los siguientes:

- Módulo de recepción y acceso.



- Duchas y aseos generales.
- Módulo de lavadoras, fregaderos y lavaderos.
- Módulo de mini-market.
- Restaurante.
- Área recreativa de piscina de adultos, juegos acuáticos de niños, parque infantil y kiosco, con su módulo de aseos.
- Área de barbacoas.
- Mini-Punto limpio.
- Punto limpio para autocaravanas. (5 puntos dobles)
- Muelle de descarga y de lavado. (10 muelles).
- Punto de carga eléctrica de vehículos (3 puntos).
- Área de infraestructuras, compuesta por campo de producción de energía fotovoltaica, centro de transformación, estación depuradora de aguas sucias y depósito de riego.
- Pozo de agua potable (existente) con equipos de impulsión.
- Espacios de vegetación de sombra y áreas verdes de compensación paisajísticas, a base de arbolado, arbustos, praderas de vegetación autóctona, setos y plantas aromáticas.

La vivienda preexistente se mantendrá tal cual, como lugar de residencia de la promotora de esta iniciativa, cuyo resultado jurídico final es el del reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación y sus circunstancias específicas, que en todo caso no son objeto de este documento.

Su uso se encuadra en lo previsto en el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**, como “Área de pernocta de autocaravanas” en su modalidad de “Playa”, al encontrarse a menos de 1.500 metros de la ribera del mar.

Estos campamentos de turismo están destinados exclusivamente a la acogida y acampada de autocaravanas, caravanas o campers en tránsito, así como a las personas que viajan en ellas, para su descanso y mantenimiento propio de estos vehículos, tales como vaciado y limpieza de depósitos y suministro de agua potable y electricidad.

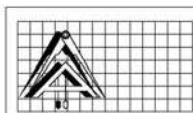
B.2.3. ACTIVIDAD Y PROCESOS. RECURSOS NECESARIOS

En el funcionamiento y prestación del servicio a las autocaravanas se producen las siguientes operaciones:

- Llenado de depósitos de agua potable regularmente (150 litros aprox. cada 3 ó 4 días).
- Vaciar depósitos de aguas grises de cocina y lavabo (150 litros aprox. cada 3 ó 4 días).
- Vaciar depósitos de aguas negras de W.C. químicos con materia orgánica (20 litros aprox. cada 3 ó 4 días).
- Estacionamiento seguro y tranquilo.
- Espacio para lavado del vehículo.
- Proveerse regularmente de productos básicos de consumo (alimentos, bebidas, etc.).
- Aseo personal.
- Lavado de ropa.
- Fregado de platos, vajilla, etc.

Recursos a disponer para el servicio de autocaravanas.

- Agua potable, que proviene del almacenamiento ubicado junto al pozo, que disponga de sistemas automáticos de tratamiento del agua para garantizar su potabilidad. Su disposición es en la zona de muelles así como en otros puntos de toma en distintos puntos del recorrido.
- Elementos de recogida de aguas grises y negras del vehículo, que se ubican en los puntos



limpios dentro del espacio de los muelles, en unos monolitos específicos para ello.

- Espacio de pernocta, con fácil acceso, en parcelas de 40 m2 como mínimo (5x8 metros), delimitados por elementos ligeros, como rollizos de madera asentados sobre la tierra. El pavimento será de zahorra compactada y cada cuatro parcelas comparten un monolito con tomas de electricidad.
- Zona de muelles, subdivido en áreas individuales de unos 35 m2, con disposición de papelera, puntos limpios, y con pavimento de hormigón pulido con pendientes al centro donde se ubica una rejilla conectada a la red de evacuación de aguas sucias. En estos espacios pueden lavarse los vehículos.
- Zona de espera para los muelles, donde además se ubican tres puntos de carga para vehículos eléctricos.
- Minimarket para provisión de alimentos y otros productos.
- Elementos modulares para lavandería, fregaderos y lavadoras.
- Elementos modulares para aseos generales y duchas.
- Minipunto limpio para recogida de restos orgánicos, de vidrio y cartón.

Servicios complementarios y auxiliares.

- Restaurante fijo.
- Piscina y juegos de agua para niños.
- Aseos de piscina.
- Kiosco.
- Barbacoas.
- Módulo de recepción.

Procesos que se generan en la actividad:

- Gestión de usuarios, control de vehículos, atención al cliente y servicio de información turística.
- Vigilancia, control de acceso, aparcamientos y áreas de pernocta.
- Atención en barra de bar-restaurant en horario establecido.
- Atención al desayuno buffet.
- Restaurante, con servicio de almuerzo y cena.
- Gestión de stock, almacén de productos alimenticios y derivados.
- Cocina principal, preparación de comidas para el almuerzo y cena, barra de bar y eventos extraordinarios.
- Suministro de alimentos y bebidas, carga y descarga.
- Atención al usuario en el minimarket.
- Gestión de stock para minimarket, almacen y reposición de productos.
- Atención al usuario en el kiosco.



- Gestión de stock para kiosco, almacén y reposición de productos.
- Atención al usuario en la lavandería, fregaderos, pilas, etc.
- Atención al usuario en las duchas y aseos.
- Gestión de stock de material de lavandería, fregaderos, duchas y aseos.
- Servicio de piscina, almacén y disposición de elementos accesorios, hamacas, etc.
- Animación y atención a las actividades de ocio.
- Limpieza general del complejo.
- Stock de material de limpieza en general.
- Servicio general de mantenimiento y reparaciones.
- Servicio de jardinería en general.
- Servicio de atención a los muelles y puntos limpios.
- Gestión de residuos derivados de la actividad, tanto los domésticos como los industriales.
- Producción de energía por captación solar, fotovoltaica y térmica.
- Producción de energía por combustión de GLP.
- Extracción, almacenamiento y depuración de agua potable para consumo humano.
- Extracción y distribución de agua para riego desde pozo existente.
- Depuración de aguas residuales por oxidación total, almacenamiento y reutilización del agua para riego.

Recursos humanos a disponer.

Recursos humanos con carácter permanente:

- Personal específico de recepción, administración e información turística, .
- Personal de atención en el minimarket.
- Camareros de restauración y de barra de bar.
- Cocinero y pinches.
- Oficiales de mantenimiento en general de infraestructuras y equipos.
- Jardinero.
- Personal de atención al usuario de caravanas.
- Personal de vigilancia.

Recursos humanos con carácter temporal:

- Camareros y cocineros de eventos.
- Animadores/as.
- Personal de seguridad y vigilancia de carácter extraordinario.

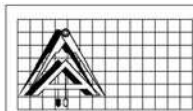
B.3. Características de las edificaciones, construcciones y obras.

B.3.1. CONFIGURACIÓN DE TERRENOS Y ACCESOS.

Como ya se indicó, tras las mediciones topográficas, obtenemos una parcela total de 31.170,55 m2.

Sobre esa parcela se ha superpuesto el plano de clasificación de las NN.SS. de Vejer, detectándose en su esquina superior derecha (en el plano) una afección por la delimitación de la Servidumbre de Protección del Dominio Público Hidráulico, desde el arroyo de la Zarza que discurre por sus alrededores, ocupando un triángulo cuyas dimensiones se especifican claramente en el mismo plano topográfico 02 MOD. No se encuentra afectada no obstante, por el área indicada en el mismo plano de las NN.SS. como zona inundable (área rayada en plano nº 00 Clasificación).

Aunque no se dice expresamente que exista riesgo de “inundabilidad” se proyecta que en un trapecio cuyas



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

dimensiones se aprecian en el plano nº 10, con 523,71 m² se mantengan los terrenos tal y como están sin prever implantación alguna.

La vivienda de la promotora, actualmente en trámite de reconocimiento de de AFO, tal y como se dijo anteriormente, tiene una parcela vinculada físicamente (no registralmente) de 1.167,05m².

Se confirma que al excluir la parcela vinculada al AFO nos queda una **parcela definitiva para el proyecto de 30.003,71 m²**.

La configuración topográfica es prácticamente plana con un mínimo desnivel en la distancia más larga (diagonal Norte-Sur) con una caída de sólo 1,30 metros, esto es apenas un 0,4 %. Esta configuración seguirá invariable en la ordenación y el trazado del proyecto, no estando previsto hacer más movimientos de tierras que los necesarios para conseguir un adecuado firme para los vehículos, amén de pequeñas intervenciones para anclajes al terreno y para el soterramiento de las infraestructuras. En todo caso se mantendrán las rasantes del terreno natural.

Como se puede apreciar en plano nº 09, al encontrarse la finca en la bifurcación del Carril de los atravesados y el Carril de los Sanchez, su acceso es directo desde la carretera de la playa y desde la carretera de la Dehesa, (ver plano nº 09), ambos terminados en aglomerado asfáltico y anchura mayor de 5 m, formando parte del viario principal del núcleo.

Los accesos desde esas carreteras, se efectúan sobre firme de zahorra compactada, siendo el de mayor anchura el Carril de los Sanchez, que permite la doble circulación, siendo en todos los casos la anchura superior a 5 metros, gracias al retranqueo que se contempla en este proyecto para el cerramiento vegetal del complejo.

La circulación interior se resuelve con pavimentos de terrizo, en concreto de zahorra compactada sobre subbase granular, sin modificar las rasantes y con los trazados que se indican en planos. Las aguas superficiales y las escorrentías se recogerán por pendientes parciales en las áreas de pernocta, que a su vez son recogidas en zanjas filtrantes, con grava y geotextil, manteniéndose en todo caso su tendencia natural. Paralelamente, las zonas no de tránsito, como el perímetro y las áreas verdes servirán como captación natural de estas aguas, de la misma forma que lo está siendo la tierra actual. Las vertientes naturales a acequias y escorrentías seguirán su curso.

Los nuevos pavimentos impermeables resolverán la recogida de aguas pluviales a través de redes de canalizaciones enterradas que verterán de forma difusa a los espacios verdes y las acequias naturales de la finca.

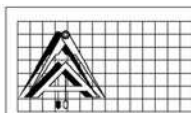
La naturaleza de los terrenos circundantes y no ocupados se mantendrá tal cual están actualmente.

En plano nº 13 BIS MOD podemos comprobar la intensa intervención vegetal que se propone para el proyecto, con introducción de especies de sombra, palmáceas, arbustos autóctonos, perímetro vegetal de gran porte y otras aportaciones aromáticas y florales que mejorarán de forma ostensible la imagen natural de la finca y proporcionarán a los usuarios suficiente sombra y sensación de naturaleza.

Sólo se incorporarán pavimentos monolíticos en aquellos casos que la normativa lo exige, a saber:

- Alrededores de la piscina y espacios mojados, terraza del restaurante, con pavimento de gres ó barro rústico, con acabado antideslizante.
- Zona de muelle y punto limpio, en la que siguiendo con las prescripciones impuestas por la normativa vigente es necesario colocar pavimentos impermeables y de fácil limpieza, por lo que se utilizará pavimento de hormigón armado con acabado pulido al cuarzo.

En el mismo plano nº 13 MOD se pueden comprobar los pavimentos y tratamientos superficiales de los terrenos.



B.3.2. EDIFICACIONES, MATERIALES, REVESTIMIENTOS (VER PLANO N° 11)

B.3.2.1. Acceso.

Conformación de portada con amplio espacio para evitar invasión del viario, con una superficie pavimentada en piedra natural ó adoquín sobre capa compactada de zahorra. Cerca ó cerramiento de 2 metros de alto ejecutado con muro de piedra del lugar colocada “en seco” Dos puertas correderas de acero para entrada y salida de vehículos. Puerta peatonal de acceso lateral.

B.3.2.2. Recepción y control.

Módulo prefabricado colocado por simple apoyo sobre pavimento terrizo compactado, con una superficie aproximada de 15 m2. Dotado de mobiliario para oficina de control y dos operarios. Sólo dispone de energía eléctrica y de climatización individual.

B.3.2.3. Aparcamiento de espera.

Con la doble intención de evitar las aglomeraciones en el viario y facilitar la espera de las autocaravanas, se proyecta un amplio aparcamiento en la zona de recepción, ejecutado con el mismo material terrizo que el resto del viario.

B.3.2.4. Duchas y aseos.

Módulo prefabricado de aproxim. 100 m2, con 10 lavabos, 15 WC y 10 duchas. Precisa de agua, luz y A.C.S. + Saneamiento.

B.3.2.5. Lavandería y fregaderos.

Módulo prefabricado de aproxim. 40 m2, con 7 lavaderos (pilas) y 7 fregaderos, además podría tener dos lavadoras maxi. (Agua, luz y A.C.S. + Saneamiento).

B.3.2.6. Mini punto limpio.

Espacio pavimentado para ubicar contenedores separativos domésticos. No necesitan nada, sólo rejilla de recogida de aguas de baldeo y de lluvia.

B.3.2.7. Mini Market.

Módulo de 25 m2 para tienda de alimentación, hielo, bebidas frías y pan, bazar y pequeño menaje, objetos de playa, etc (Agua, Luz, Clima, A.C.S solo para lavamanos higiénico de manipulador. Saneamiento.)

B.3.2.8. Punto limpio

Ver detalles en plano nº 14 e información comercial (Agua potable y luz. Saneamiento aguas-pluviales+grises por un lado, aguas fecales - químicas por otro).

B.3.2.9. Muelles.

Idem anterior, ver detalles, plataformas con hormigón pulido a cuatro aguas, con rejilla de recogida de aguas de baldeo.

B.3.2.10. Area de espera a muelles.



Plataforma de aparcamiento de hormigón pulido para espera de vehículos al turno de muelles.

B.3.2.11. Puntos de carga eléctrica a vehículos.

Tres aparcamientos en esta zona se dedican a puntos de carga eléctrica.

B.3.2.12. Restaurante.

Construcción tradicional de una sola planta, de unos 100 m². (Agua y Luz. Saneamiento. Clima).

B.3.2.13. Área lúdica.

Parque infantil, juegos de niños, con pavimento flexible. (Recogida de aguas pluviales).

B.3.2.14. Barbacoa y pic-nic.

Merenderos de madera, barbacoas de piedra sobre el terreno natural. (3 Tomas de agua, grifos)

B.3.2.15. Kiosco Bar.

Módulo de madera de 6 m². (Luz).

B.3.2.16. Pozo y almacenamiento de aguas:

Según lo descrito anteriormente, si se dan las circunstancias legalizadoras se mantendrá el pozo artesiano existente, de gran capacidad de recuperación, con sistema de bombeo y depósito acumulador de agua enterrado. (Bomba de elevación, sistema de cloración).

B.3.2.17. PISCINA:

Vaso principal de 7,00 x14,00 x1,30 m (media). con un máximo de profundidad de 2,00 m. Hormigón gunitado, revestido de cerámica.

B.3.2.18. PARQUE ACUATICO INFANTIL:

De suelo blando y juegos de agua, con una superficie aproximada de 60 m². (Alumbrado exterior, bombeo).

B.3.2.19. ASEOS DE LA PISCINA:

Pequeña construcción tradicional de 15 m². (Agua, Luz y A.C.S +.Saneamiento)

B.3.2.20. DEPURADORA PISCINA Y PARQUE ACUATICO.

Sótano de hormigón armado de unos 15 m². (Agua, Luz y Saneamiento)

B.3.2.21. ACCESO AUXILIAR POR CARRIL DE LOS SANCHEZ.

Acceso complementario y salida de emergencia, con cancel de doble hoja abatible.

B.3.2.22. AREAS DE PERNOCTA:

Parcelas de 5x8 = 40 m² las normales y de 5 x16 = 80 m². las extragrandes. Pavimento de zahorra y albero. (Tomas de energía en monolito cuádruple, Alumbrado publico) .

B.3.2.23. PRODUCCION ENERGIA:

Huerto solar de producción de energía fotovoltaica para todo el complejo. Centro de transformación y Grupo Electrógeno de reserva.

B.3.2.24. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA (EDAR):

Equipamiento para separación, depuración y reutilización de aguas residuales para riego. Equipo paralelo para depuración y eliminación de residuos de aguas químicas.

B.3.2.25. CERRAMIENTO GENERAL.

Cerramiento realizado con postes cada 2,50 m de perfiles prismáticos de madera tratada y malla galvanizada de simple torsión, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Protección visual y paisajística con seto de gran porte de especies autóctonas.

B.3.3. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

ACOMETIDAS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

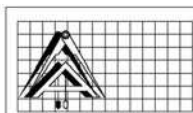
Actualmente la finca dispone de acometida eléctrica individual, con contador propio, conectada a la red de suministro de Endesa, en funcionamiento y con suficiente potencia para los usos actuales de las tres viviendas y el bombeo de agua de pozo.

No dispone de agua de la red municipal y aunque la finca actual dispone de 2 pozos de agua potable, uno de ellos será objeto del resultado que depare el expediente de protección de legalidad urbanística en curso, mientras que el ubicado en la medianía de la finca, por ser muy antiguo, se ha solicitado su legalización a la Consejería de Minas y a la autoridad de la cuenca hidrográfica que le corresponde.

