

# PROYECTO DE ACTUACIÓN

---

## PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CAMPAMENTO TURÍSTICO

PARCELA RÚSTICA Nº16 DEL PAGO SEGUNDO DE LA DEHESA DEL  
PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

---

PROMOTOR: ATRIOSUR GESTIÓN, S.L

ARQUITECTOS: JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN BAILEN

## Índice

<b>I. MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....</b>	<b>4</b>
1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN .....	5
2. ANTECEDENTES, PROMOTOR Y AUTOR DEL PROYECTO .....	7
2.1. Antecedentes.....	7
2.2. Promotor .....	8
2.3. Autor del proyecto.....	8
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD .....	9
3.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.....	9
3.2. Identificación física y Registral. ....	9
3.3. Identificación catastral y linderos.....	9
3.4. Caracterización jurídica de los terrenos. ....	12
3.5. Características físicas de los terrenos.....	13
3.6. Características socioeconómicas de la actividad.....	22
3.7. Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la actuación.	23
3.8. Accesos.....	30
3.9. Infraestructuras, conexiones y servicios.....	30
3.9. Plazos de inicio y terminación de las obras. ....	32
4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	33
4.1. Justificación de la utilidad Pública e Interés Social de su Objeto .....	33
4.2. Viabilidad Económico-Financiero y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.....	34
4.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.....	43
4.4. Justificación de la ubicación concreta propuesta.....	65
4.5. Incidencia territorial y ambiental. Medidas correctoras de los impactos. ....	65
4.6. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.....	67
4.7. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales. ....	69
5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD .....	74
<b>2. ANEXOS.....</b>	<b>75</b>
ANEXO 1_Escrituras de Propiedad. ....	76
ANEXO 2_Nota simple del Registro de la Propiedad referida. ....	77
ANEXO 4- ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS Y JURIDICOS DEL SAM DE MEDINA DEL ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS DE LA EXCMA. DIPUTACION DE CADIZ DE FECHA DE 15 DE MAYO DE 2020 AL PROYECTO DE ACTUACION DE CONSTRUCCION DE CAMPAMENTO DE TURISMO EN PARCELA Nº 16 DEL PAGO 2º DE EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA PROMOVIDO POR ATRIOSUR GESTION, S.L.....	79
ANEXO 5- ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE VIABILIDAD DEL DEPARTAMENTO DE COSTAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CADIZ DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ACTUACION DE CONSTRUCCION DE CAMPAMENTO DE TURISMO EN PARCELA Nº 16 DEL PAGO 2º DE EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA PROMOVIDO POR ATRIOSUR GESTION, S.L. ....	80
ANEXO 6- Informe Servicio Municipal de Agua del Excmo. Ayto. Vejer de la Frontera. ....	81
ANEXO 7- Informe de los servicios técnicos y jurídicos del SAM de Medina del Área de Cooperación y Asistencia a Municipios de la Excma. Diputación de Cádiz de fecha de 1 de diciembre de 2020. ....	82
ANEXO 8- Documentación acreditativa garantía punto conexión. suministro energía eléctrica. ....	83
<b>3. PLANOS.....</b>	<b>84</b>

# I. MEMORIA

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente objeto de actuación tiene por objeto obtener la calificación urbanística previa a la licencia municipal para la construcción de un Campamento Turístico (camping) en la parcela número dieciséis en el pago segundo de la Dehesa Del Palmar, en el término municipal de Vejer de la Frontera.

El Campamento Turístico se clasifica en el grupo de camping y área de pernocta de autocaravanas para una categoría de 4 estrellas de la modalidad de playa, especialidad bungaló según 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. **Está compuesto por 6 parcelas para autocaravanas, 36 parcelas para instalación de bungalós desmontables y 37 parcelas destinadas para acampada tipo glamping, con una capacidad de alojamiento total de 314 personas.**

Al tratarse de una Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable es de aplicación lo establecido en los artículos 52, 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, ley 7/2002), y disposiciones complementarias. Siendo necesaria la aprobación del Proyecto de Actuación y la posterior concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Al tratarse de una Actuación de Interés Público, aspecto que se desarrolla en los posteriores puntos, y nos encontramos en terrenos dentro de un régimen urbanístico de suelo No Urbanizable en parte Común y en parte en Zona de Servidumbre de Especial Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (SNUC o de ZSPDPMT respectivamente), este tipo de actuaciones están regidas por lo establecido en los artículos 52, 42 y 43 de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA en adelante). En nuestro caso, y según establece el artículo 42.3 de la LOUA las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del pertinente Proyecto de Actuación, y el otorgamiento posterior en su caso, de la preceptiva licencia urbanística previa petición de la misma y presentación del Proyecto en el plazo máximo de un año desde la Aprobación Definitiva del referido Proyecto de Actuación.

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

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

El contenido del Proyecto de Actuación será como mínimo el siguiente según el artículo 42.5º de la LOUA:

- A  Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B  Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
  - a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
  - b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c. Características socioeconómicas de la actividad.
- C  Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- D  Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
  - a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
  - b. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
  - c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
  - e. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
  - a. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
  - b. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
  - c. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Actuación se ajustará a los trámites descritos en el artículo 43 de la LOUA que resumidamente resultará el siguiente:

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

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

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

En tanto la capacidad alojativa prevista para el Campamento resulta de 314 plazas, al no superar las 500, el proyecto de actuación no está a sujeto a Autorización Ambiental Unificada según la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integral de calidad ambiental (GICA en adelante) ni a ningún instrumento de Prevención y Control Ambiental, sino exclusivamente a Calificación Ambiental en virtud de lo establecido en Anexo I Cat.13.4. BIS por remisión al Cat. 13.4. de dicha Norma. Así se recoge en el Informe de Viabilidad sobre el Proyecto emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz suscrito por el Delegado Territorial a fecha de 24 de agosto de 2020 en el Apartado de Protección y Prevención Ambiental del referido Informe. (Se adjunta dicho Informe en el Apartado de Anexos de este Documento).