No existe red de saneamiento municipal, sólo dispone de una fosa séptica para las viviendas de la que se desconoce sus características y su capacidad, amén de que será sustituida por una autónoma y estanca y al servicio de la misma, tal y como se establece en el AFO.

NUEVA INFRAESTRUCTURA PREVISTA.

- Saneamiento de aguas sucias, conducidas mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de depuración proyectado, en concreto una EDAR, como sistema autónomo, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clarificación con oxidación total. Los lodos se retirarán periódicamente. Los afluentes de agua depurada se llevarán a un depósito de almacenamiento para su reutilización en riegos de la parcela. Este proceso depurador deberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge.
El equipo estará formado por decantador, reactor biológico y clarificador, configurándose un complejo cilíndrico en posición horizontal, que permanece enterrado fuera del recinto del complejo. Fabricado en PRFV, con alta resistencia mecánica y máxima estanqueidad y propiedades inalterables con el paso del tiempo. La efectividad de la depuración debe cumplir con los parámetros establecidos en la DIRECTIVA DEL CONSEJO EUROPEO de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas (91/271/CEE).
- Saneamiento de aguas químicas procedente del punto limpio, conducida por canalizaciones estancas hacia una estación de depuración específica, de funcionamiento autónomo y acumulación de aguas depuradas para su retirada periódica por empresa especializada. El equipo es similar al anterior aunque diseñado específicamente para este tipo de aguas.



- En relación con el suministro de agua potable, aunque se consiga la legalización del pozo existente, como instalación autónoma de suministro de agua, se usará sólo para uso de riegos y lavandería, y en caso de ser potable se expedirá certificado de aptitud para el consumo humano por facultativo o empresa acreditada al efecto, con clara identificación del objeto del certificado. En todo caso, si el agua no fuere apta para el consumo humano, el titular manifestará mediante DECLARACIÓN RESPONSABLE ser conocedor de esa circunstancia, asumiendo las consecuencias que de ello se derive y, por tanto, comprometiéndose a no utilizarla para ese fin.

Mientras no se den estas circunstancias y a los efectos de garantizar el suministro de agua para el consumo humano, en el proyecto de actuación se contempla la construcción de un aljibe de almacenamiento de agua potable y ésta se adquirirá a suministrador debidamente autorizado por los organismos sanitarios correspondientes, así como cumplirá con los controles y acciones necesarios para garantizar la seguridad de su consumo. (Ver plano 11 BIS MOD).

Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros.

- La producción de agua caliente sanitaria se basará en la energía solar térmica, cuyos captadores se colocarán en la cubierta de los edificios donde se ubiquen los puntos de consumo, contando como apoyo con termo de gas propano en las duchas y de pequeños termos en las necesidades menores, como el restaurante, y el mini market.
- Para la producción de energía eléctrica se contará con huerto fotovoltaico, con apoyo de un centro de transformación, del que ya se dispone viabilidad por parte de la Cía. Suministradora. Para situaciones de emergencia por fallo de ambos sistemas se dispondrá de grupo electrógeno, conectado a los puntos de consumo necesarios para mantener la seguridad de las instalaciones y sus ocupantes.
- El alumbrado del aparcamiento, urbanización y espacios exteriores se resolverá mediante sistemas autónomos de iluminación con carga por placas fotovoltaicas, con baterías que mantendrán la suficiente energía para el consumo nocturno. Los puntos de luz serán tipo “seta” con luz de baja intensidad y con lámparas de tecnología LED.
- Para la evacuación de residuos se dispondrá de contenedores homologados destinados a la clasificación de los residuos según su naturaleza y se regirán a todos los efectos en las especificaciones, mecánica de uso y calidad de sus materiales que oficialmente estén dispuestas para los elementos similares que utilizan los servicios municipales de recogida en el resto del término. Asimismo se dispondrá de punto de recogida de residuos químicos, aceites industriales, etc, que serán retirados de forma programada por empresa especializada.

B.3.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES RESULTANTES

B.3.4.1. Superficies por zonas

• Acceso.....	100,00 m2.
• Viarios interiores.....	9.500,00 m2.
• Áreas de pernocta.....	8.640,00 m2.
• Pavimento rústico en la piscina y terrazas.....	500,00 m2.
• Muelles y punto limpio.....	1.400,00 m2.



• Area de servicio de duchas, fregaderos, minimarket, etc..	387,00 m2.
• Areas verdes, terreno natural, praderas, etc.....	8.274,13 m2.
• Huerto solar y otros.....	345,48 m2.
• Piscina	84,00 m2.
• Area Lúdica, juegos de niños, etc.....	250,00 m2.
• Terreno virgen.....	523,00 m2.
Total superficies.....	30.003,71 m2.

B.3.4.1. Superficies construidas. (Todo de una planta de altura)

• Control recepción.....	15,00 m2.
• Duchas y aseos.....	100,00 m2.
• Lavandería y fregaderos	40,00 m2.
• Mini Market	25,00 m2.
• Restaurante.....	100,00 m2.
• Kiosco.....	6,00 m2.
• Aseos de la piscina.....	15,00 m2.
Total superficies construidas.....	301,00 m2.

B.3.5. PLAZO DE EJECUCIÓN Y FASES DE CONSTRUCCIÓN

Está previsto que las obras se ejecuten en dos fases, una primera de menor entidad de equipamientos, para un servicio de 88 plazas de pernocta y una segunda fase que se iniciaría una vez que se adquiriera suficiente economía para acometer las obras con garantía, en el resto de la superficie y completar hasta las 195 plazas proyectadas.

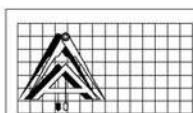
Resumen de fases y tiempos:

FASE	SUPERFICIE	PLAZAS	PLAZO EJECUCION
I	13.350,64 m2	88 uds	2 meses
II	16.653,07 m2	107 uds	4 meses

C.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DE LA PROPUESTA.

C.1 Justificación de su objeto.

Las NNSS de Vejer de la Frontera en relación con el suelo no urbanizable, predominante en más del 90 % en la superficie de la parcela que alberga las actuaciones que se proyectan, **posibilitan en su artículo 5.1.5.2. en ese suelo no urbanizable común el uso del ocio ligado al medio natural, desarrollado este en el artículo 4.2.18 que enumera que actividades incluye ese uso, entre ellas la de Campamento de Turismo.** Para ello, como se verá más adelante, la parcela que nos ocupa, aún limitándose al espacio del no urbanizable común, cumple sobradamente la parcela mínima de 10.000 m2 que exigen las NNSS.



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

Por otra parte, en párrafos anteriores se comentaba el punto de partida de esta iniciativa, que venía a dar respuesta a una de las líneas de actuación propuestas por el llamado Grupo de Trabajo "GT 53" en la guía "La movilidad en autocaravana. Contexto actual y propuestas de actuación", que recoge todos los puntos tratados por el grupo trabajo donde han participado las siguientes instituciones y colectivos:

- Dirección General de Tráfico
- Ministerio de Fomento
- Ministerio de Medio Ambiente
- Junta de Andalucía
- Federación Española de Municipios y Provincias
- Plataforma de Autocaravanas Autónoma (LAPACA)
- Asociación Española de Comercio del Caravaning (ASEICAR).

La línea de actuación a la que se refiere se recoge en dicha guía, para "Habilitar espacios específicos para las autocaravanas (estacionamiento y puntos de evacuación) en las principales infraestructuras viarias, así como en los municipios y los espacios naturales no restringidos".

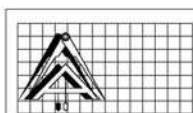
En este documento, fechado en 2006, se destaca el auge producido en el fenómeno del "autocaravanismo", con un incremento de este tipo de vehículos en España, que puso de manifiesto la necesidad de introducir las mejoras necesarias en materia de reglamentación, infraestructuras, señalización, servicios y planificación turística sobre dichos vehículos.

En el papel activo que desde los distintos niveles de la Administración -central, autonómica y local se obligan en cuanto a la ordenación de la movilidad en autocaravana, se incluye la labor de corregir las disfunciones que existen y, al mismo tiempo, satisfacer las necesidades de un sector socioeconómico en expansión, integrado tanto en el marco urbano como en el entorno rural y el medio ambiente.

Para ello se plantea la necesidad de disponer de "áreas de servicio o acogida", donde estos vehículos puedan estacionar con total seguridad tanto para ellos, como para el resto de usuarios, en este caso enmarcado en la sostenibilidad exigible por el entorno rural y el Medio Ambiente.

Así la actividad propuesta, tiene por objeto ofrecer este servicio a los usuarios de autocaravanas, con lo que se consigue una importante mejora en el entorno, ya que:

1. Permite una distribución más racional de los espacios públicos y del estacionamiento temporal o itinerante dentro del Término Municipal de Vejer de la Frontera, garantizando la debida rotación y distribución equitativa de los aparcamientos públicos entre todos los usuarios de las vías públicas. (En nuestro caso las autocaravanas ocupan de forma continua los aparcamientos a pie de playa).
2. Permite preservar los recursos y espacios naturales del mismo, evitando el estacionamiento de estos vehículos en zonas protegidas. (En el Palmar de Vejer existe una tendencia descontrolada a ubicar estos vehículos en extensas áreas de vegetación autóctona, como la palma, el palmito, lentisco, acebuche, etc).
3. Minimiza los posibles impactos ambientales, principalmente por los residuos y vertidos que pueden originar estos vehículos de forma descontrolada.
4. Garantiza la seguridad y movilidad de las personas.
5. Fomenta el desarrollo económico del municipio, especialmente el turístico.



En complemento a lo indicado anteriormente sobre la respuesta que con esta iniciativa se da a este tipo de turismo itinerante, se da la posibilidad de conocer la belleza de la comarca y la riqueza de su biodiversidad.

Destacamos como efectos positivos:

- Creación de puestos de trabajo en incorporaciones de personas residentes en la poblaciones de Vejer u otras cercanas.
- Consumo en distribuidoras de la zona de los productos que se requieren en la actividad, actividad para transportistas, detallistas, mecánicos, etc.
- Potenciación del respeto al medio ambiente por el carácter sostenible de toda la intervención, así como la garantía de la eliminación adecuada de los residuos.
- Intervención activa en las propuestas de mejorar la movilidad turística por parte de las distintas administraciones, como se ha explicado anteriormente.
- Resolución de conflictos al liberar espacios urbanos dedicados a aparcamientos de automóviles, actualmente ocupados por autocaravanas.
- Máximo respeto por el Medio Ambiente con una mínima, casi nula incidencia.

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

C.2.1. INVERSIÓN PREVISTA TOTAL

Se estima el siguiente desglose de la inversión:

OBRA CIVIL.

Obras de urbanización y jardinería.....	107.500,00 €
Infraestructuras eléctricas, térmicas, hidráulicas y de evacuación,.....	172.000,00 €
Edificación modular.....	25.500,00 €
Edificación fija.....	96.000,00 €

Presupuesto de Ejecución Material.....401.000,00 €

19% G.G. y B.I.....	76.190,00 €
Presupuesto de contrata.....	477.190,00 €

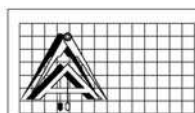
Proyectos complementarios, energía eléctrica, medio ambiente, etc.....	28.000,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección+ P. Actuación).....	60.000,00 €
Total Obra Civil y Honorarios Técnicos.....	565.190,00 €

21% de IVA.....	118.689,90 €
PRESUPUESTO TOTAL INCLUIDO IVA.....	683.879,90 €

Licencias municipales.....	17.552,00 €
*Compensatoria S.N.U.....	40.100,00 €
Mobiliario y equipamiento	20.000,00 €

TOTAL INVERSION PREVISTA TOTAL..... 761.531,90 €

C.2.2. PREVISION DE FASEADO DE LA INVERSION



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

PRIMERA FASE

OBRA CIVIL.

Obras de urbanización y jardinería.....	43.500,00€
Infraestructuras eléctricas, térmicas, hidráulicas y de evacuación,.....	57.000,00 €
Edificación modular.....	17.000,00 €
Edificación fija.....	0,00 €

Presupuesto de Ejecución Material.....117.500,00 €

19% G.G. y B.I.....	22.325,00 €
Presupuesto de contrata.....	139.825,00 €

Proyectos complementarios, energía eléctrica, medio ambiente, etc.....	1.500,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección+ P. Actuación).....	18.000,00 €
Total Obra Civil y Honorarios Técnicos.....	159.325,00 €

21% de IVA.....	33.458,25 €
PRESUPUESTO TOTAL INCLUIDO IVA.....	192.783,25 €

Licencias municipales.....	5.052,00 €
*Compensatoria S.N.U.....	11.750,00 €
Mobiliario y equipamiento	3.500,00 €

TOTAL INVERSION PRIMERA FASE..... 213.085,25 €

SEGUNDA FASE

OBRA CIVIL.

Obras de urbanización y jardinería.....	64.000,00 €
Infraestructuras eléctricas, térmicas, hidráulicas y de evacuación,.....	115.000,00 €
Edificación modular.....	8.500,00 €
Edificación fija.....	96.000,00 €

Presupuesto de Ejecución Material.....283.500,00 €

19% G.G. y B.I.....	53.865,00 €
Presupuesto de contrata.....	337.365,00 €

Proyectos complementarios, energía eléctrica, medio ambiente, etc.....	26.500,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto y Dirección+ P. Actuación).....	42.000,00 €
Total Obra Civil y Honorarios Técnicos.....	405.865,00 €

21% de IVA.....	85.231,65 €
PRESUPUESTO TOTAL INCLUIDO IVA.....	491.096,65 €

Licencias municipales.....	12.500,00 €
----------------------------	-------------



*Compensatoria S.N.U..... 28.350,00 €
Mobiliario y equipamiento 16.500,00 €

TOTAL INVERSION SEGUNDA FASE..... 548.446,65 €

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

C.2.3.1. Prevision de ingresos por ventas

Descripción Periodo Días Ocupación

Temporada Baja/Media (T.B.) 01 Enero – 14 Mayo + 16 Sept – 31 Dic 245 días
Temporada Alta (T.A.) 15 Mayo – 15 Sept 120 días .

Ocupación estimada:

90 % temporada alta. (equivalente a 108 días)

65 % temporada baja/media (baja=50% media=80%). (equivalente a 147 días)

Precios considerados

Precio medio de pernocta normal 10 €/día por plaza de caravana ó autocaravana.

Precio medio de servicio completo 18 €/día por plaza (pernocta+agua+luz+vaciado, etc.)

ingreso anual previsto de plaza normal

	Temporada baja/media		Temporada alta		Total anual/plaza
	Días	Total	Días	Total	
50% Pernocta normal.	75	750,00 €	54	540,00 €	1.290,00 €
50% Servicio completo	72	1.296,00 €	54	972,00 €	2.268,00 €
TOTAL		2.046,00 €		1.512,00 €	3.558,00 €

ingreso anual de plazas según las fases de inversión

	FASE 1		FASE 2	
	Uds.	Total	Uds.	Total



ingresos anual	88	313.104,00 €	195	693.810,00 €
----------------	----	--------------	-----	--------------

Otros ingresos estimados anuales.

Concepto	FASE 1	FASE 2
Bar-Restaurante	0	40.000,00 €
Ecoturismo-Piscina	0	36.000,00 €
Supermercado	0	30.000,00 €
Total otros ingresos	0	106.000,00 €

INGRESOS ANUALES	FASE 1	FASE 2
TOTALES	313.104,00 €	799.810,00 €

C.2.3.2. Prevision de gastos anuales.

Gastos de explotación

Gastos	FASE 1		FASE 2	
	Temporada baja/media	Temporada alta	Temporada baja/media	Temporada alta
Limpieza general	4.800,00 €	3.000,00 €	9.600,00 €	7.200,00 €
Consumos energia.	3.999,36 €	3.360,00 €	8.280,00 €	5.880,00 €
Consumo de agua	3.424,80 €	4.224,00 €	4.047,36 €	12.057,60 €
Insumos hostelería	0	0	9.780,00 €	13.920,00 €
Insumos supermercado	0	0	7.200,00 €	13.200,00 €
Costes actos y recursos	0	0	5.040,00 €	5.040,00 €
Gastos varios	3.000,00 €	3.000,00 €	5.040,00 €	5.040,00 €
Sueldos y salarios	34.080,00 €	37.977,60 €	54.600,00 €	67.920,00 €
SUBTOTALES	49.304,16 €	51.561,60 €	103.587,36 €	130.257,60 €
TOTAL POR FASES	100.865,76 €		233.844,96 €	

C.2.3.3. Estudio de viabilidad.