## **2. ANTECEDENTES, PROMOTOR Y AUTOR DEL PROYECTO**

### **2.1. Antecedentes**

- Con fecha de 12 de junio de 2019 se presenta en el Registro de Entrada del Ayto. de Vejer de la Frontera Instancia de Aportación de Proyecto de Actuación para la Construcción de un Campamento de Turismo en Parcela nº 16 del Pago 2º de El Palmar de Vejer de la Frontera a los efectos de su tramitación y aprobación.
- Con fecha de 4 de Julio de 2019 se remite por parte del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera el referido Proyecto al SAM de Medina para emisión de Informe.
- Tras requerimiento de subsanación de documentación al promotor del Proyecto y la posterior aportación de la misma, resulta emitido el Informe de ese Servicio Técnico de Asistencia a Municipios suscrito con fecha de 15 de mayo de 2020, del que se dio traslado a esta parte.
- Con fecha de 14 de enero de 2020 el Proyecto de Actuación resultó presentado para que se emitiera Informe de Viabilidad del mismo ante el Departamentos de Costas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollos Sostenible de Cádiz que ha resultado emitido con fecha de 30 de junio de 2020.
- Con fecha de 24 de agosto de 2020 se emite Informe de Viabilidad sobre el Proyecto emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz suscrito por el Delegado Territorial a fecha de 24 de agosto de 2020.
- Con fecha de 18 de agosto de 2020 se presentó nuevamente en el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera nuevo Documento del Proyecto de Campamento que nos ocupa en el que se subsanaron y justificaron las observaciones y cuestiones planteadas en los Informes anteriormente indicados, aportándose como Anexos a ese Documento:
  - o ANEXO 4 DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS Y JURIDICOS DEL SAM DE MEDINA DEL ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS DE LA EXCMA. DIPUTACION DE CADIZ DE FECHA DE 15 DE MAYO DE 2020.
  - o ANEXO 5.- ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE VIABILIDAD DEL DEPARTAMENTO DE COSTAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CADIZ DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE 30 DE JUNIO DE 2020.
  - o ANEXO 6- Informe Servicio Municipal de Agua del Excmo. Ayto. Vejer de la Frontera.
  - o ANEXO 7- Documentación acreditativa garantía punto conexión. suministro energía eléctrica.

- Con fecha de 1 DE DICIEMBRE DE 2020 (rectificado un error material por otro del 3 de diciembre ) se emite nuevo Informe del SAM al último Proyecto presentado con sus Anexos concluyendo " QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN TRAMITADOPOR ATRIOSUR GESRTION,S.L. al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el artículo 42.5 de la LOUA; no obstante, para que sea aprobado definitivamente es preceptivo subsanar las deficiencias señaladas en la Consideración 5ª y 6ª del presente Informe; además se deberá pronunciar la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre si la ubicación de los bungalós en la ZSPDPMT se ajusta a la definición de campamento o camping que realiza el artículo 46 del Reglamento de Costas".

La Consideración 5ª, previo desglose de la distribución zonal de superficies del Campamento viene a plantear que en la modalidad de bungaló por la que opta el Campamento se incumpliría lo dispuesto en el Anexo III.4. del Decreto 26/2018 ya que la superficie de acampada destinada a bungaló es inferior al 60% de la superficie total de acampada.

Por otro lado, viene también a plantear que el Proyecto también incumpliría lo dispuesto en el artículo 28 del referido Decreto 26/2018 en tanto la superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de los usuarios del Camping, supera el 25% del total del mismo, procediendo a desglosar esas superficies.

La Consideración 6ª por su parte plantea, en relación con las Superficies construidas que desglosa, que no se cumple el parámetro de la ocupación máxima del 10% establecido por las Normas Urbanísticas Municipales, aunque sí se cumple el de la edificabilidad.

- Con fecha de 17 de marzo de 2021 se suscribe este nuevo Documento de Proyecto de Actuación que subsana y justifica las deficiencias señaladas en las precitadas Consideraciones 5ª y 6ª del referido Informe, así como justifica otras consideraciones vertidas en dicho Informe. Entre las páginas 60 y 72 de este Proyecto se justifican estas cuestiones referidas en el Informe.

## 2.2. Promotor

El encargo del presente proyecto ha sido realizado por la entidad mercantil ATRIOSUR GESTION, S.L., con domicilio social en Calle Torre de la Peña nº 6, CP:11140, Conil de la Frontera (CADIZ), con C.I.F.: B72244809.

## 3.3. Autor del proyecto

Técnico Proyectista:

Arquitecto Superior JOSE ANTONIO ALBARRÁN BAILÉN con N° Colegiado en el COAC [REDACTED] y con domicilio profesional en [REDACTED] de San Fernando (Cádiz).

Colaboradores:

Arquitecto Superior [REDACTED] con N° Colegiado en el COAC [REDACTED].

Abogado Urbanista: [REDACTED] con Nª Colegiado en el ICAC [REDACTED].

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

#### 3.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.

Los terrenos sobre los que se desarrolla el presente Proyecto de Actuación, con referencia catastral 11039A033004010000RJ y 11039A033006150000RO, se encuentran situados en El Palmar que es un núcleo rural costero perteneciente al término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz). Se sitúa a 11 km del núcleo municipal, a lo largo de 8 km de costa atlántica.

Se trata de una parcela enclavada en primera línea de playa en el Pago Segundo de la Dehesa del Palmar, en el que coexisten algunas edificaciones, la mayoría surgidas al margen del planeamiento, destinadas al uso residencial, aunque en esa primera línea y fachada litoral de El Palmar resultan más frecuentes otros usos como el comercial, hostelería e incluso el hospedaje.

El área de actuación, o parcela afectada directamente para hacer el campamento, es de 19.563 m<sup>2</sup> y pertenece a una finca propiedad del promotor de esta actuación, inscrita, tras agrupación de las dos iniciales de la que procede, con el N<sup>o</sup> de Finca Registral 19.058

La finca donde se proyecta el Campamento se localiza en el término de Vejer de la Frontera, concretamente en El Palmar, en parte, prácticamente la mitad dentro de la ZSPDPMT y la restante superficie en un Suelo No Urbanizable de Régimen General.

Vejer de la Frontera se encuentra situada al Sur Oeste de la provincia de Cádiz, y pertenece a la Comarca de la Janda, situándose al suroeste de la misma. Tiene una extensión de 262,88 km<sup>2</sup>. Comparte límites con el Atlántico, Conil de la Frontera, Chiclana, Medina Sidonia, Tarifa y Bábate.