A continuación se expone un plan de viabilidad y solvencia con una primera fase de 4 años, donde se comprueba que desde una visión muy prudente se consigue generar economía suficiente para completar las obras e iniciar una segunda fase al 5º año. El programa se extiende a 12 años para la devolución de un préstamo inicial para compensar la falta inicial del 50 % de los recursos propios.

El plazo de duración de la actividad para la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, se prevé como mínimo de 12 años prorrogables.

	FASE 1	FASE2
COSTE DEL TERRENO	175.000,00 €	525.000,00 €
COSTES DE CONSTRUCCION	139.825,00 €	337.365,00 €
TECNICOS Y OTROS	23.000,00 €	85.000,00 €
LICENCIAS Y COMPENSATORIA	16.802,00 €	40.850,00 €
SUBTOTAL	179.627,00 €	463.215,00 €
TOTAL INVERSION	354.627,00 €	988.215,00 €
TOTAL		1.342.842,00 €
INICIALES		
FONDOS PROPIOS	177.313,50 €	988.215,00 €
PRESTAMO	177.313,50 €	

ANALISIS RENTABILIDAD	CONSTRUCCION	FASE 1				FASE 2							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INGRESOS													
PERNOCTAS		313.104,00 €	313.104,00 €	313.104,00 €	313.104,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €	693.810,00 €
OTROS		- €	- €	- €	- €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €	106.000,00 €
DISPOSICION DEL PRESTAMO	177.313,50 €												
RECURSOS PROPIOS	177.313,50 €												
TOTAL INGRESOS	354.627,00 €	313.104,00 €	313.104,00 €	313.104,00 €	313.104,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €	799.810,00 €
GASTOS EXPLOTACION													
		100.865,76 €	100.865,76 €	100.865,76 €	100.865,76 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €	233.844,96 €
EBITDA		212.238,24 €	212.238,24 €	212.238,24 €	212.238,24 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €	565.965,04 €
AMORTIZACION PRESTAMO		17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €	17.702,98 €
EBT		194.535,26 €	194.535,26 €	194.535,26 €	194.535,26 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €	548.262,06 €
IMPUESTOS (30%)		58.360,58 €	58.360,58 €	58.360,58 €	58.360,58 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €	164.478,62 €
BENEFICIO NETO		136.174,68 €	136.174,68 €	136.174,68 €	136.174,68 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €	383.783,44 €
PAGO DE LA PARCELA		58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €	58.333,33 €
GASTOS DE CONSTRUCCION	179.627,00 €				463.215,00 €								
RETORNO DE LA INVERSION INICIAL (RECURSOS PROPIOS)						177.313,50 €							
RENDIMIENTO ACUMULADO	175.000,00 €	252.841,35 €	330.682,70 €	408.524,05 €	23.150,40 €	171.287,00 €	496.737,11 €	822.187,22 €	1.147.637,33 €	1.473.087,44 €	1.798.537,55 €	2.123.987,66 €	2.449.437,77 €

COSTES E INGRESOS A EUROS CONSTANTES DE 2020 (SIN CONSIDERAR VARIACIONES EN IPC)

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

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

La necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene motivada fundamentalmente por las características de la instalación a implantar. Ésta en concreto tiene como uso principal el de aparcamiento de autocaravanas, proyectada con unas dimensiones necesarias para atender la masiva afluencia que se produce en esta zona de Vejer (que como se puede comprobar en anexos se instalan donde mejor les conviene).

Se considera además que la no existencia de suelo urbano en la cercanía que pueda acoger este tipo de turismo con las garantías y especificaciones que exige el Decreto 26/2018 de Ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, otorga a el emplazamiento elegido la idoneidad de su elección.

El hecho de que el mencionado Decreto 26/2018 incluya este tipo de actividad como una específica forma de campamento de turismo, predispone a que los emplazamientos ideales para estas iniciativas sean en el suelo no urbanizable, enfocando sus instalaciones a la mínima injerencia en el medio natural. Viene además a atender a un colectivo consolidado a nivel europeo cuyo ejercicio en el territorio andaluz ya supone una realidad, siendo necesario regular y dotar de espacios en los que las personas que practiquen esta actividad de vida al aire libre dispongan de los servicios, instalaciones y equipamientos adecuados para atender las necesidades de mantenimiento, suministros y otros servicios que estos vehículos-alojamiento precisen y que resulten acordes y respetuosos con el entorno.

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

Por último, las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc. que el lugar otorga es de tal magnitud que la finca y su entorno resultan ser el enclave ideal para esta actuación. Véase la mínima intervención en la topografía del terreno, la nula incidencia en la vegetación, ya que la finca está totalmente calva y que en todo caso mejorará por la inclusión de abundante arbolado de sombra, y una intensa transformación positiva con arbustos, jardines y especies autóctonas.

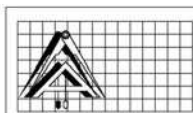
En cuanto a la localización propuesta, destacar lo siguiente:

Aislamiento geográfico: Con una distancia a núcleo de población más cercano (Conil de la Frontera) de 6.600 m.

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

Aislamiento físico: No se comparte ningún elemento propio con otra edificación de diferente propiedad.

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



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

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

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

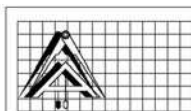
- En relación con el Plan Subregional de la Janda de Ordenación del Territorio, se comprueba que dentro del plano de ordenación de usos y protección de recursos se inscribe en espacio no protegido. En la estrategia de ordenación territorial del citado Plan no se observan incompatibilidades con la propuesta presentada, siendo acorde con los planteamientos que se exponen sobre el equilibrio territorial, y en particular con incremento del potencial turístico del interior, favoreciendo la implantación de instalaciones turísticas.
- En relación con el planeamiento actual, en concreto las NNSS y su adaptación a la LOUA, en lo referente a las determinaciones urbanísticas, como se verá más adelante, no se encuentran incompatibilidades, justificándose en todo caso el cumplimiento de los parámetros establecidos.
- Con la implantación de la actividad, no existen incidencias previsibles en el sistema de ciudades, en los principales ejes de comunicaciones, infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía, ni en los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales, ni en el uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos. (Art.31 Ley 1/1994 de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.) Para documentar esta nula incidencia se explica pormenorizadamente en el Proyecto de Actuación las distancias a equipamientos, la relación con los ejes de comunicaciones y la inexistencia de infraestructuras que puedan verse afectadas, así como la autosuficiencia en los recursos energéticos y el respeto con los recursos naturales y la potenciación de los mismos.
- Se encuentra a 8 km del núcleo urbano de Vejer de la Frontera, a 6,65 km de Conil de la Frontera y a 10,80 Km del núcleo de Barbate. Estas distancias manifiestan una incidencia nula respecto a los núcleos urbanos más cercanos.
- En cuanto a su localización respecto a existencias singulares actuales, registramos las siguientes distancias:

900 m de una gasolinera.

Igualmente, no existen industrias calificadas cercanas ni cualquier otro equipamiento, colegio, ni establecimientos comerciales, por lo que su incidencia es nula.

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

- En cuanto a las redes de infraestructuras y servicios, la incidencia es mínima por la autosuficiencia de sus suministros.



- No interfiere en ninguna previsión sobre dotaciones en la ordenación futura del territorio, siendo una actuación que por su especial carácter rural es acorde con el medio en que se ubica y complementa la posible oferta turística que en el futuro pudiera plantearse en el entorno más o menos cercano.
- En cuanto a la red de comunicaciones, no le sería de aplicación con carácter sectorial más que lo que se determine desde la administración local para los viarios de tierra y zahorra así como se estará a lo dispuesto en lo necesario sobre precauciones en la red de carreteras y su administración responsable. La incidencia sobre el tráfico es mínima, cuando los flujos previstos para el complejo proyectado son normales por la densidad de usuarios prevista. Asimismo, la gran extensión de la finca permite la dotación más que suficiente de aparcamientos, aparcamientos en el acceso y espacio previo por retranqueo de la linde en 6 metros en la portada para evitar afecciones al viario no solo para los usuarios del establecimiento, sino para cualquier otra circulación externa. (Artº 5.1.6 Parrafo 4. de las NN.SS. de Vejer, donde se indica que *“se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local ó instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya”*).

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

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

Considerando la realidad socio-económica de la zona, la finca actual no redunda prácticamente en la riqueza colectiva, ya que la generación de beneficios por una cosecha terminan en la cuenta de explotación del negocio del propio agricultor, revirtiendo a las arcas públicas sólo los importes que se generan por conceptos fiscales ó tributarios del mismo, es decir una parte proporcional de los limitados beneficios que hoy en día genera el sector agrario, amén de un flaco aporte de empleo (sólo el titular de la explotación y algún operario más).

La transformación del uso para la nueva actividad, y sus consecuencias económicas compensatorias por ser suelo no urbanizable, ya generan desde el principio un aporte económico a las arcas municipales que redunda en la colectividad. Por otro lado, la implantación de una actividad mercantil con un razonable y medido volumen de negocio implica una mejora sustancial en la fiscalidad del mismo. Por último, los efectos colaterales en la economía de la zona son positivos por la dinamización que lleva consigo la creación de empleo, así como para los distribuidores, transportistas, etc., por el movimiento asociado a esta industria.

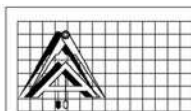
C.3.3.2. Incidencias sobre los usos agrícolas generales de la zona.

No se observa interferencia en los usos agrícolas de la zona, mayormente ocupada por espacios protegidos, de acebuchales, pinos y monte bajo de matorral. En todo caso, los usos agrícolas están más extendidos en otras zonas cuya orografía permitan el cultivo, por lo que la puesta en marcha de esta actividad no tendría incidencia alguna sobre los usos actuales de la zona.

C.3.3.3. Incidencias ambientales por dicha transformación.

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

- La nula intervención en la orografía de la finca actual, manteniéndose en todo caso la configuración topográfica que ahora tiene, sin que se produzcan cambios en sus curvas de nivel, que como se puede comprobar en los planos.
- La nula intervención en las especies vegetales actuales, manteniéndose íntegramente en su ubicación original los árboles, arbustos actuales, etc.
- La mejora de la vegetación con la siembra de nuevas especies, florales y aromáticas, que vendrán a complementar con mayor naturaleza y belleza la exclusiva oferta turística que se pretende.
- La mejora sustancial en el capítulo de vertidos de aguas sucias al terreno, actualmente resueltas



con fosa séptica con vertido directo al terreno, y que en la intervención serán sustituidas por equipos estancos de tratamiento por oxidación, con resultado de aguas limpias que se reutilizarán para riegos en general ó para filtración inocua.

- El mantenimiento de los volúmenes edificables existentes, sin modificaciones ni ampliaciones, manteniéndose con una ocupación tan pequeña y una localización tan mimetizada con el medio que es prácticamente inapreciable en el paisaje de la finca.

En cuanto a su incidencia ambiental nos remitimos a la calificación actual del terreno sobre el que asienta este proyecto y sus preexistencias que, según el plano 01, se trata de suelo no urbanizable de carácter rural ó natural. (Ver plano de clasificación 00)

La incidencia ambiental por otros motivos relacionados con la calidad del aire, afecciones al subsuelo, o por la gestión de vertidos y residuos quedará perfectamente justificada por su inocuidad y autosuficiencia en el documento de Calificación Ambiental que al efecto se redacte. (categoría 13.4.BIS en el ANEXO I, Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

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

Se adjunta al final de este documento informe urbanístico emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, en el que se expresa textualmente: **“En virtud del planeamiento municipal de Vejer de la Frontera, la actuación pretendida se considera viable con los condicionantes expuestos en el cuerpo del informe y lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación”**

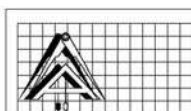
C.4.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN LIGADA AL USO DEL OCIO LIGADO AL MEDIO NATURAL SEGÚN LAS NN.SS.

Condicion	NN.SS.	Proyecto Actuación.
Superficie mínima de parcela.	10.000 m2	30.003,71 m2
Distancia mínima a núcleo de población	No se fija	-- m.
Separación mínima a linderos.	25 m.	25 m.
Edificabilidad máxima	0,15 m2/m2	0,013 m2/m2
Ocupación máxima	10 %	1,37 %
Altura máxima	2 plantas y 6,50 m.	1 plantas y 3.50 m
Superficie destinada a arbolado para reducir impacto físico	No se cuantifica	25 % de la parcela total

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

- NN.SS. y su adaptación al PGOU.

En los planos de la adaptación al PGOU de las NNSS de 2009 se recoge la modificación en planos para incluir la protección correspondiente a LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ (RED NATURA 2000). No obstante no se pronuncia sobre los usos admitidos ó compatibles con este tipo de suelo. Por lo que no es aplicable caución al respecto, por lo que no procede revisar esta cuestión para este proyecto de actuación.



C.5. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

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

No hay afección al dominio público de carreteras por cuanto la finca se encuentra muy alejada de la red principal de carreteras de Andalucía, no obstante participa lejanamente de estos accesos como son la carretera de la Dehesa y de la Playa, de titularidad autonómica.

El acceso directo a la finca se hace por un viario de zahorra con suficiente anchura y recogido en la planimetría de las vigentes NN.SS. (Plano 09).

No está prevista ninguna alteración de las características físicas de la vía citada, a excepción de dotarla de más anchura gracias al retranqueo que se propone, indicado en el plano 10. Existe un acceso auxiliar por el denominado Carril de los Sanchez.

C.5.2. AFECCION SECTORIAL POR CAUCES Y MARGENES DE RIOS Y ARROYOS

Como ya se dijo, sobre esa parcela se ha superpuesto el plano de clasificación de las NN.SS. de Vejer, detectándose en su esquina superior derecha (en el plano) una afección por la delimitación de la servidumbre de protección del Dominio Público Hidráulico, desde el arroyo de la Zarza que discurre por sus alrededores, ocupando un triángulo cuyas dimensiones se especifican claramente en el mismo plano topográfico 02. No se encuentra afectada no obstante, por el área indicada en el mismo plano de las NN.SS. como zona inundable (área rayada en plano nº 00 Clasificación).

Para garantizar que no afecte a la implantación que se proyecta ese riesgo de "inundabilidad" se proyecta excluir de la implantación un trapecio cuyas dimensiones se aprecian en el plano nº 10, destinando 523,71 m² a liberar totalmente ese espacio de cualquier tipo de construcción.

Con ello:

- Conserva el sistema hidrológico superficial y sus ecosistemas, estando a lo dispuesto por el organismo competente y su legislación sectorial.
- Aunque no participamos de esa superficie, según el Artº 5.2.13 de las vigentes NN.SS., se permiten los usos de ocio.
- No se procede a talado alguno de arbolado, porque no existe, y en ningún caso se verterán aguas sin depurar a esos espacios.
- No se proyecta edificación alguna.
- No se vallará ni cerrará este espacio quedando tal y como está en la actualidad.

AFECCIÓN SECTORIAL POR EL USO.

- **Afección por el uso turístico.**

Ver anexo adjunto de cumplimiento del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Se adjunta además informe no vinculante favorable.

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

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

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

D- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

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

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

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

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

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

Asegurar la prestación de la garantía, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 de la L.O.U.A. por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión a realizar para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

D3.- Licencia Municipal de las obras.

Solicitud de Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

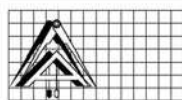
En Vejer de la Frontera a 27 de septiembre de 2021

El promotor:

El Técnico redactor:

Lina María de la Oliva Moreno Valdés

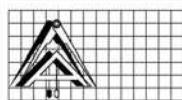
Agustín J. Muñoz de Alba



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

ANEXOS A LOS QUE SE HACE MENCION

- I. DNI. DE LA PETICIONARIA
- II. DOCUMENTACION REGISTRAL
- III. DOCUMENTACION CATASTRAL
- IV. INFORME PREVIO DE VIABILIDAD URBANISTICA.
- V. ANEXO JUSTIFICATIVO PARA TURISMO. INFORME NO VINCULANTE POSITIVO
- VI. DOCUMENTACION SOBRE EXPEDIENTE DE LEGALIDAD PLU 04/14 Y CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA.
- VII. JUSTIFICANTES DE ENTREGA DE SOLICITUD DE AFO Y SUS ANEXOS.
- VIII. PLANIMETRIA



- NOTA SIMPLE DE LA FINCA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca: finca de Vejer nº: 15342
IDUFIR: 11024000313560

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

RUSTICA: 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. Pedazo de tierra en el Pago Segundo de la DEHESA DEL PALMAR, en el término municipal de Vejer de la Frontera, con una superficie de tres hectáreas, cuarenta áreas y noventa y siete centiáreas. Se ha formado por reunión de las parcelas números 26 a y 26 b. Dentro de su perímetro existe la siguiente construcción: Una edificación de uso de vivienda de una sola planta que consta de varias dependencias convenientemente distribuidas, con una superficie de ciento treinta y siete metros y ocho decímetros cuadrados construidos, además se cuenta con un porche anexo a la vivienda por la fachada principal con una superficie de veintinueve metros y noventa decímetros cuadrados, esta superficie computa con el cincuenta por ciento como superficie construida, por lo tanto la superficie total construida es de ciento cincuenta y dos metros y tres decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con finca de Doña [REDACTED] al Sur, con finca de Don [REDACTED] al Este, con finca de Don [REDACTED], y al Oeste, con herederos de Don [REDACTED]

La inscripción de la obra nueva se ha practicado sin acreditar licencia de obras, conforme a los requisitos del artículo 52 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio, habiéndose notificado tal circunstancia al Ayuntamiento, a fin de comprobar los datos por si procediera incoar expediente de disciplina urbanística, o bien la declaración de Asimilada Fuera de Ordenación conforme al artículo 53 R.D.U. de Andalucía. No se acredita licencia de ocupación.