#### 3.2. Identificación física y Registral.

El ámbito de actuación está formado por el conjunto de dos parcelas catastrales, que anteriormente también resultaban ser dos registrales, ambas de la misma propiedad, la del promotor de la actuación. Hoy día, tras agrupación de ambas parcelas en virtud de escritura pública de agrupación autorizada por el Notario de Vejer de la Frontera el día 3 de junio de 2020, la parcela objeto de actuación es la registral N<sup>o</sup> 19.058 inscrita con 20. 198 m<sup>2</sup>, aunque según reciente medición alcanza 20.314 m<sup>2</sup>, de los que 413 m<sup>2</sup> se reservan en su lindero este para un camino privado común y colectivo con otros vecinos colindantes y que no formarán parte de la actuación proyectada. No obstante, el área de actuación se limita a 19.563 m<sup>2</sup>.

La Parcela A tiene afectado 6.131 m<sup>2</sup> por la ZSPDPMT, mientras que la Parcela B, resulta afectada por esa Servidumbre en 6.465 m<sup>2</sup>. El conjunto de la actuación se trata de una parcela de forma rectangular que se extiende desde su lado menor en el este de 123,75 m<sup>2</sup> lineales hacia su lado menor en el oeste colindando con la Carretera de La Playa que forma parte del DPMT de 125.05, contando su lado largo norte que discurre paralelo a un camino público con 170,37 m<sup>2</sup> y su lado largo al sur con 153,23 m<sup>2</sup> lineales.

Sus distintos lados pues son definidos por: Camino Público al norte y camino privado al este, al oeste por el DPMT y el sur con parcela privada colindante, la cual será identificada en la identificación catastral.

#### 3.3. Identificación catastral y linderos.

Está formada por las dos parcelas catastrales siguientes:

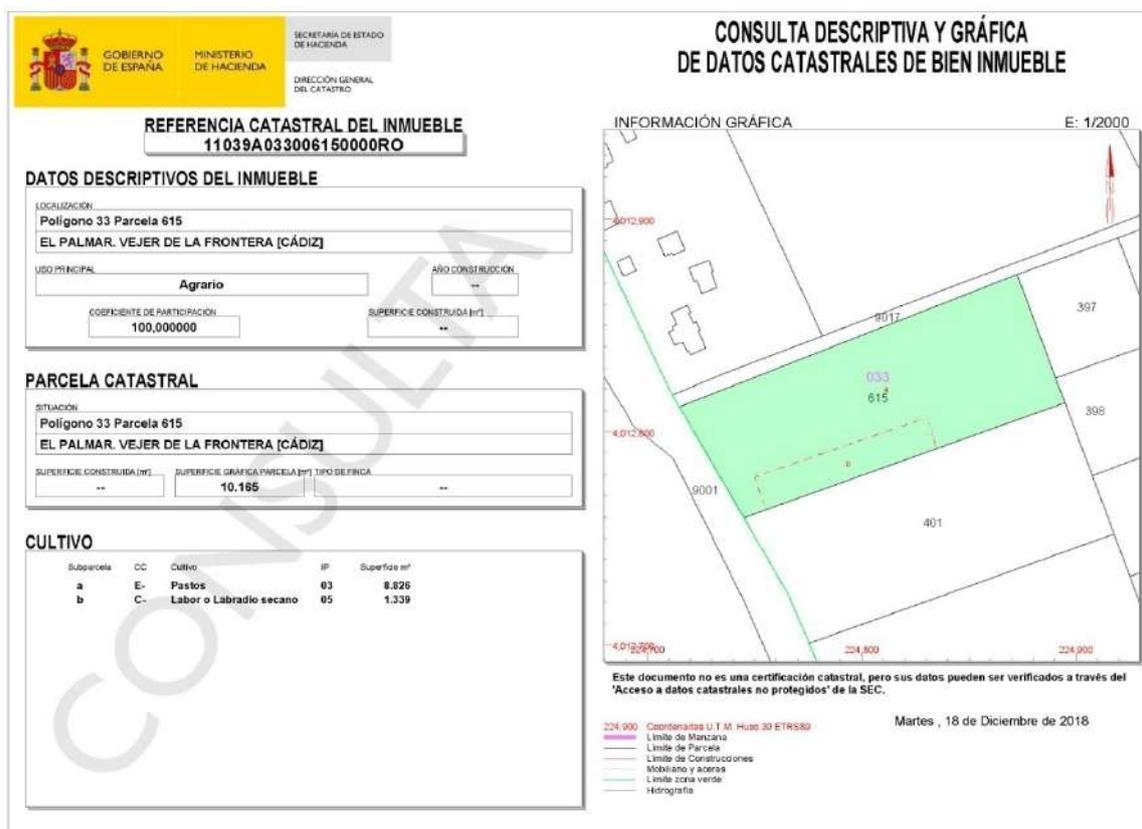
##### **Parcela A con Referencia Catastral: 11039A033006150000RO**

La parcela objeto de este documento tiene los siguientes límites:

- Al Norte Camino Público.
- Al Este Camino Privado.
- Al sur Parcela Catastral con ref 11039A033004010000RJ que conforma la actuación

proyectada.

- Al oeste con Carretera de la Playa que forma parte del DPMT.



**Parcela B con Referencia Catastral 11039A033004010000RJ**

Los límites de la Parcela son los siguientes:

- Al Norte la otra Parcela Catastral que completa la Actuación proyectada con ref. catastral 11039A033006150000RO.
- Al Este Camino Privado.
- Al oeste con Carretera de la playa que forma parte del DPMT.
- Al sur con parcela con ref. catastral 11039A033006160000RK.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**11039A033004010000RJ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
DS PALMAR EL. Polígono 33 Parcela 401  
EL PALMAR. 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL:  AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:  SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
DS PALMAR EL. Polígono 33 Parcela 401  
EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>):  TIPO DE FINCA:

**CULTIVO**

Subparcela	CIC	Cultivo	ID	Superficie m <sup>2</sup>
a	E-	Pastos	03	3.081
b	E-	Pastos	03	2.481
c	C-	Labor o Labradío secano	05	3.515
d	RI	Arboles de ribera	00	941

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

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

Martes, 18 de Diciembre de 2018

Actualmente tras la agrupación registral de las dos parcelas registrales en una, la nueva registral 19.058, se está tramitando la alteración catastral que haga que coincidan las dos parcelas catastrales con una única coincidente con la nueva registral.