TITULARES ACTUALES

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

pleno dominio de la totalidad con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por título de AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Antonio Santos García de Vejer De La Frontera, el día 17 de Junio de 2003, con nº de protocolo 982/2003.

Inscripción: 1ª Tomo: 1.733 Libro: 340 Folio: 172 Fecha: 8 de Septiembre de 2003.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Vejer de la Frontera, ante el Notario Don José Antonio Santos García con protocolo 1208, el día 10 de Noviembre de 2009, según la Inscripción 2ª, de fecha 5 de Enero de 2010, al Folio 172, del Libro 340, Tomo 1733 del Archivo.

CARGAS

Por razón de su procedencia.-

NO hay cargas registradas

PROPIAS y DIRECTAMENTE EN ESTA FINCA:

- Por nota al margen de la inscripción 2ª de fecha cinco de enero de dos mil diez consta que la declaración de obra nueva se ha inscrito de manera que debe acreditarse la constitución de las garantías previstas en el artículo 19-1c) LOE 38/1999 -art. 22.2 L6/1998 de 13 de Abril sobre régimen de suelo y valoraciones; y art. 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación-, en el caso de transmitir la vivienda antes de diez años desde su finalización -salvo que sea exonerado por el adquirente-.

Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 05-01-2010, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, quedando su titular liberado de responsabilidad en cuanto a la suma de 1.132,75 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 2ª.

Esta afección **SE CANCELARÁ por caducidad** si con posterioridad, se solicita una certificación de cargas sobre esta finca o cuando se practique una inscripción.

- ANOTACION EXPEDIENTE DISCIPLINA

Gravada con la **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA letra "A"** de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte, a favor de la Junta de Andalucía, prevenida en el artículo 65.1-c) y 67.2 del TRLSR del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, y Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por un plazo de 4 años.

Por nota al margen de dicha anotación y con la misma fecha consta haberse expedido certificación de dominio y cargas.

- ANOTACION EXPEDIENTE DISCIPLINA

Gravada con la **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA letra "B"** de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, a favor de la Junta de Andalucía, prevenida en el artículo 65.1-c) y 67.2 del TRLSR del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, y Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por un plazo de 4 años.

Por nota al margen de dicha anotación y con la misma fecha consta haberse expedido certificación de dominio y cargas.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES: Se advierte conforme al artículo 66 de la L.O.U.A. que no se admitirán ventas de participaciones indivisas o de declaraciones de obras nuevas, que impliquen según los antecedentes del Registro una posible parcelación ilegal y/o formación de núcleo de población. Se exigirá licencia de segregación en los términos del párrafo 3º del artículo 8, apartado a) del Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía.

Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** conforme al art. 332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, si bien solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 del Título VIII Sección II de la L.H.

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro.

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17-02-1998).

3.- Esta información no surte los efectos regulados en art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Barbate a 18 de Agosto de 2021, -antes de la apertura del Libro Diario.-

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA

ANEXO III. DOCUMENTACION CATASTRAL DE LA FINCA

- CERTIFICACION CATASTRAL FINCA.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033004530000RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453 EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2020]: 1.551,85 €

Valor catastral suelo: 1.551,85 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	LG EL PALMAR 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	LG EL PALMAR VEJER FRONTE 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío seco	06	30.651	b	I- Improductivo	00	38
c	I- Improductivo	00	14				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 31.061 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 19 DE BARBATE [Cádiz]

Finalidad: A

Fecha de emisión: 14/01/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 63QSC1ZGD6SBGAVN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/01/2020





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033004530000RT

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11039A03300455-----

Localización: CM DE LOS ATRAVESADOS Polígono 33 Parcela 455
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 11039A033004280000RX

Localización: DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 428
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 11405 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A033004540000RF

Localización: Polígono 33 Parcela 454
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A03300452-----

Localización: DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 452
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 11039A033005190000RK

Localización: Polígono 33 Parcela 519
VILLACARDOSA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11039A033090220000RB

Localización: Polígono 33 Parcela 9022
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA	P1103900E	PZ ESPAÑA 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A033090240000RG

Localización: Polígono 33 Parcela 9024
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA	P1103900E	PZ ESPAÑA 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



- CERTIFICACION CATASTRAL EDIFICACIONES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033004530001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS PALMAR EL Es:1 Pl:00 Pt:01 Polígono 33 Parcela 453 EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 316 m²

Año construcción: 2004

Valor catastral [2020]: 103.675,65 €

Valor catastral suelo: 23.401,60 €

Valor catastral construcción: 80.274,05 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	LG EL PALMAR 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]
[REDACTED]	[REDACTED]	50,00% de propiedad	LG EL PALMAR VEJER FRONTE 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	VIVIENDA	117	1/00/01	PORCHE 100%	23
1/00/01	APARCAMIENTO	18	1/00/01	SOPORT. 50%	22
1/00/02	VIVIENDA	46	1/00/02	PORCHE 100%	10
1/00/02	DEPORTIVO	12	1/00/03	VIVIENDA	46

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 31.061 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 19 DE BARBATE [Cádiz]

Finalidad: A

Fecha de emisión: 14/01/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: P4N46SD3EFPWKE8Y (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/01/2020



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/03	PORCHE 100%	10	1/00/03	DEPORTIVO	12

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11039A03300455-----

Localización: CM DE LOS ATRAVESADOS Polígono 33 Parcela 455
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 11039A033004280000RX

Localización: DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 428
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
		11405 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A033004540000RF

Localización: Polígono 33 Parcela 454
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
		11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

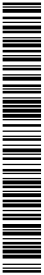


Referencia catastral: 11039A03300452-----

Localización: DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 452
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033004530001TY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11039A033005190000RK

Localización: Polígono 33 Parcela 519
VILLACARDOSA. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PUERTO, JOSÉ ANTONIO	8333	11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A033090220000RB

Localización: Polígono 33 Parcela 9022
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA	P1103900E	PZ ESPAÑA 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

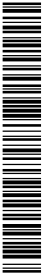


Referencia catastral: 11039A033090240000RG

Localización: Polígono 33 Parcela 9024
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA	P1103900E	PZ ESPAÑA 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



- DESCRIPTIVA DE FINCA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A033004530001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

DS PALMAR EL Es:1 Pl:00 Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2004

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

316

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

316

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

31.061

Construcciones en suelo en proindiviso.

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	117
PORCHE 100%	1	00	01	23
APARCAMIENTO	1	00	01	18
SOPORT. 50%	1	00	01	22
VIVIENDA	1	00	02	46
VIVIENDA	1	00	03	45
PORCHE 100%	1	00	02	10
PORCHE 100%	1	00	03	10
DEPORTIVO	1	00	02	12
DEPORTIVO	1	00	03	12



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.

225,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 5 de Marzo de 2018

- DESCRIPTIVA DE EDIFICACIONES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A033004530001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

DS PALMAR EL Es:1 Pl:00 Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

2004

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

316

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

316

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

31.061

Construcciones en suelo en proindiviso.

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	117
PORCHE 100%	1	00	01	23
APARCAMIENTO	1	00	01	18
SOPORT. 50%	1	00	01	22
VIVIENDA	1	00	02	46
VIVIENDA	1	00	03	45
PORCHE 100%	1	00	02	10
PORCHE 100%	1	00	03	10
DEPORTIVO	1	00	02	12
DEPORTIVO	1	00	03	12



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.

Lunes , 5 de Marzo de 2018

- 225,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANEXO IV. INFORME PREVIO DE VIABILIDAD URBANISTICA.



URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE,

S
A
L
I
D
A

Registro General
Ayuntamiento de Vejer de
la Frontera

Registro Electrónico Común

21/11/2018

2018007757S

Registro Electrónico Común

N/Ref.: JMLG/MS/JMP
S/Ref.:
Asunto: Remisión IU 12/18.

NÚCLEO RURAL EL PALMAR
11150 VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

En relación con su solicitud de Informe Urbanístico, RME nº 2018003806, de fecha 06/03/18 (IU 12/18), a continuación se transcribe literalmente el informe emitido por el Área de Urbanismo y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera:

"INFORME TÉCNICO sobre SOLICITUD de CÉDULA URBANÍSTICA

SOLICITANTE	[REDACTED]
NIF	[REDACTED]
ASUNTO	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
EMPLAZAMIENTO	POLÍGONO 33, PARCELA 453
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA	Plano de situación
NORMATIVA DE APLICACIÓN	1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana. 2. Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) 3. Decreto 60/2012, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Andalucía 4. Texto Refundido de las NN.SS. de Vejer de la Frontera (Agosto 2000) 5. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Vejer de la Frontera a la LOUA (Diciembre 2009) 6. Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera (octubre 2016)
CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL - RÉGIMEN GENERAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: - ACUÍFEROS. - ZONAS INUNDABLES: ARROYO DE LA ZARZA.

INFORME TÉCNICO

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

En virtud del plano OE.01.17.- Ordenación estructural del término municipal- del PGOU-Adaptación Parcial de las NNSS de Vejer de la Frontera a la LOUA parte de los terrenos están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: RÉGIMEN GENERAL, el resto como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: ZONAS INUNDABLES, ARROYO DE LA ZARZA y la totalidad como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: ACUÍFEROS.

Parque del Viento "Tres Avemaria"
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfños: 956 451601 / 956 451602

HAZAS DE SUERTE
CANDIDATA A
PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Fecha	20/11/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Juana María Lacalle Galindo		
Url De Verificación	[REDACTED]	Página	1/4





Por otra parte, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Vejer de la Frontera, en sesión extraordinaria celebrada el 4 de agosto de 2016, acordó aprobar inicialmente el documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA, así como su ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Anuncio publicado en el BOP de Cádiz nº 207 de 31 de octubre de 2016 y en el BOJA nº 22 de 2 de febrero de 2017).

En aplicación de lo dispuesto en el art. 27.2 de la LOUA, el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera acordó suspender por plazo máximo de dos años el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones que para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

De acuerdo con dicho documento de aprobación inicial, facilitado por el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, los terrenos objeto de la presente actuación están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: CAMPIÑA DE VEJER DE LA FRONTERA.

Se relacionan a continuación los artículos de ambos planeamientos que se refieren a las condiciones de estas categorías de suelo y afecciones así como el uso previsto:

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE VEJER DE LA FRONTERA

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

Art. 5.2.1.1.- Definición

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

Art. 5.2.1.2.- Usos

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

Art. 5.1.5.- Régimen de usos

- 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:

(...)

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.

Art. 5.2.1.3.- Construcciones

Parque del Viento "Tres Avemarías"
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfnos: 956 451601 / 956 451602

HAZAS DE SUERTE
CARRERATA
PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Código Seguro De Verificación:		Fecha	20/11/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Juana María Lacalle Galindo		
Url De Verificación		Página	2/4





- 1.- Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo cumplirán las condiciones establecidas según los usos permitidos, definidas en el art. 5.1.6

Art. 5.1.6 - Régimen de la edificación

En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos principales característicos de esta clase de suelo, así como a los usos compatibles. Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente artículo para cada actividad.

Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio y se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.

A continuación se detallan las condiciones de edificación para cada tipo de actividad:

(...)

4.- Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social.

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Separación mínima a linderos: 25 m
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²
- Ocupación máxima: 10%
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m
- Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.
- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

6.- Condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural

- 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.

Respecto a las afecciones:

Art. 5.2.13.- Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas

- 1.- La finalidad de esta subzona es la conservación del sistema hidrológico superficial y sus ecosistemas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente y por la legislación sectorial correspondiente.
- 2.- Se permiten los usos característicos agropecuarios y de ocio, y los usos compatibles de dotaciones de utilidad pública e interés social. Se prohíben todos los demás usos.
- 3.- Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración. Se prohíbe igualmente la tala de arbolado.
- 4.- Se prohíbe la edificación de cualquier tipo.

APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA

Art. 13.2.3.- Usos autorizables susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de interés público.

(...)

1.5. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el art. 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.

Art. 13.3.11. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de interés público. En ningún caso podrán autorizarse este tipo de usos en Suelo No urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.

Parque del Viento "Tres Avemaría"
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfno: 956 451601 / 956 451602

HAZAS DE SIERTE
CANDIDATA A
PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Código Seguro De Verificación:		Fecha	20/11/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Juana María Lacalle Galindo		
Url De Verificación		Página	3/4





EVITANDO EL VEJER

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

2. Se incluyen en esta sección

2. Se incluyen en esta sección:
2.1. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que compartan instalaciones de carácter permanente.

Art. 13.3.12.- Condiciones de implantación y de las edificaciones

Art. 13.3 12.- Condiciones de implantación y de las edificaciones

1. No podrá situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano, del Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los títulos VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante, para los establecimientos hoteleros se regirán por seis (6) hectáreas para los hoteles rurales. No obstante, en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente en la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres (3) hectáreas. Asimismo, se admiten las parcelas actuales de las instalaciones permanentes existentes de servicios terciarios destinados a la restauración y al ocio de la población.

5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.

5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas.

7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros

a Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante, los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete (7) metros.

c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso este situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definidos por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que este adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como la de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

CONCLUSIÓN

*En virtud del planeamiento municipal de Vejer de la Frontera la actuación pretendida se considera viable con los condicionantes expuestos en el cuerpo del informe y lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.**

EL ALCALDE

(P.D. de fecha 22/07/2016)

LA CONCEJALA-DELEGADA DEL ÁREA
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

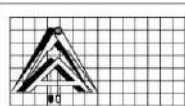
Fdo.: Juana Maria Lacalle Galindo

Parque del Viento "Tres Avemarías"
11150 Vejer de la Frontera (Cádiz)
Tfnos: 958 451601 / 956 451602

77 AÑOS DE SUERTE
CANDIDATA A
PATRONAZO DE LA HUMANIDAD

Código Seguro De Verificación:			Fecha	20/11/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 58/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica			
Firmado Por	Juana María Lacalle Galindo			
Url De Verificación			Página	4/4

ANEXO V. INFORME JUSTIFICATIVO PARA TURISMO.



AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

JUSTIFICACIÓN PARA TURISMO

El proyecto de Actuación, objeto del presente documento, se regula conforme al Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

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

Artículo 5 Ubicación

Todo el ámbito delimitado por la actuación se encuentra fuera de los supuestos excluidos en el Decreto, siendo su ubicación adecuada y permisible tal y como se indica en los planos adjuntos.

Artículo 7 Grupos

1. Los campamentos de turismo se clasifican en los siguientes grupos: campings y áreas de pernocta de autocaravanas. ***Se corresponde con la clasificación de áreas de pernocta de caravanas.***

Artículo 8 Categorías y revisión del Anexo II

2. El grupo áreas de pernocta de autocaravanas se clasifica en una categoría única con los requisitos del Anexo II:

1. *Zona de muelle.*

a) Existirá una zona de muelle por cada 40 parcelas o fracción. **En proyecto tenemos 10 muelles para 195 parcelas , cumpliendo sobradamente.**

b) Estará situada en un terreno nivelado con pendientes inferiores al 2% y tendrá una superficie mínima de 32 metros cuadrados. **Todas las parcelas tienen como mínimo 40 m2 y disponen de pendiente lateral del 1%.**

c) En el centro de la zona de muelle existirá una rejilla de, al menos, 1 metro x 32 centímetros o elemento similar conectada a la red de saneamiento o fosa séptica. **Se cumple.**

d) Las lindes de la zona de muelle deberán ser diáfanas a una distancia de 2 metros alrededor del borde de la plataforma. **Todo el área es diáfana.**

e) El acceso frontal deberá estar diáfano en 5 metros y sin obstáculos que superen los 20 milímetros de altura. **Todo el área es diáfana con acceso de 8 metros.**

f) La zona tendrá una iluminación específica. **Se dispone de iluminación LED autosuficiente.**

g) Dispondrá de zona de espera de acceso al muelle. **Se disponen de espacio suficiente para zona de espera.**

h) Poseerá un grifo de rosca estándar para el suministro de agua para consumo. **Cumple.**

2. Punto limpio.

a) Existirá un punto limpio cada 20 parcelas o fracción, que podrá estar o no integrado en la zona de muelle. **Disponemos de 10 puntos limpios para 195 parcelas.**

b) Dispondrá de un sistema diferenciado para el vaciado del depósito de aguas usadas (aguas grises) y de los residuos biológicos del váter (aguas negras) conectado a la red de saneamiento o fosa séptica, con grifo de enjuague y limpieza para dicho depósito. **Cumple.**

c) Dispondrá de una toma de agua potable para el llenado del depósito de agua. **Cumple.**

d) Las pilas o vertederos destinados al vaciado de depósitos tendrán un sistema de autolimpieza o de enjuague de accionamiento manual o automático. **Cumple.**

3. Zona de parcelas.

a) El terreno estará nivelado con una pendiente máxima inferior al 2%. **Cumple.**

b) El suelo será firme y soportará el tránsito de vehículos sin crear lodos o levantar polvo soportando un peso mínimo de 5.000 kg. **Viales y parcelas con zahorra compactada al 95 % próctor y granulometría exenta de arcillas.**

c) Tendrá sombra natural o artificial en al menos un 50%. Los obstáculos (árboles, parasoles, etc.) de sombra estarán **señalizados. Se dispone de sombra por árboles de hoja perenne y copa amplia por cada 4 parcelas.**

d) Los viales y zonas de acceso a las parcelas deberán estar libres de obstáculos hasta una altura de 4 metros. **NO hay obstáculos.**

e) Tendrá puntos de toma eléctrica por cada parcela. **Un monolito con dos tomas por parcela**

4. Instalaciones fijas de uso colectivo.

a) La recepción será atendida por personal localizado con sistema de control de acceso y barrera de entrada. **Cumple.**

b) Existirá un servicio diurno de guardia y cuidado del orden. **Cumple.**

c) Los bloques sanitarios estarán separados por sexo y los inodoros separados de las duchas y lavabos, con la siguiente proporción: lavabos (1 cada 20 parcelas o fracción. Mínimo de un 20% con agua caliente), wc (1 cada 14 parcelas o fracción) y duchas con agua caliente (1 cada 20 parcelas o fracción). En todo caso, habrá, al menos, un elemento de cada uno de los señalados por sexo. **SE cumplen correctamente en el equipamiento proyectado (ver planos)**

d) Existirá un lavadero y un fregadero por cada treinta parcelas o fracción. **Existen 7 fregaderos, 7 pilas vertederos.**

e) Se incluirán en los aseos un número de contacto para el mantenimiento de máquinas o enseres. **Cumple.**

f) Posee una zona recreativa con al menos mesas y bancos. **Amplia zona de ocio, restauración y recreativa.**

g) Poseerá conexión WIFI a disposición de las personas usuarias. **Cumple.**

h) Tendrá instalada una fuente de agua para consumo humano a menos de ochenta metros de cada parcela. **Cumple.**

Artículo 9 Modalidades

1. Modalidad Playa: por que el establecimiento se encuentra a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa.

Artículo 11 Signos distintivos

1. Los campamentos de turismo exhibirán, junto a la entrada principal y en recepción, una placa normalizada correspondiente a su clasificación, conforme al modelo previsto en el Anexo IV. **Cumple.**

REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS 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. . **Cumple**

2. La anchura mínima de la calzada es de cinco metros, aunque no se dispone de arcenes ó aceras por imposibilidad técnica motivada por el planeamiento urbanístico de facto. En todo caso, se tomarán las medidas necesarias para garantizar un acceso fluido en base a su capacidad máxima, asegurando el acceso a vehículos de emergencia. **Cumple**

Artículo 13 Viales

2. Los viales interiores están pavimentados con una anchura en general de 8 metros, disponiendo de señalización de las direcciones a los diferentes servicios e instalaciones del campamento.

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.

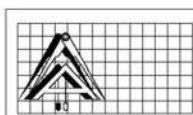
Artículo 14 Cerramientos

1. Cerramiento realizado con postes cada 2,50 m de perfiles prismáticos de madera tratada y malla galvanizada de simple torsión, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Paralelamente se disponen arbustos autóctonos como perímetro vegetal de gran porte. **Cumple**

Artículo 15 Instalaciones fijas de uso colectivo

1. Las instalaciones fijas de uso colectivo de los campamentos de turismo deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contarán tan sólo con planta baja y una altura máxima de 6 metros, permitiéndose, en su caso, las entreplantas construidas por aprovechamiento de la altura libre disponible y abiertas a la planta de acceso, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística o de cualquier otra



que le fuera de aplicación. **Todas las edificaciones son de una planta y máximo de altuar de 3,50 m.**

- **b)** Tendrán como objeto la satisfacción de necesidades colectivas de las personas usuarias, tales como recepción, supermercado, restaurante, bar, servicios higiénicos, oficinas, piscinas, lavaderos, áreas de recreo y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio. **Cumple.**

Artículo 16 Conservación y mantenimiento de las instalaciones

Las personas titulares de los campamentos de turismo deberán efectuar las obras de conservación y mejora necesarias para el mantenimiento de las instalaciones con los requisitos que, según la categoría que ostenten, se les exija para su funcionamiento. **Cumple**

Artículo 17 Plan de autoprotección

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

Artículo 18 Botiquín de primeros auxilios

En todos los campamentos de turismo existirá un botiquín de primeros auxilios, situado en lugar bien visible y debidamente señalizado, dotado suficientemente para atender las emergencias más corrientes de las personas usuarias. **Cumple**

Artículo 19 Electricidad

1. Se garantizará el suministro eléctrico de forma continuada, cumpliendo las prescripciones del Reglamento electrotécnico para baja tensión. **Se dispondrá de producción de energía fotovoltaica, un C.T. y un Grupo Electrónico, cumpliendo en todo caso lo previsto en el REBT.**

2. En el período nocturno la iluminación se ajustará a fin de no crear contaminación lumínica. **Lamparas tipo seta de LED.**

3. En las parcelas destinadas a autocaravanas, caravanas o análogas será obligatoria la instalación de tomas de corriente independientes y adecuadas al uso. **Cumple**

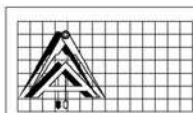
Artículo 20 Agua potable

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 será preceptivo disponer de 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. **Sistema de acumulación de agua potable en depósitos enterrados a partir del suministro que proviene del pozo mediante bombeo, donde además será tratada para reducir la dureza y potabilizarse para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros.**

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

Artículo 21 Servicios higiénicos

1. Los campamentos de turismo dispondrán de servicios higiénicos convenientemente distribuidos, de forma que ninguna parcela del campamento de turismo o zona de acampada sin parcelar, en su caso, diste más de doscientos metros de un bloque de tales servicios. Se permite la existencia de bloques sanitarios autónomos y complementarios a éstos en cada parcela conforme a lo desarrollado en el artículo 31.4 del presente Decreto. **Cumple**





Junta de Andalucía

Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local.
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ

LOCALIDAD: VEJER DE LA FRA. (CÁDIZ)

PROYECTO : DE ACTUACIÓN PARA AREA DE PERNOCTA DE CARAVANAS E INSTALACIONES
COMPLEMENTARIAS. PARCELA 453 POLIGONO 33 EL PALMAR. T.M. VEJER DE LA FRA.
FECHA DE ENTRADA: 22-10-2019

ASUNTO : CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

INFORME NO VINCULANTE

Se recibe del Servicio de Turismo la documentación gráfica y escrita, para informar de manera no vinculante, sobre el asunto de la referencia, del cual se indica lo siguiente:

Se cumple las exigencias del Decreto 26/2018, de campamentos de turismo, para el Grupo: Área de Pernocta de Autocaravanas; Categoría: Única, todo ello condicionado a la existencia de una pequeña franja de terreno que se encuentra dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que se deberá tener en cuenta el art. 5. a) del Decreto 26/2018 y las exigencias de la normativa de Costas

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

Cádiz, a 23 de octubre de 2020
EL DPTO. DE INSTALACIONES Y OBRAS

Fdo.: Juan Carreño Ballesteros

Vº Bº

EL DELEGADO TERRITORIAL
Miguel Rodríguez Rodríguez

P.A. R 8/07/2015

LA JEFE DE SERVICIO DE TURISMO

Mª del Pilar Fernández-Melero Enriquez

VIII PLANIMETRÍA



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 PUBLICOS

SISTEMA HIDROLÓGICO

VIAS PECUARIAS DESLINDADAS

DESCANSADERO

EL LITORAL

MARISMAS RIO BARBATE

FORESTAL Y PAISAJISTICOS

LAGUNAS MAREALES

ACUIFEROS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

YAP-1 ACUEDUCTO DE SANTA LUCIA

YAP-2 PATRIA

YAN-1 NECROPOLIS DE BUENAVISTA

YAN-2 SEPULTURA DEL PASEO DE CANALEJAS

YAN-3 NECRÓPOLIS DE LA MESA DE ALGAR

YAN-4 EL ABEJARRUCO

YAN-5 ERMITA DE NUESTRA SRA. DE LA OLIVA

YAN-6 FUENTE DE NUESTRA SRA. DE LA OLIVA

YAN-7 LA MUELA

YAN-8 LIBREROS

YAN-9 NAJARA

YAN-10 CHANCA

ZONAS INUNDABLES

3.2 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

PAGO DEL HUMO

AREA DE DISPERSIÓN DE EJEMPLARES JUVENILES DEL AGUILA IMPERIAL IBERICA

POTENCIAL REGADIO

3.3 SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL O NATURAL

HAZAS DE SUERTE (Propiedad Comunal)

REGIMEN GENERAL

AREA DE SERVICIOS A CARRETERAS

P.E. MONTENMEDIO

P.E. DEHESA SOTELO

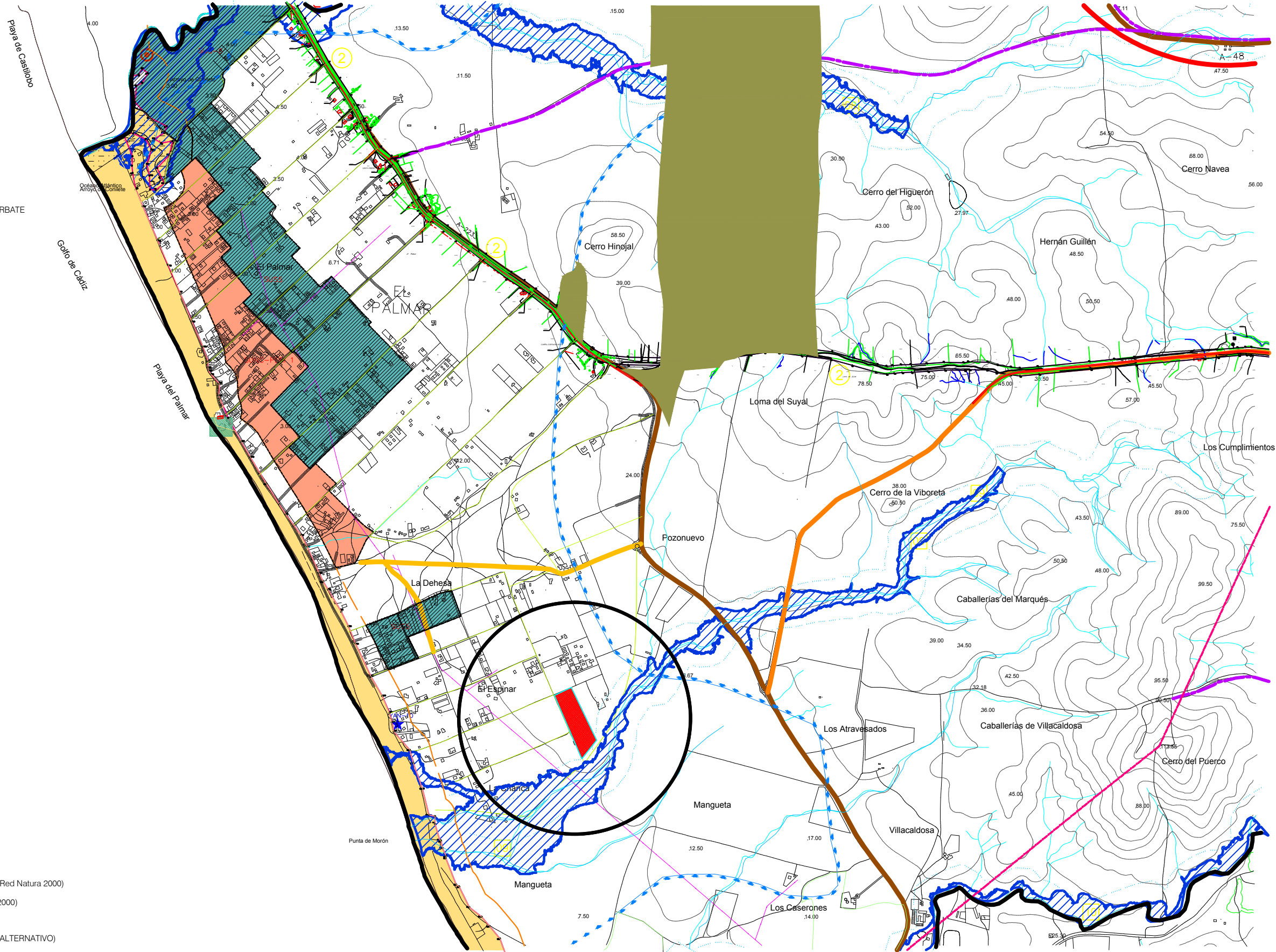
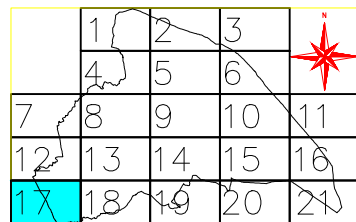
LIC RIO SALADO DE CONIL (Red Natura 2000)

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

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

VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS

RED DE VIAS PECUARIAS (PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO)



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

SITUACION Y CLASIFICACION S.N.U.

ESCALA :
1:20.000

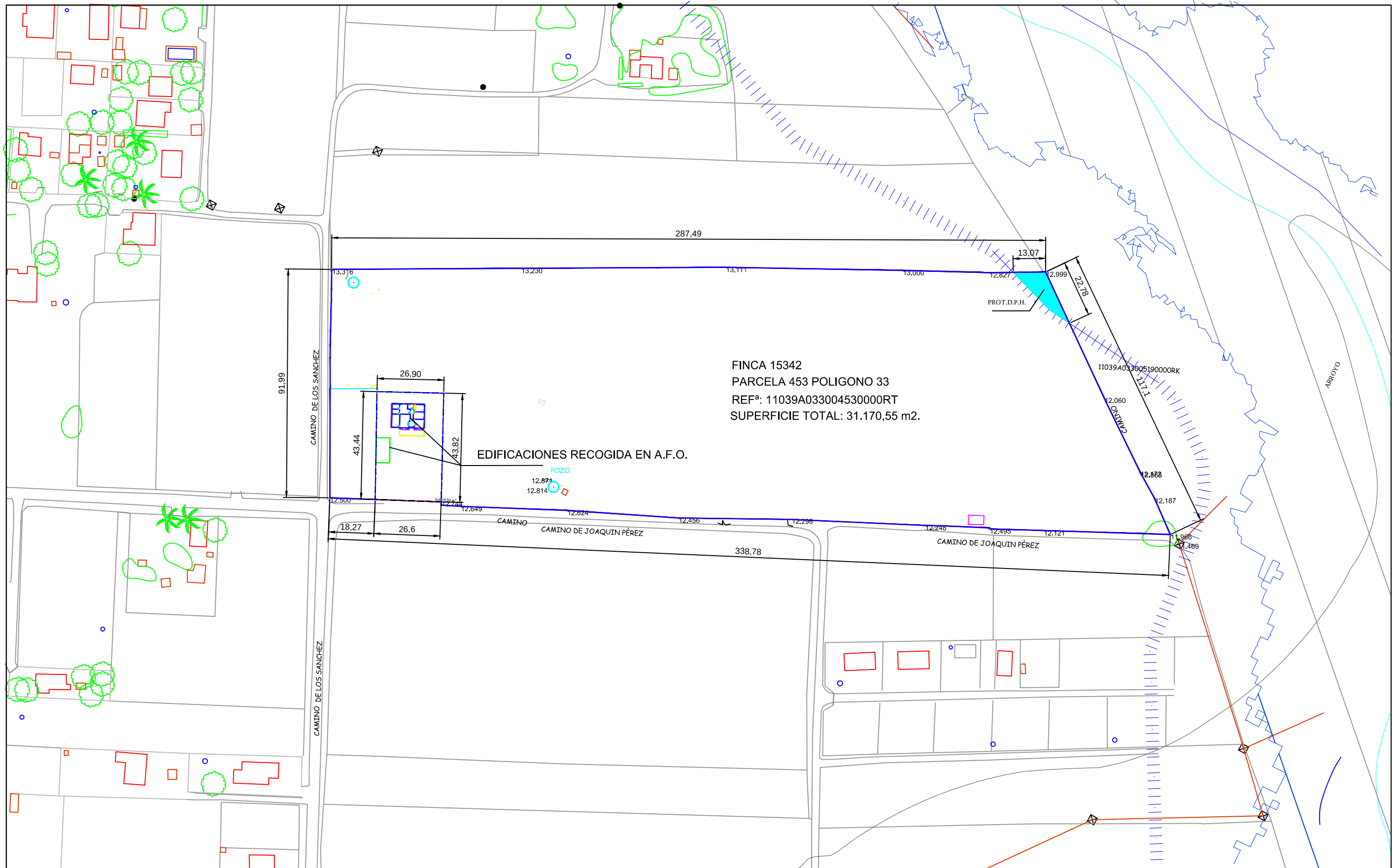
REDACCION:AGOSTO 2019



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

Plano Nº.