### 3.3.1. Accesos

La parcela cuenta con un acceso peatonal en su lindero con la Avenida de la Playa y un acceso rodado por el vial camino de Teodoro, éste camino es perpendicular a la Avenida de la Playa.

### 3.3.2. Linderos

La parcela objeto de la actuación linda por su izquierda, con el Camino de Teodoro; por el fondo, con una hijuela que la separa de la finca de [REDACTED]; por su derecha con otra finca y en su frente con la Avenida de la playa.

### 3.3.3. Topografía

Los terrenos se encuentran en un área de influencia de la costa del océano Atlántico formada por arenas y arcillas de depósitos cuaternarios.

La topografía es plana con una pendiente nula.

### 3.3.4. Paisaje

La parcela y su entorno son terrenos planos, destinada a cultivos de secano, con poco arbolado.

El paisaje es de llanura litoral. Y son terrenos alterados en los que el paisaje ha ido cambiado debido a la antropización del medio rural de esta parte del territorio.



### **3.4. Caracterización jurídica de los terrenos.**

Ya hemos hecho constar que el ámbito de actuación está formado por el conjunto de dos parcelas catastrales, que anteriormente también resultaban ser dos registrales, ambas de la misma propiedad, la del promotor de la actuación. Ya hemos dicho que hoy día, tras agrupación de ambas parcelas en virtud de escritura pública de agrupación autorizada por el Notario de Vejer de la Frontera el día 3 de junio de 2020, la parcela objeto de actuación es la registral N° 19.058 inscrita con 20. 198 m<sup>2</sup>

#### **PARCELA Registral 19.058:**

**RUSTICA:** Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19195, de 4 de Julio. -Secano. Trozo de Tierra procedente de la parcela nº 16, en el Pago Segundo de la DEHESA DEL PALMAR, en el término municipal de de Vejer de la Frontera, de cabida tiene una superficie de veinte mil ciento noventa y ocho m<sup>2</sup>. Linda: al Norte, con camino, parcela 9017 polígono 33, con referencia catastral 11039A033090170000RW; al Sur, con Finca con ref. catastral 11039A033006160000RK de [REDACTED] al Este en parte con finca con ref. catastral 11039A033003980000RX DE [REDACTED] y en parte con finca con ref. catastral 11039A033003990000RI DE [REDACTED] y al Oeste, con camino parcela 9001 del polígono 33 con ref. catastral 11039A033090010000RM.

Titular: ATRIOSUR GESTION, S.L.: 100,00000000% DEL PLENO DOMINIO.

Adquirida por el título de AGRUPACIÓN en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Antonio Santos García de Vejer de la Frontera el día 3 de junio de 2020, con nº de protocolo 425/2020. Inscripción 1ª, Tomo 2.030 Libro 456 Folio 179 Fecha: 9 de junio de 2020.

### 3.5. Características físicas de los terrenos.

#### 3.5.1. Geología

Vejer de la Frontera, se encuentra dentro de la provincia de Cádiz, en el extremo occidental de las Cordilleras Béticas y dentro del contexto geográfico del Campo de Gibraltar.

Se trata de una región de elevaciones más bien bajas, que no superan los 200 metros de altitud, y que se encuentra surcada por el río Barbate, que desemboca en marismas del mismo nombre, y por el río Salado con un escaso caudal.

Desde el punto de vista geológico, se encuentra enclavada en las Béticas Occidentales, con una gran cantidad de materiales tipo arcilla y yeso perteneciente al período Triásico superior. Esta zona quedaría definida como una gran depresión en la que sedimentarían materiales margosos y biocalcareníicos del Mioceno superior – Plioceno, afectado además por movimientos diapíricos del Triásico superior.

Los materiales que se encuentran en esta región geológica forman una estratigrafía de diferentes períodos con materiales de diversos tipos. Los períodos identificados y los materiales son los que se detallan a continuación.

#### Subbético

- Triásico: aflora a lo largo del río Salado, con materiales que presentan características halocinéticas, formando un complejo soterrado tectosedimentario mioceno, con depósitos margosos y biocalcareníicos del Mioceno superior. Este umbral, ha representado un elemento de control paleogeográfico y tectónico a lo largo de toda la historia geológica de la región.
- Cretácico: aflora en las proximidades del Cerro de la Rubia, al Norte de la Cañada de la Mina, situándose mecánicamente sobre materiales del Triásico superior. Se trata de una serie de margas y margocalizas, con una potencia visible que no supera los 100 metros.

#### Complejo tectosedimentario Mioceno

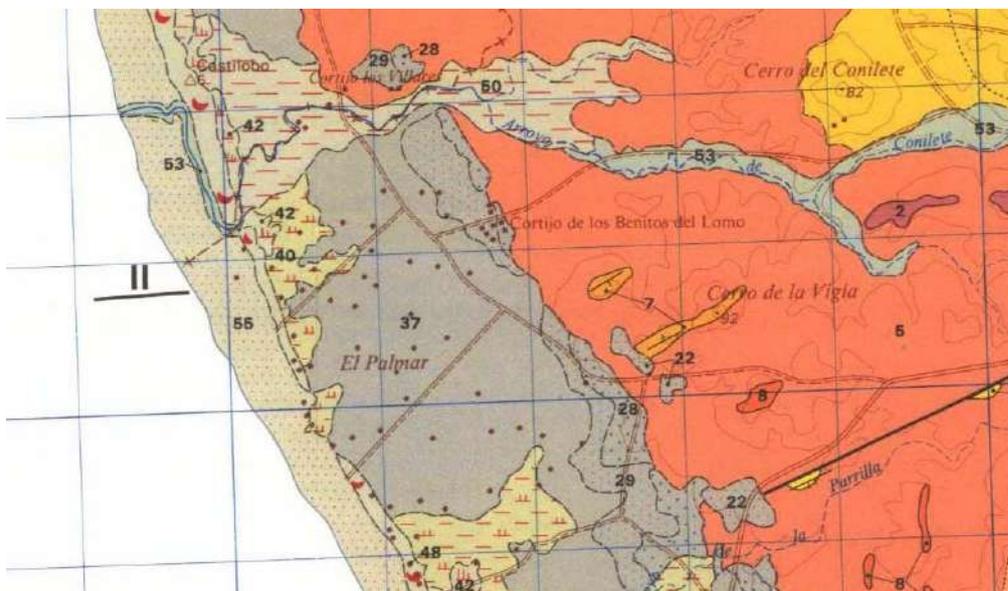
- Mioceno inferior: se observan afloramientos de arcillas en la carretera de Vejer – Los Caños y Vejer – Medina Sidonia. Se encuentran mecánicamente en estos sitios, como también sobre arcillas versicolores y yesos del Triásico superior. En estudios micropaleontológicos, se ha detectado una abundante fauna resedimentada del Cretácico superior, Paleoceno, Eoceno y Oligoceno, que se fueron depositando a lo largo de estos períodos. La característica de estas arcillas y estos estratos, es la de englobar una serie de materiales, de las más diversas litologías y edades que forman bloques que se distribuyen irregularmente entre ellas. Además de estas arcillas, también se han encontrado diversas calizas de este período geológico.