00



FINCA 15342
PARCELA 453 POLIGONO 33
REFª: 11039A033004530000RT
SUPERFICIE TOTAL: 31.170,55 m2.

EDIFICACIONES RECOGIDA EN A.F.O.

POZO
12.874
12.814

CAMINO
CAMINO DE JOAQUIN PEREZ

CAMINO DE JOAQUIN PEREZ



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 190 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio. (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

TOPOGRAFÍA ACTUAL. ACOTADO GENERAL

ESCALA :
1:1500

REDACCION: SEP 2021 (REVISION 02)



Plano Nº.
**02 MOD
BIS**

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



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A033004530000RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453

EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453

EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

316

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

31.061

TIPO DE FINCA

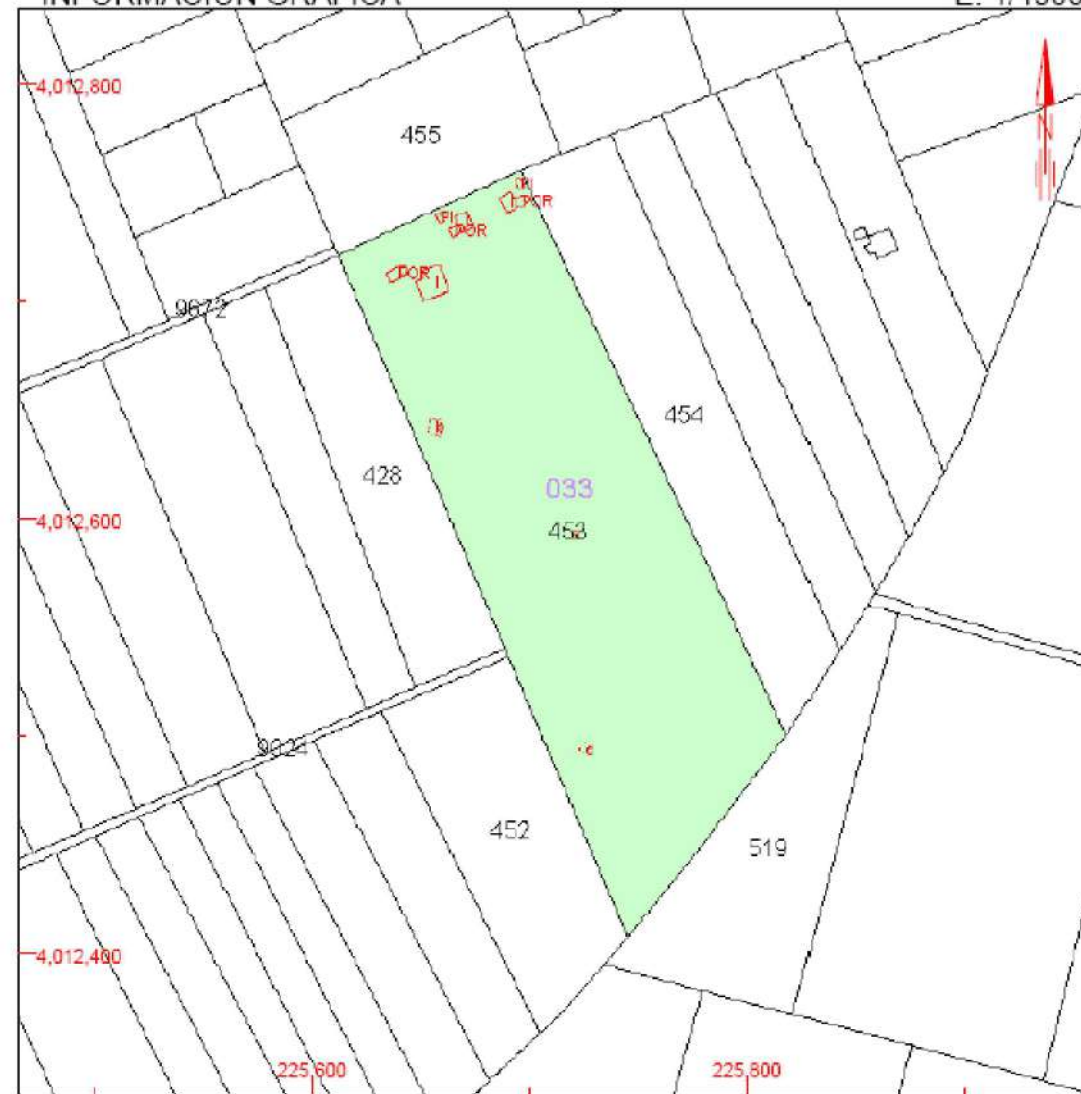
Construcciones en suelo en proindiviso.

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío seco	06	30.651
b	I-	Improductivo	00	38
c	I-	Improductivo	00	14

INFORMACIÓN GRÁFICA

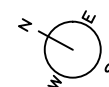
E: 1/4000



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.

225,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Lunes, 5 de Marzo de 2018



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

FICHA CATASTRAL PARCELA

ESCALA :
1:10.000

REDACCION:AGOSTO 2019



Plano Nº.

03

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11039A033004530001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS PALMAR EL Es:1 PI:00 Pt:01 Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
2004

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
316

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS PALMAR EL Polígono 33 Parcela 453
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
316

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
31.061

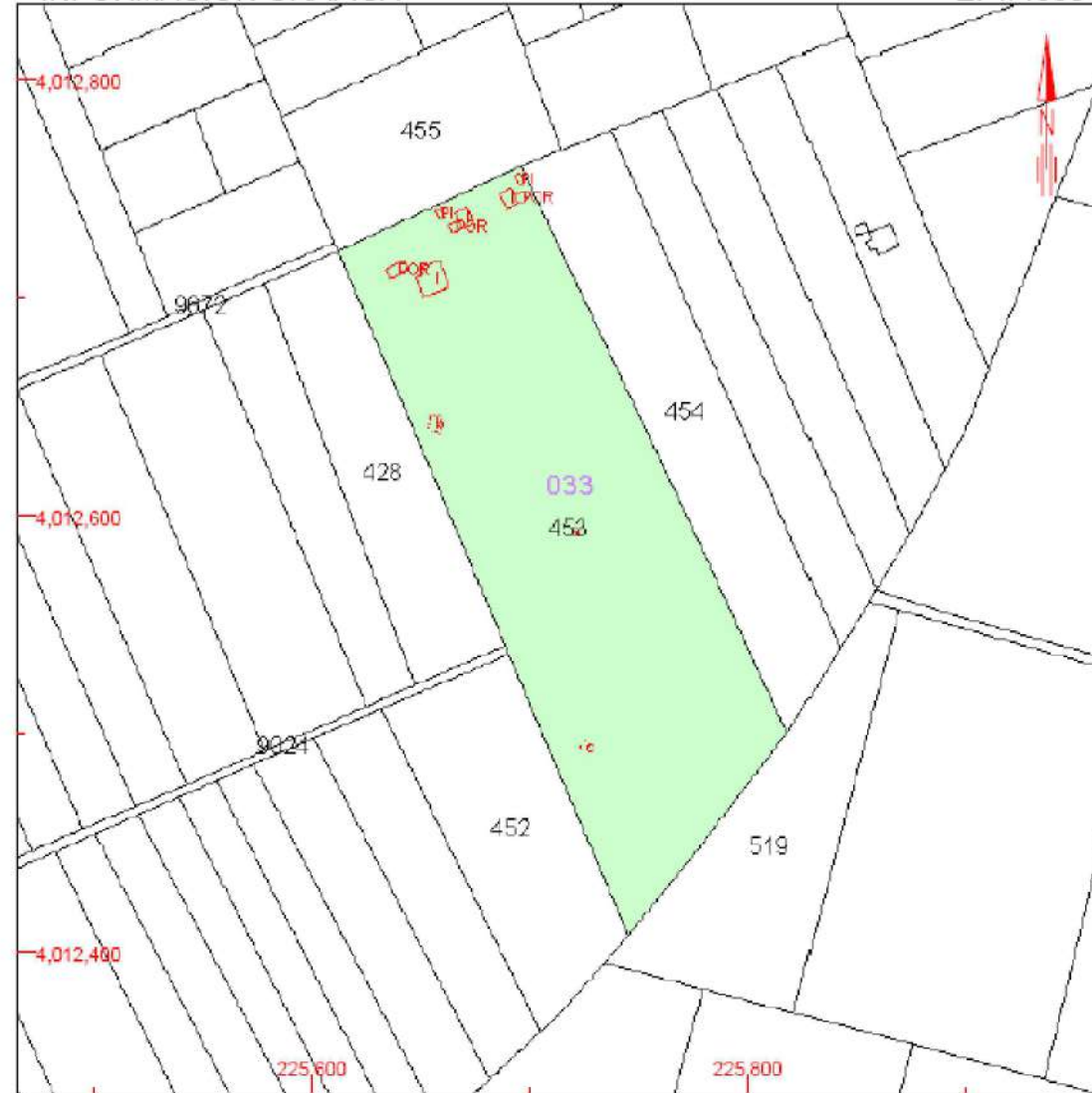
TIPO DE FINCA
Construcciones en suelo en proindiviso.

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	117
PORCHE 100%	1	00	01	23
APARCAMIENTO	1	00	01	18
SOPORT. 50%	1	00	01	22
VIVIENDA	1	00	02	46
VIVIENDA	1	00	03	46
PORCHE 100%	1	00	02	10
PORCHE 100%	1	00	03	10
DEPORTIVO	1	00	02	12
DEPORTIVO	1	00	03	12

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

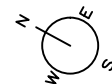
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



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.

225,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Lunes, 5 de Marzo de 2018



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

FICHA CATASTRAL EDIFICACIONES

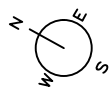
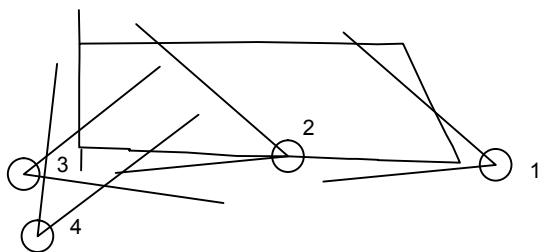
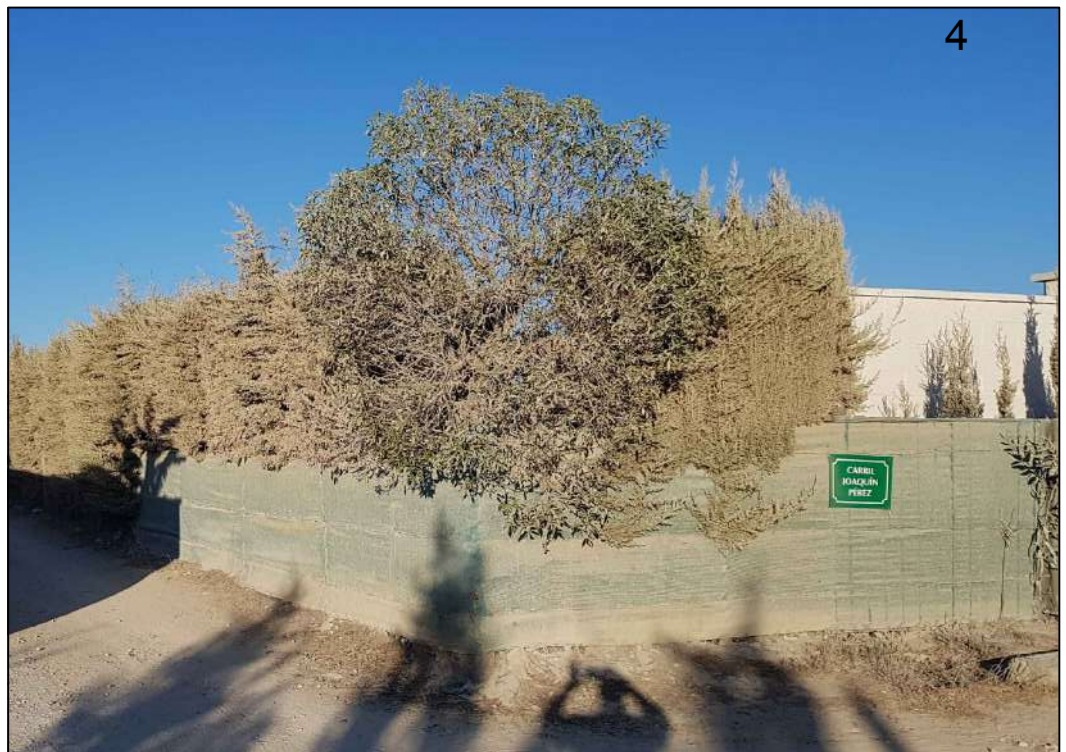
ESCALA :
1:10.000

REDACCION:AGOSTO 2019



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

Plano Nº.
04



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio
PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

FOTOGRAFIAS

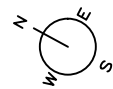
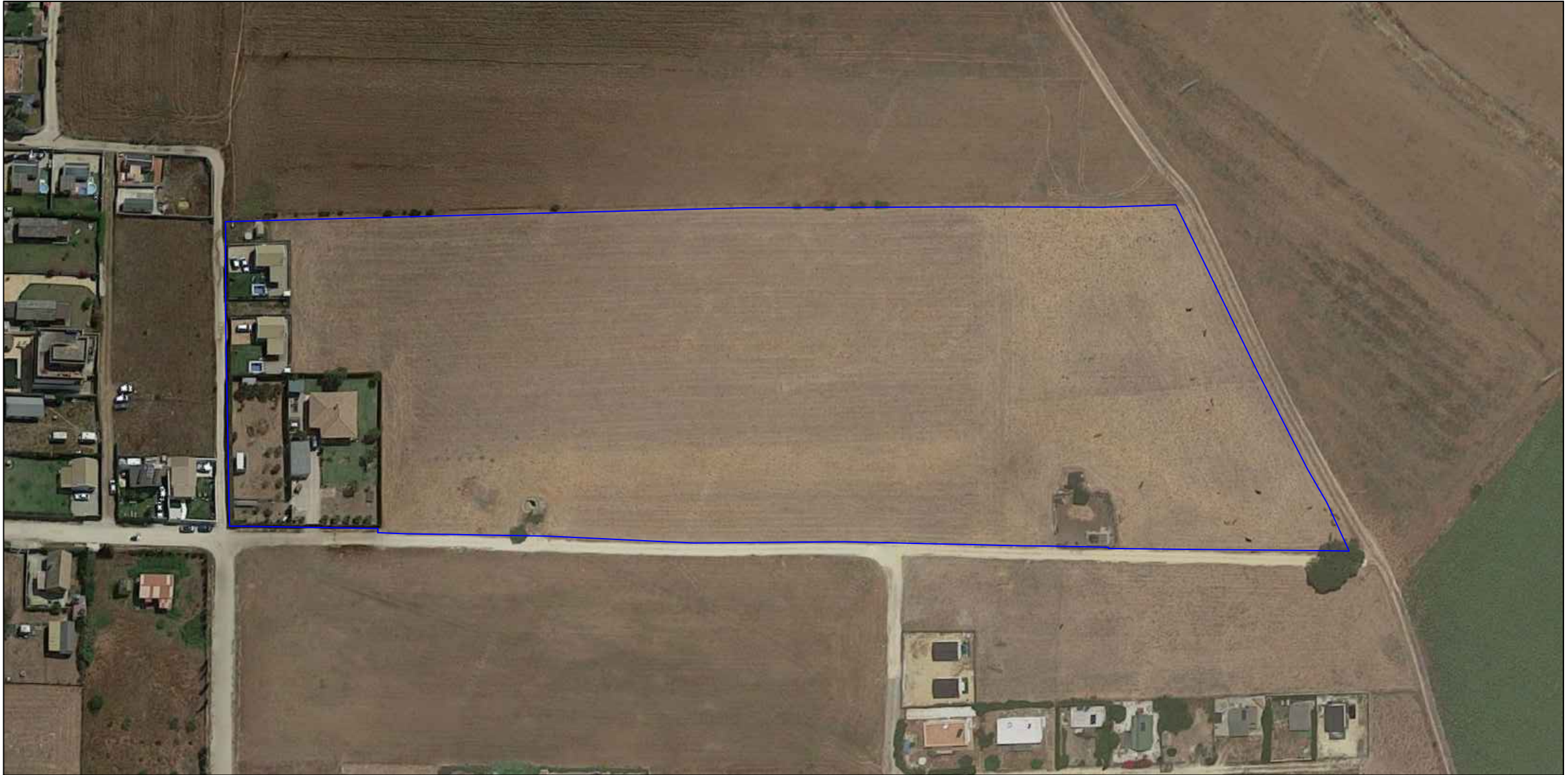
ESCALA :
S/E

REDACCION:AGOSTO 2019



Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Tecnico e Ingeniero de Edificacion

Plano Nº.
06



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas
de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio
PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

ORTOFOTO 2018

ESCALA :
1:1.500 Aprox.

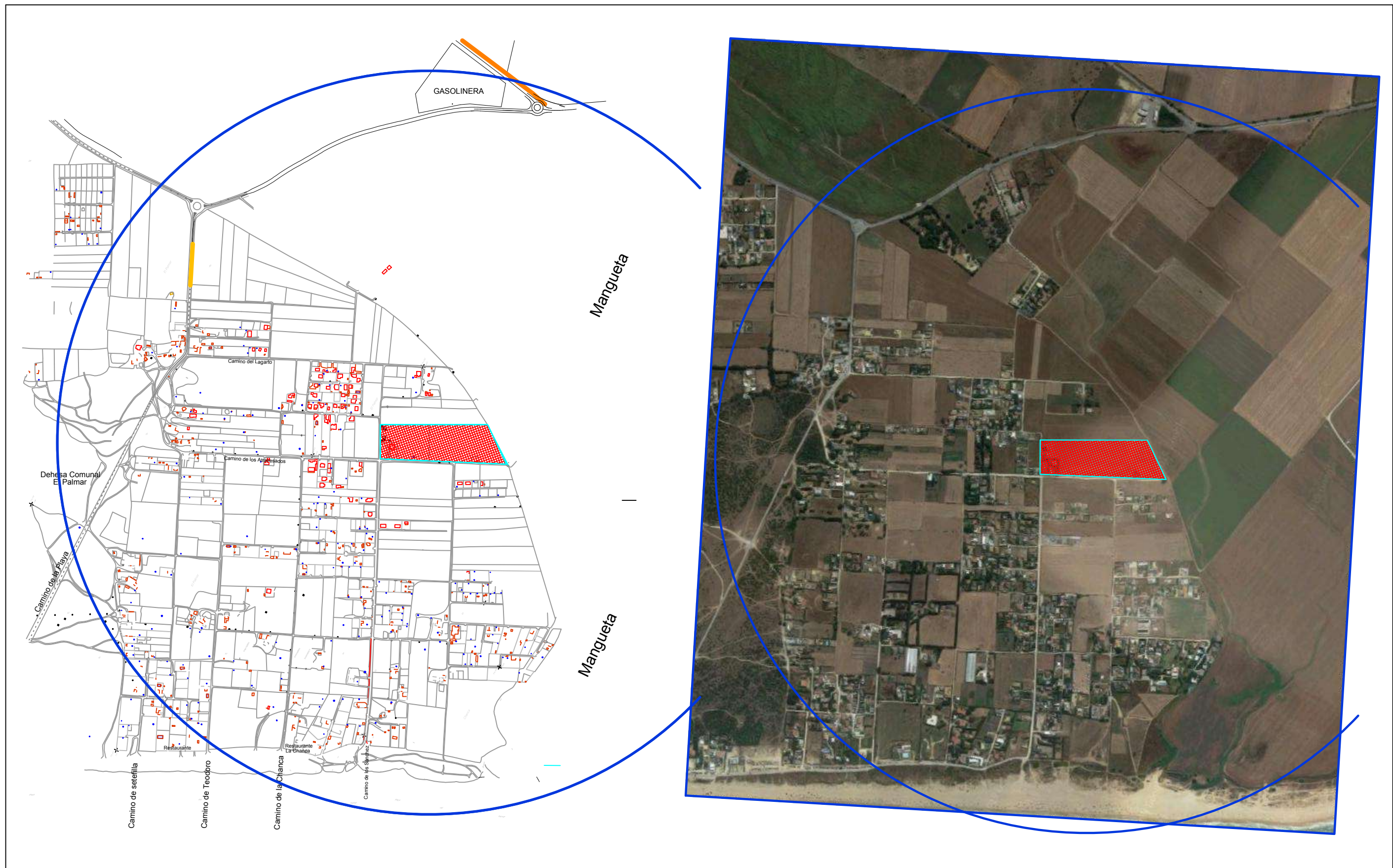
REDACCION:AGOSTO 2019



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

Plano Nº.

07



- Edificación de vivienda ó similar
- Pozo



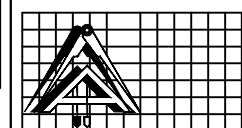
PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM

ESCALA :
1:10.000

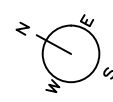
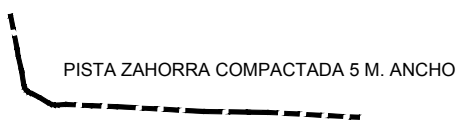
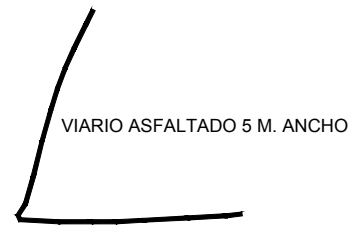
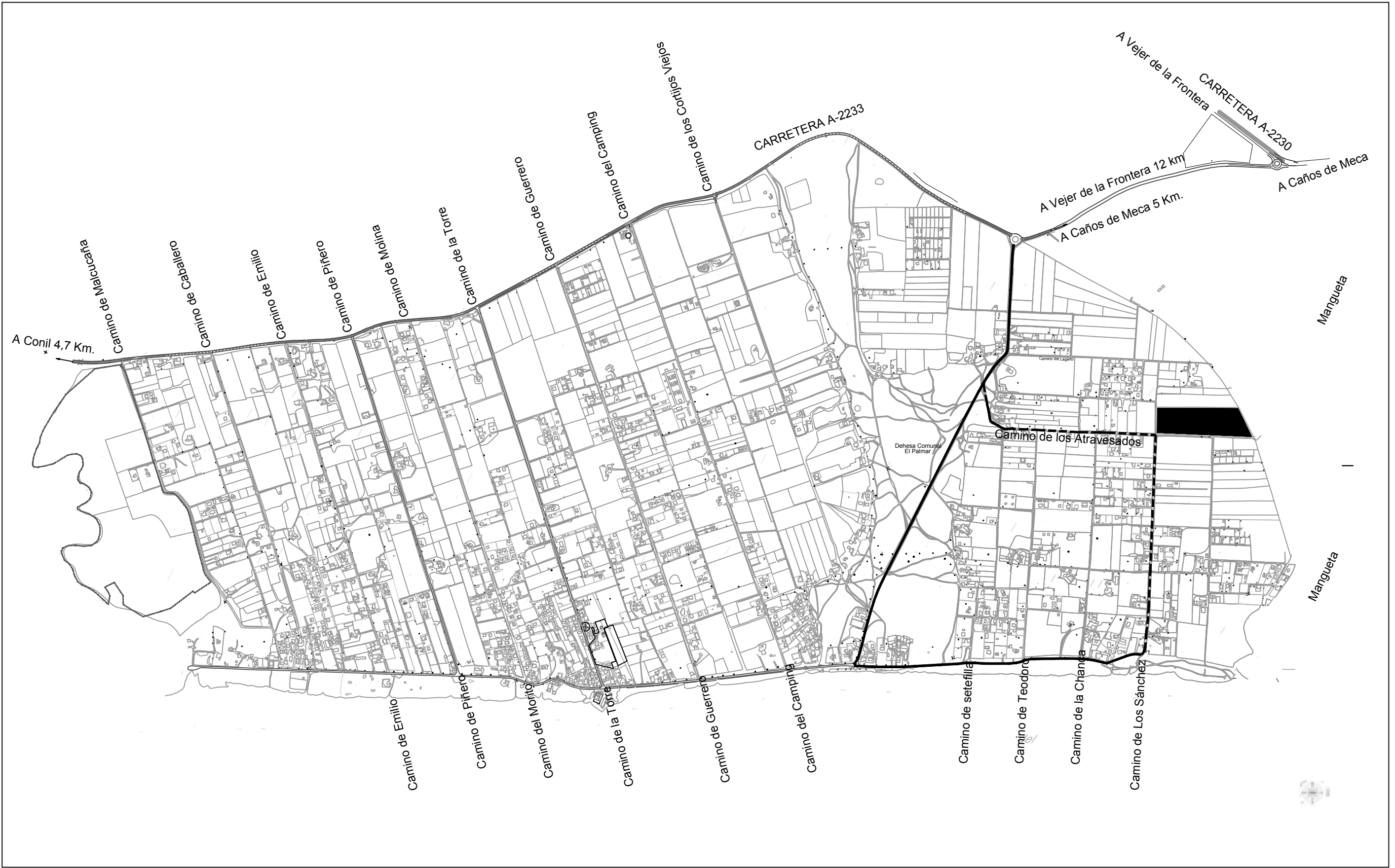
REDACCION:AGOSTO 2019



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

Plano Nº.

08



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio

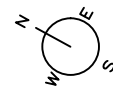
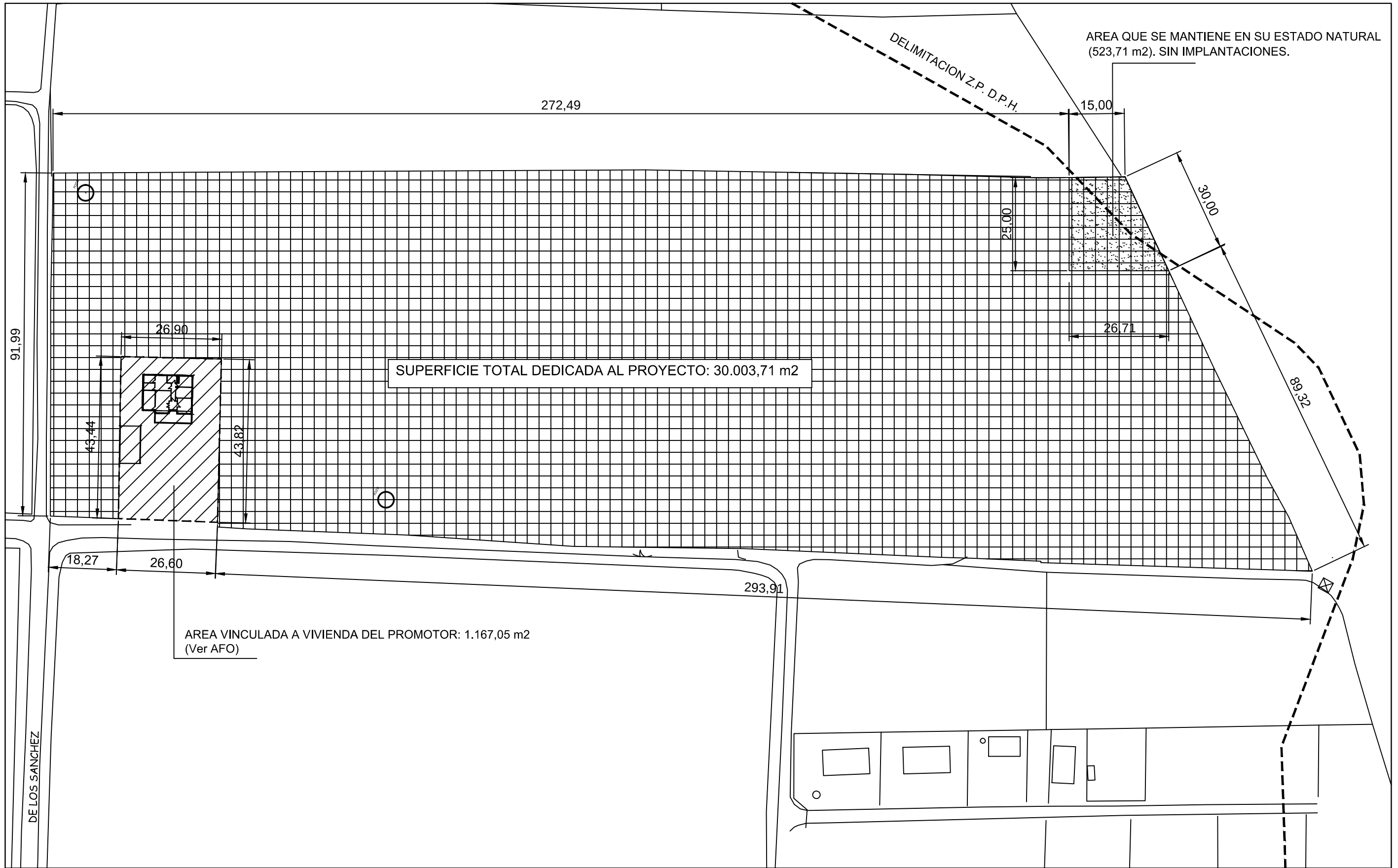
PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)

PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

ACCESOS

ESCALA :
1:13.000

REDACCION:AGOSTO 2019	
	Plano Nº.
	09
	Agustín J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación



PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)

PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

DEFINICION DE SUPERFICIE DE ACTUACION.ACOTADO

ESCALA :
1:1.000

REDACCION: SEPBRE 2021 (REVISION02)

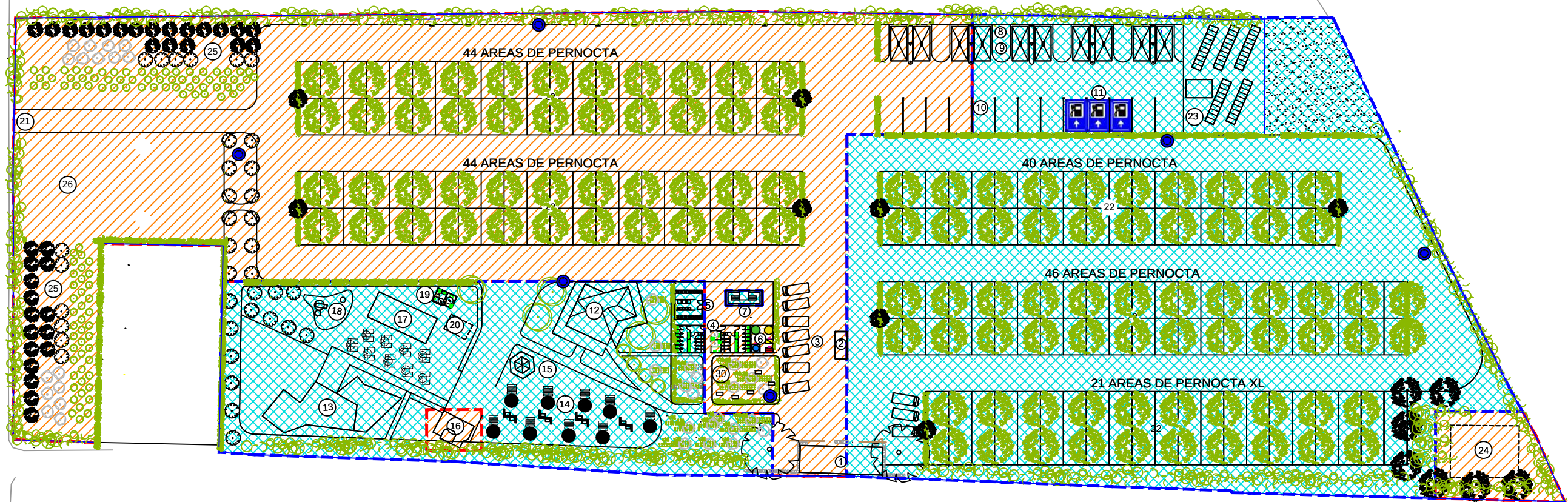


Agustin J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

Plano Nº.