#### Terrenos post tectónicos

- Mioceno superior: se trata de un conjunto de materiales detríticos carbonatados que se depositan rellenando relieves originados por las fases tectónicas, y en la que se observa una mega secuencia regresiva compleja, desde margas de plataforma hasta los depósitos litorales costeros. Los materiales que se encuentran son desde margas arenosas con abundantes restos de microfauna, biocalcarenitas caracterizadas por una sedimentación de barras off shore, a brechas calcáreas que forman un conjunto detrítico de grano grueso con abundantes fragmentos de macrofauna. En general, esta zona tiene un potencial muy variable, que puede alcanzar los 300 metros en la Barca de Vejer.
- Plioceno: los materiales de este período, se encuentran sobre la Sierra Granada, así como en el sector nor-occidental, formando un conjunto detrítico de arenas amarillentas, con fragmentas de macrofauna, cuya potencia no supera los 200 metros. El ambiente de disposición corresponde a un medio costero con probable desarrollo de playas. Además, dentro de este período, se encuentran materiales de conglomerados de conchas y arenas del plioceno superior, relacionados con el claro ambiente regresivo que se produce en general en todo el litoral de Cádiz.
- Cuaternario: el paso del Plioceno al Pleistoceno, está representado por arenas rojas que corresponden al cierre de un ciclo sedimentario. Se trata de un depósito marino-

continental. Se han distinguido siete episodios marinos en Cádiz, cinco de los cuales están presentes en Vejer. Los restos de niveles marinos más significativos son: Cabo del Plata, muy bien marcado en El Palmar con una fauna uniforme; y el episodio Trafalgar que es el más constante en todo el litoral gaditano con una fauna de carácter cálido-templado.

**Ilustración 1 Mapa geológico del ámbito. Fuente: IGME**



El proyecto se encuentra dentro del área de El Palmar de Vejer, por lo cual se le atribuye una geología reciente perteneciente al período Cuaternario, con un proceso regresivo que dio lugar a la playa que se encuentra hoy día. En el contexto geológico del entorno, el proyecto se asienta sobre un conjunto de depósitos cuaternarios formados por conglomerados con conchas (terrazas marinas) del Holoceno y, en el borde costero, por dunas móviles y formaciones de playa.

### 3.5.2. Geomorfología

#### Edafología

La Comarca de la Janda, engloba aglomeraciones urbanas de la Bahía de Cádiz, Jerez y el Campo de Gibraltar, con características edafológicas en todo el territorio que se pueden clasificar de la siguiente manera:

- Tierra –Parda Janda Aljibe: este suelo se desarrolla sobre la Sierra del Retín, en el cual se distinguen dos subtipos de litosol y los cambisoles. Se diferencian por dos horizontes de color pardo rojizo y rojo respectivamente.
- Bujeo- Blanco Campo Gibraltar: se desarrolla sobre las arcillas en colinas y lomas de la marisma alta y desecada de Barbate. La FAO cataloga estos suelos como Vertisoles por ser agrietados en seco y color gris oscuro o negro, de aceptable fertilidad para cultivos en secano.
- Suelos de marismas: desarrollados sobre marisma natural de Barbate, al estar formado por arcillas, ser húmedo, plástico y adherente, presentando florescencias salinas y agrietamientos en la superficie.
- Gleysolesdísticos: en la zona de Zahora, caracterizados por suelos saturados en agua con apreciable materia orgánica, formando un ambiente edáfico pantanoso. El color es pardo verdoso, con un comportamiento moderadamente plástico.
- Arenas Litoral: se sitúa en el Parque Natural de “La Breña”, en todas las dunas



**Ilustración 3. Red fluvial en el entorno de El Palmar. Fuente. REDIAM 2019**



En relación a las aguas subterráneas, en el ámbito de estudio se encuentra el acuífero Aluvial del Barbate, que se extiende por parte de la comarca de La Janda. Se corresponde con la masa de agua subterránea 062.013 Barbate. El límite norte de esta masa se sitúa próximo al municipio de Conil de la Frontera y a la desembocadura del Río Salado. Al este limita con el municipio de Barbate y con el río que lleva el mismo nombre.

**Ilustración 4. Localización de la Masa de Agua Subterránea 062.013 Barbate. Fuente. Plan Hidrológico Guadalete-Barbate 2015-2021**



El área presenta una red hidrográfica de tipo dendrítico cuyo eje principal es el río Barbate, el cual constituye, además, el límite oriental del acuífero en el sector de las marismas.

De acuerdo con el Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Cádiz se trata de un acuífero detrítico, costero, permeable por porosidad intergranular, con una extensión de 152 km<sup>2</sup> y compartimentado tectónicamente en dos unidades independientes: Manto de Vejer y La Muela. Los materiales permeables que conforman el acuífero son las calcarenitas y biocalcarenitas del Mioceno superior (Messiniense) y las arenas del Plioceno y Pliocuaternario, funcionando las margas arenosas tortonienses como un acuitardo. En general presentan potencias variables entre los 20 y los 130 m, disminuyendo normalmente hacia el este y hacia el norte.

Desde el punto de vista del funcionamiento hidrogeológico, el ámbito del proyecto se ubica en un acuitardo, que se trata de materiales de techo formados por conglomerados, gravas, arenas y limos principalmente. Son formaciones geológicas que pueden almacenar agua y transmitirla muy lentamente, por lo que discurre prácticamente la totalidad del agua sin contaminar a través de la capa inferior de arcillas.

La potencia de las formaciones hidrogeológicas presentes en la zona se estima entre 5 y 10 metros, coincidiendo con los depósitos de gravas, arenas, arcillas y limos del holoceno.

La evaluación de esta masa de agua subterránea realizada en el Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate 2015-2021 ha determinado que incumple los objetivos de estado cuantitativo y cualitativo debido al nivel de extracciones y la presencia de nitratos en algunos puntos de control.

### **Vegetación**

Al tratarse de una zona de carácter ruralurbano, aunque rodeada de zonas de alto valor ambiental, la flora existente en el entorno de la ubicación del proyecto es propia de zonas rurales, existiendo especies típicas de zonas semiurbanizadas, formada por comunidades ruderales de especies herbáceas y especies propias de la agricultura desarrollada en algunas parcelas de la zona.

Tras revisar la Base de Datos de Flora Amenazada de Andalucía (FAME) y los ámbitos de aplicación de los Planes de Recuperación y Conservación de especies amenazadas, además de otras fuentes de información fiables como referencias bibliográficas, no se ha descubierto la presencia de especies relevantes y/o incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas dentro de la parcela donde se desarrollará el proyecto. Si bien hay que destacar que en el borde costero, en la zona ocupada por las dunas, se han inventariado especies de flora amenaza como *Hypochaeris salzmänniana*, *Calystegiasoldanella*, *Echium gadoitanum*, *Cynaratournefortii* y *Ornithogalum arabicum*.



**Figura 1. Cuadrículas de Flora Amenazada. (Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).**

En cuanto a la **vegetación potencial**, según la clasificación Biogeográfica de Andalucía de Rivas Martínez *et al.* (1989), la zona de actuación se encuentra englobada en la siguiente unidad biogeográfica:

**Tabla 1. Vegetación potencial.**

Reino	Región	Superprovincia	Provincia	Sector	Subsector
Holoártico	Mediterránea	Mediterránea-Iberatlántica	Gaditano-Onubo-Algarviense	Gaditano-Onubense	Onubense-Litoral

Serie 26b) Serie termomediterránea. gaditano-onubo-algarviense y marianico-monchiquensesubhumedasilicicola de Q. suber o alcornoque (Oleo-Qcto. suberissigmetum)

Vegetación Potencial: **alcornoque**.

La vegetación potencial de la zona es por tanto el alcornoque (*Quercus suber*), por lo que podemos observar que la vegetación se encuentra totalmente degenerada, habiendo dado lugar a vegetación completamente transformada y típica de ámbitos rurales, debido a la intervención humana.

Con respecto de la parcela que nos ocupa, aparte de plana se encuentra libre de vegetación reseñable salvo algún pasto y matorral y la típica hierba de la zona en los periodos de lluvia.

**Fauna**

Dado el carácter rural-urbano del ámbito y la ausencia de formaciones vegetales de interés, la fauna presente en el ámbito del proyecto está formada principalmente por especies de mamíferos de carácter antropófilos, aves paseriformes y pequeños reptiles.

**Tabla 2. Especies de avifauna observadas presentes en la zona.**

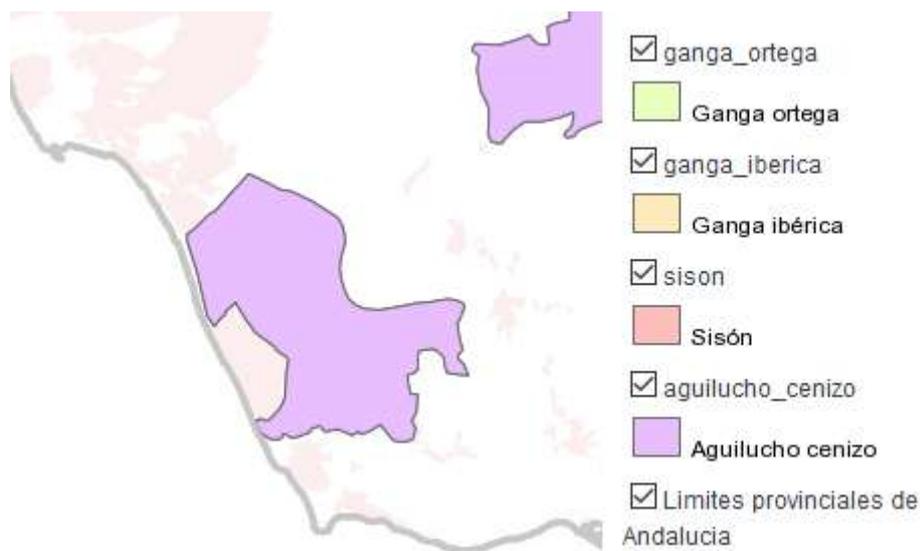
ESPECIES		Decreto 23/2012 <sup>1</sup>	RD 139/2011 <sup>2</sup>	Anexo I Directiva Aves	Anexo II Directiva Hábitats
AVES					
Petirrojo	<i>Erithacus rubecula</i>		LESRPE		
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>				
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>				
Verdecillo	<i>Serinus serinus</i>				
Tarabilla común	<i>Saxicola torquatus</i>		LESRPE		
Bisbita campestre	<i>Anthus campestris</i>		LESRPE		

Pardillo común	<i>Linaria cannabina</i>				
Curruca cabecinegr a	<i>Sylvia melanocephal a</i>		LESRPE		
Curruca capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>		LESRPE		
Estornino negro	<i>Sturnus unicolor</i>				
<sup>1</sup> Según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas					
<sup>2</sup> Según el Catálogo Español de Especies Amenazadas					
CR: En Peligro Crítico de Extinción, EN: En Peligro de Extinción, VU: Vulnerable, LESRPE: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.					

Si atendemos a los ámbitos de actuación de los diferentes Planes de Conservación desarrollados por la Consejería con competencia en Medio Ambiente, se detecta que el Plan para la Recuperación y Conservación de Aves de Humedales abarca las zonas húmedas situadas al noroeste de la parcela, a más de dos kilómetros de distancia de la misma, por lo que la afección es inexistente.

En el caso de las aves esteparias, el Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias, recoge una zona de hábitat para el aguilucho cenizo en el entorno de El Palmar, estando la zona más cercana localizada a una distancia de 1.600 m, en el paraje de Mangueta.