10 MOD
BIS

DE LOS SANCHEZ

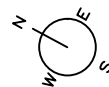


1ª FASE 13.350,64 m2. 88 areas de pernocta

- 1.- ACCESO
- 2.- RECEPCION Y CONTROL: Módulo prefabricado de 15 m2, Dotado de 2 mesas, sillas y estantes,
- 3.- APARCAMIENTO RECEPCION: Area pavimentada con zahorra compactada.
- 4.- DUCHAS Y ASEOS: Módulo prefabricado de aproxim. 60 m2, con 6 lavabos, 9 WC y 6 duchas. (módulo inicial)
- 5.- LAVANDERIA Y FREGADEROS : Módulo prefabricado de aproxim. 18 m2, con 3 lavaderos (pilas) y 3 fregaderos. (módulo inicial)
- 6.- MINI PUNTO LIMPIO (Contenedores separativos) No necesitan nada (Rejilla, aguas pluviales).
- 8.- PUNTO LIMPIO : Ver detalles de planos aparte e información comercial. (1ª fase de 5 puntos limpios)
- 9.- MUELLE: Ver detalles. Pavimento de hormigón pulido. (1ª fase de 300 m2)
- 10.- AREA DE ESPERA MUELLE : Pavimento de hormigón pulido. (1ª fase de 4 plazas)
- 16.- ALMACENAMIENTO DE AGUAS: Aljibe de almacenamiento de aguas de 20 m3 con sistema de clorado automático.
- 21.- ACCESO AUXILIAR POR CARRIL DE LOS SANCHEZ..
- 22.- AREAS DE PERNOCTA: Parcelas de 5x8 = 40 m2. (1ª fase de 88 plazas)
- 24.- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA (EDAR): Equipamiento para separación y depuración.
- 25.- VIVERO DE PLANTAS Y ÁRBOLES
- 26.- ACOPIO PARA MATERIALES Y EQUIPOS DE MANTENIMIENTO

2ª FASE 16.653,07 m2 107 areas de pernocta

- 4.- DUCHAS Y ASEOS: Módulo prefabricado de aproxim. 40 m2, con 4 lavabos, 6 WC y 4 duchas (ampliación módulo inicial).
- 5.- LAVANDERIA Y FREGADEROS : Módulo prefabricado de aproxim. 32 m2, con 4 lavaderos (pilas) y 4 fregaderos. (idem)
- 7.- MINI MARKET Módulo de 25 m2 para tienda de alimentación.
- 8.- PUNTO LIMPIO : Ver detalles de planos aparte e información comercial. (2ª fase con 6 puntos limpios)
- 9.- MUELLE: Ver detalles. Pavimento de hormigón pulido. (2ª fase de 700 m2)
- 10.- AREA DE ESPERA MUELLE : Pavimento de hormigón pulido. (2ª fase para 9 plazas)
- 11.- PUNTOS DE CARGA ELECTRICA A VEHICULOS: Pavimento de hormigón pulido.
- 12.- RESTAURANTE: Construcción tradicional de unos 100 m2.
- 13.- AREA LUDICA: Parque infantil, juegos de niños.
- 14.- BARBACOA Y PIC-NIC: merenderos de madera, barbacoas de piedra.
- 15.- KIOSCO BAR: Módulo de madera de 6 m2.
- 17.- PISCINA: Vaso principal de 7,00 x14,00 x1,30 m (media). con un máximo de profundidad de 2,00 m.
- 18.- PARQUE ACUATICO INFANTIL: De suelo blando y juegos de agua, con una superficie aproximada de 60 m2 .
- 19.- ASEOS DE LA PISCINA: Módulo desmontable de 15 m2.
- 20.- DEPURADORA PISCINA Y PARQUE ACUATICO. (Sótano de hormigón armado de unos 15 m2)
- 23.- PRODUCCION ENERGIA: Huerto solar de producción de energía fotovoltaica C.T. y Grupo Electrónico de reserva.



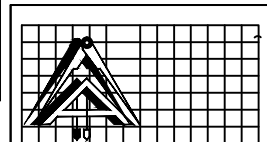
PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio. (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

FASES DE EJECUCION

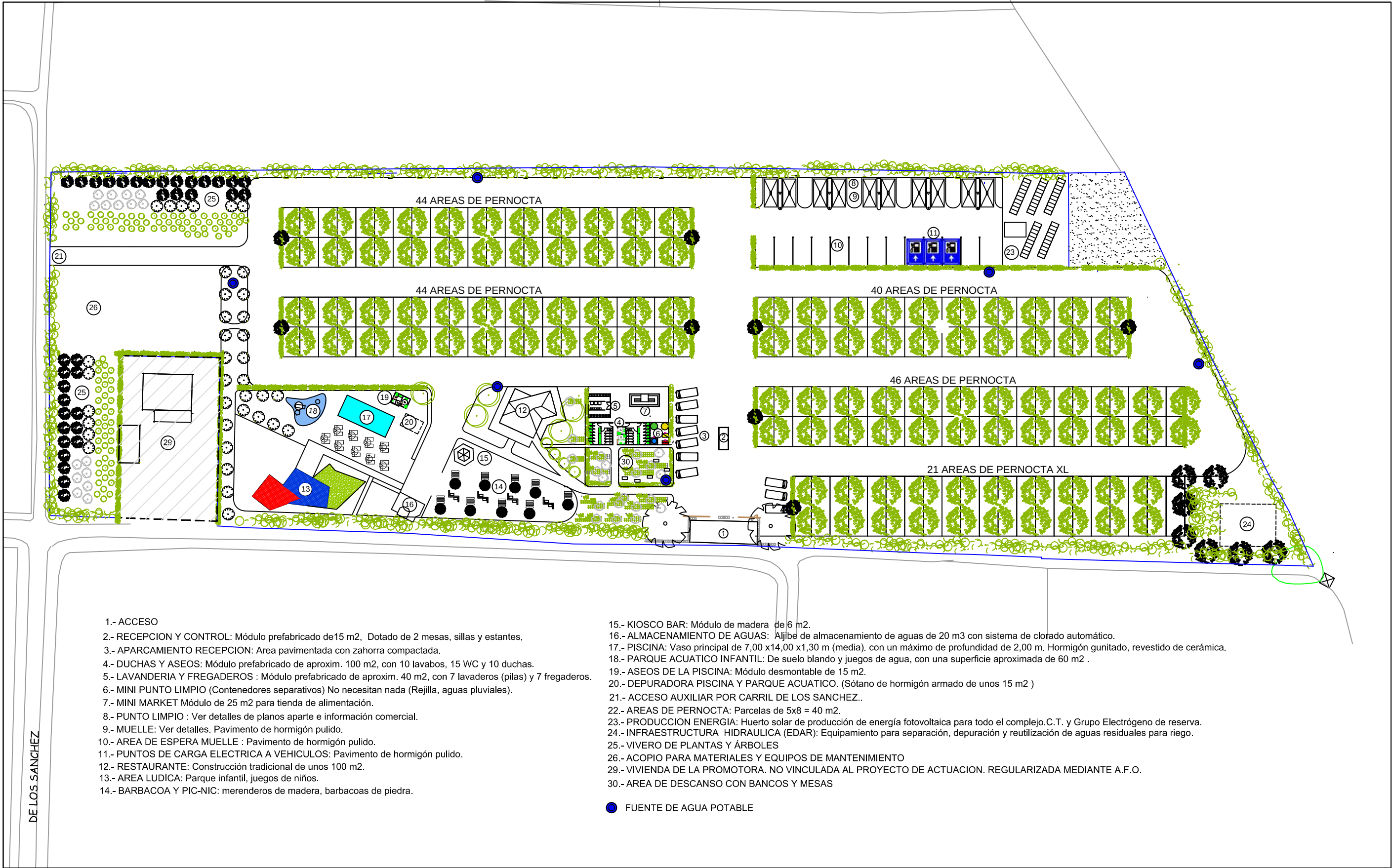
ESCALA :
1:1.000

REDACCION:SEPBRE 2021 (Revisión 02)



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

Plano Nº.
**11 MOD
BIS**



- 1.- ACCESO
- 2.- RECEPCION Y CONTROL: Módulo prefabricado de 15 m2, Dotado de 2 mesas, sillas y estantes.
- 3.- APARCAMIENTO RECEPCION: Area pavimentada con zahorra compactada.
- 4.- DUCHAS Y ASEOS: Módulo prefabricado de aproxim. 100 m2, con 10 lavabos, 15 WC y 10 duchas.
- 5.- LAVANDERIA Y FREGADEROS : Módulo prefabricado de aproxim. 40 m2, con 7 lavaderos (pilas) y 7 fregaderos.
- 6.- MINI PUNTO LIMPIO (Contenedores separativos) No necesitan nada (Rejilla, aguas pluviales).
- 7.- MINI MARKET Módulo de 25 m2 para tienda de alimentación.
- 8.- PUNTO LIMPIO : Ver detalles de planos aparte e información comercial.
- 9.- MUELLE: Ver detalles. Pavimento de hormigón pulido.
- 10.- AREA DE ESPERA MUELLE : Pavimento de hormigón pulido.
- 11.- PUNTOS DE CARGA ELECTRICA A VEHICULOS: Pavimento de hormigón pulido.
- 12.- RESTAURANTE: Construcción tradicional de unos 100 m2.
- 13.- AREA LUDICA: Parque infantil, juegos de niños.
- 14.- BARBACOA Y PIC-NIC: merenderos de madera, barbacoas de piedra.

- 15.- KIOSCO BAR: Módulo de madera de 6 m2.
- 16.- ALMACENAMIENTO DE AGUAS: Aljibe de almacenamiento de aguas de 20 m3 con sistema de clorado automático.
- 17.- PISCINA: Vaso principal de 7,00 x14,00 x1,30 m (media). con un máximo de profundidad de 2,00 m. Hormigón gunitado, revestido de cerámica.
- 18.- PARQUE ACUATICO INFANTIL: De suelo blando y juegos de agua, con una superficie aproximada de 60 m2 .
- 19.- ASEOS DE LA PISCINA: Módulo desmontable de 15 m2.
- 20.- DEPURADORA PISCINA Y PARQUE ACUATICO. (Sótano de hormigón armado de unos 15 m2)
- 21.- ACCESO AUXILIAR POR CARRIL DE LOS SANCHEZ..
- 22.- AREAS DE PERNOCTA: Parcelas de 5x8 = 40 m2.
- 23.- PRODUCCION ENERGIA: Huerto solar de producción de energía fotovoltaica para todo el complejo.C.T. y Grupo Electrónico de reserva.
- 24.- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA (EDAR): Equipamiento para separación, depuración y reutilización de aguas residuales para riego.
- 25.- VIVERO DE PLANTAS Y ÁRBOLES
- 26.- ACOPIO PARA MATERIALES Y EQUIPOS DE MANTENIMIENTO
- 29.- VIVIENDA DE LA PROMOTORA. NO VINCULADA AL PROYECTO DE ACTUACION. REGULARIZADA MEDIANTE A.F.O.
- 30.- AREA DE DESCANSO CON BANCOS Y MESAS

● FUENTE DE AGUA POTABLE



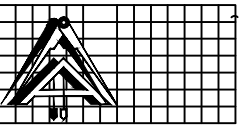
PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio. (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

ORDENACION GENERAL. DEFINICIONES

ESCALA :
1:1.000

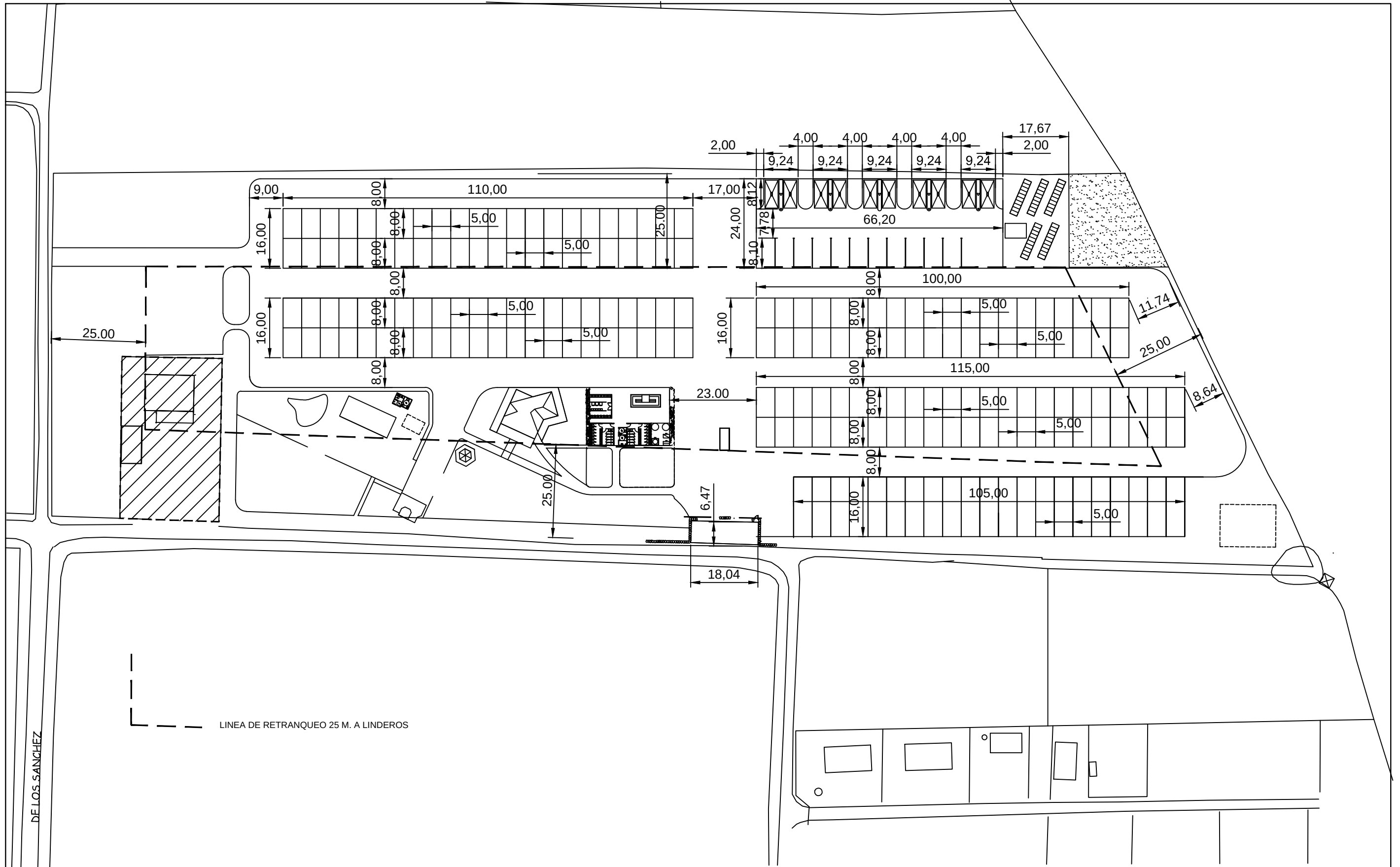
REDACCION:SEP 2021 (Revisión02)



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

Plano Nº.

12 MOD
BIS



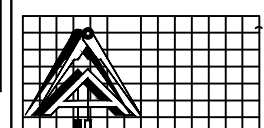
PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio. (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

ACOTADO DE LA IMPLANTACION. DISTANCIA A LINDEROS

ESCALA :
1:1.000

REDACCION:SEP 2021 (Revisión02)



Plano Nº.
**13MOD
BIS**

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



	TERRENO NATURAL	523,00 m2.
	TERRENO NATURAL CON PLANTACION DE ARBUSTOS Y ARBOLADO	6.000,00 m2
	PRADERA DE CESPED.....	525,00 m2.
	HUERTO AROMÁTICO Y DE FLORES AUTOCTONAS.....	250,00 m2.
	SETO PERIMETRAL DE PORTE Y CONSISTENCIA. DE CERRAMIENTO.....	900,00 ml..
	SETO DE MEDIA ALTURA PARA ÁREAS Y DELIMITACIÓN DE ESPACIOS.....	500,00 ml.
	ARBOL DE SOMBRA DE HOJA PERENNE DE COPA EXTENSA (AREAS DE PERNOCTA.)	5.000 m2 de sombra
	OTRAS ESPECIES, PHOENIX DACTILIFERA, OLMO, OLEICOS, ETC.....	2.000 m2 de sombra

	TERRENO COMPACTADO CON ZAHORRA NATURAL.....	19.000,00 m2.
	PAVIMENTO DE GRES RUSTICO DE EXTERIORES.....	500,00 m2.
	HORMIGÓN PULIDO CON TERMINACIÓN AL CUARZO CORRINDÓN EN SU COLOR.....	1.500,00 m2

* MEDICIONES APROXIMADAS.



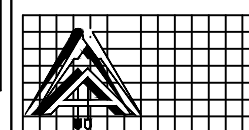
PROYECTO DE ACTUACION Complejo turístico de pernocta de 195 plazas de autocaravanas e instalaciones complementarias de ocio. (REV.02)

PARCELA Nº 453 DEL POLIGONO 33. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA. (CADIZ)
PROMOTOR: LINA Mª DE LA OLIVA MORENO VALDÉS

PAVIMENTOS Y VEGETACIÓN

ESCALA :
1:1.000

REDACCION:SEP 2021 (Revisión 02)



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

Plano Nº.
**14 MOD
BIS**