**Ilustración 5** *Ámbito del Plan de recuperación y conservación de aves esteparias. REDIAM 2019*



En relación con las parcelas en las que se proyecta la Actuación, no se han detectado ningún tipo de especie concreta y desde luego con algún tipo de protección decretada.

### Elementos significativos del paisaje

La Convención Europea del Paisaje del Consejo de Europa, aprobada en el año 2000 en Florencia, y ratificada por el Gobierno de España el 6 de noviembre de 2007, destaca que el paisaje desempeña un papel importante en las áreas de medio ambiente, cultural, ecológico y social.

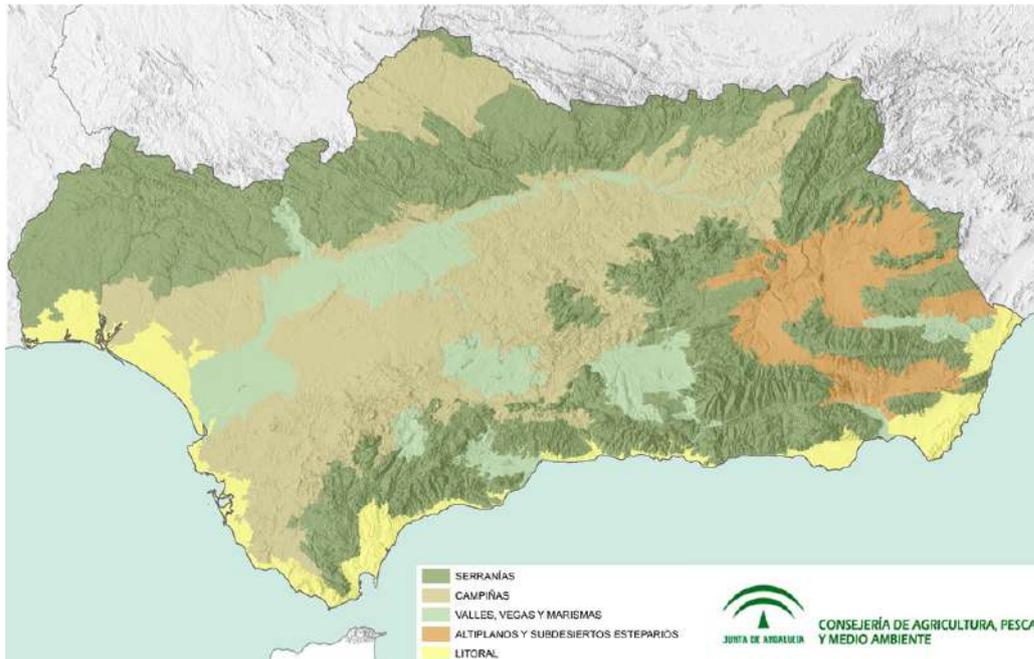
Por otra parte, la Convención también considera al paisaje como una fuente de actividad económica y capaz de contribuir a la creación de empleo, de manera a fomentar el turismo sostenible.

El área de estudio se encuentra en Vejer de la Frontera, que forma parte de la Comarca de La Janda. En la Comarca de La Janda, teniendo en cuenta un planeamiento subregional, se han identificado seis grandes Unidades de Paisaje: la sierra; las colinas forestales; la campiña; los relieves estructurales; el paisaje del agua del estuario y marismas del río Barbate; y el tramo litoral. La descripción de estas unidades se ve a continuación:

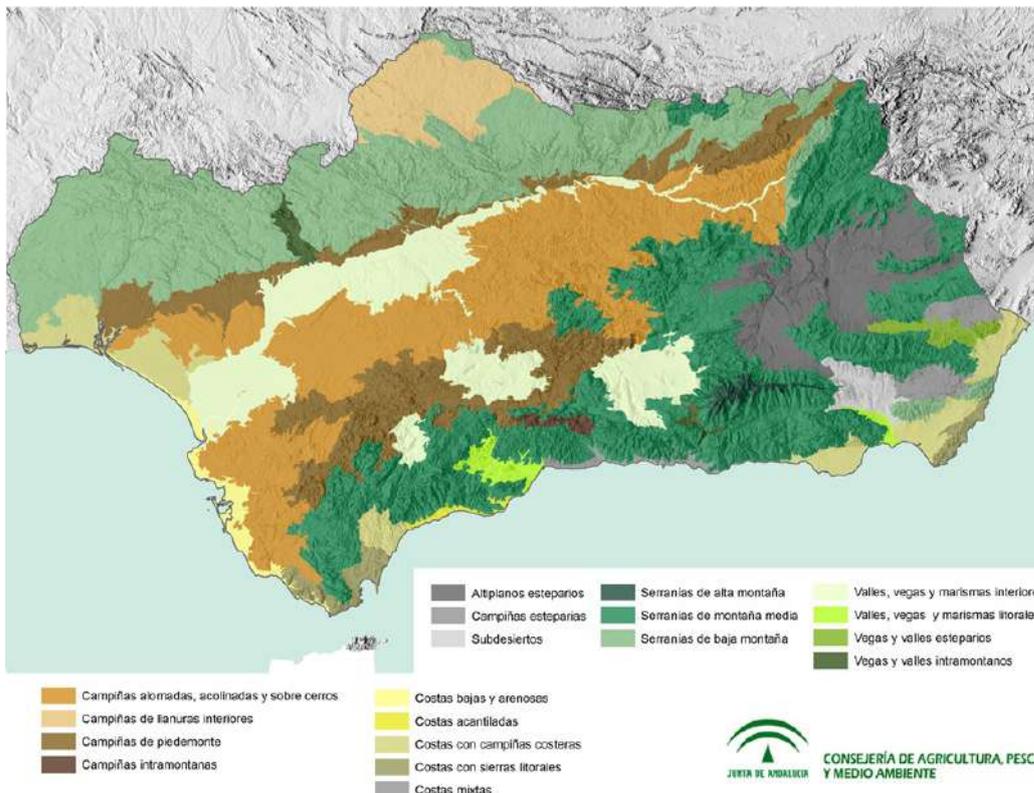
- La sierra: ubicada en el tercio más oriental del ámbito e integrada en el Parque Natural de los Alcornocales, se caracteriza por una orografía accidentada y una cubierta vegetal denso. Se presenta como una sucesión de montañas oscuras, separadas por profundos valles. El elevado valor ecológico de esta unidad serrana, acompaña la calidad paisajística del bosque mediterráneo, dominado por el alcornocal, frecuentemente adehesado.
- Las colinas forestales: dedicadas al aprovechamiento ganadero de pastizales, participan de forma activa en los paisajes, definiendo las tierras bajas con paisajes agrícolas y aportando patrones de naturalidad e interesantes cualidades estéticas. Aporta también, importantes valores ecológicos. Se extiende sobre una amplia franja de la comarca, actuando de línea divisoria entre las campiñas altas, las bajas y la cuenca del río Barbate.
- La campiña: se caracteriza por un relieve ondulado, y ocasionales cerros de mayor entidad, en el que predominan aprovechamientos agropecuarios extensivos, sobre todo el del vacuno retinto, raza autóctona andaluza adaptada a los ecosistemas de dehesa y monte bajo. En la campiña norte, los secanos comparten territorio con formaciones forestales, mientras que la campiña sur, es más homogénea en su paisaje seco. Se caracterizan por paisajes despoblados con algunos elementos constructivos aislados (cortijos) en diversos estados de conservación. El promontorio de Medina Sidonia, situado al centro de este paisaje, constituye un espacio emblemático y de gran proyección, así como el principal hito panorámico de La Janda y referencia de la Comarca.
- Los relieves estructurales: aglutinan una serie de relieves aplanados con vertientes acusadas, cubiertas con formaciones forestales en distinto grado de conservación. Son zonas altas con lugares privilegiados para el disfrute del paisaje comarcal, destacando la cuesta de Vejer, la cornisa sur de la Muela, o las torres vigía y miradores de la Breña.
- Paisaje del agua del estuario y marismas del río Barbate: integra tres elementos de interés con características diferenciadas; la llanura regable del Barbate; el encajonamiento fluvial comprendido entre los cerros Cañar y Jandilla (este) y La Barca de Vejer (oeste); y el estuario del río Barbate con una amplia representación de marismas mareales y riberas ocupadas por regadíos tradicionales y diseminados.
- El litoral: la ribera marítima presenta una elevada geodiversidad y biodiversidad, además de un paisaje característico de contraste. Se trata de una franja con una diversidad de formaciones, desde la costa acantilada, escasa en el litoral atlántico andaluz, tómbolos (Trafalgar), estuarios (ríos Barbate y Salado), relieves litorales (sierra de El Retín) y barras arenosas de gran amplitud, continuidad y naturalidad.

Tomando como referencia el Mapa de los Paisajes de Andalucía, y a partir de los datos geomorfológicos, de usos y coberturas vegetales e imágenes de satélite, se han identificado las dos grandes categorías paisajísticas presentes en el ámbito de estudio dentro del territorio de El Palmar de Vejer y su área de influencia: campiña y litoral (Ilustración 6 y 7).

**Ilustración 6** Categorías paisajísticas de Andalucía. (Fuente: Consejería de agricultura, Pesca y Medio Ambiente).



**Ilustración 7** Áreas paisajísticas de Andalucía. (Fuente: Consejería de agricultura, Pesca y Medio Ambiente).



Si bien, el ámbito de estudio del proyecto pertenece a unidades paisajísticas de litoral y campiña con determinadas características, el uso actual del suelo en El Palmar es predominantemente artificial, con parcelas urbanas aglomeradas y usos agrícolas que rodean estos núcleos. Este desarrollo ha venido ocurriendo desde los años '70, cuando comenzó la transformación agrícola del paisaje del territorio.

### 3.6. Características socioeconómicas de la actividad.

La actividad que se pretende desarrollar e implantar es la de un Campamento de Turismo o Camping combinado con un área de pernocta de Autocaravanas, regulado todo en el Decreto 26/2018 de 23 de enero de ordenación de los campamentos de turismo, de forma que este preste sus servicios y atienda al conjunto de personas que por motivos turísticos o vacacionales visiten la zona de El Palmar y su playa, ya de por sí bastante atractiva y concurrida, no ya solo por los vecinos de la zona o de Vejer de la Frontera, sino también por el importante número de visitantes que se alojan en los numerosos negocios de hostelería y viviendas dedicadas al alquiler turístico y que vienen actualmente a pasar vacaciones por la zona y resultan usuarios de esa magnífica playa, así como por determinados de deportes acuáticos y su atractiva oferta comercial, de ocio y gastronómica.

Se trataría de complementar esa oferta alojativa turística con un nuevo Establecimiento de Campamento de Turismo de una categoría y una capacidad importante en una posición privilegiada, primera línea de playa, y en pleno centro neurálgico de esa oferta comercial, turística, de ocio y gastronómica que constituye la fachada de la línea interior de la franja del DPMT que discurre paralela y colindante con la Carretera y con la Playa de El Palmar desde el Río Conilete que delimita el término municipal de Vejer de la Frontera del de Conil de la Frontera, hasta la Playa de Mangueta. La Actuación que se proyecta viene a tender, además, la demanda de este tipo de alojamientos en la zona. Todo lo relacionado pues justifica en parte la necesidad de la misma.

La ubicación de los terrenos en primera línea de la playa del Palmar, conocida por su fina y dorada arena y por ser una de las más grandes de toda la comarca de La Janda, hacen de la misma un lugar incomparable para la implantación de un campamento turístico de calidad de la modalidad de playa.

El Campamento Turístico se clasifica en el grupo de camping y área de pernocta de autocaravanas para una categoría de 4 estrellas de la modalidad de playa, especialidad bungalow pero volcado en la temática de establecimiento ligado a deportes acuáticos, especialmente el surf, todo ello según 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.

Está compuesto por 6 parcelas para autocaravanas, 36 parcelas para instalación de bungalós desmontables, de las que 1 será adaptada y de dos plazas y el resto hasta 35, de cuatro plazas, y 37 parcelas destinadas para acampada de 4 plazas cada una tipo glamping, con una capacidad de alojamiento máxima total de 314 personas.

Se incluyen además 97 plazas de parking dentro del Campamento y 22 plazas de aparcamiento exteriores.

Dado el carácter de este tipo de establecimientos la mayor parte de la superficie será abierta, con una ocupación de edificaciones muy baja e incorporando vegetación y arbolado para conseguir el microclima y sombras necesarias. Las edificaciones que se plantea son instalaciones fijas de alojamiento independientes tipo bungalow y estudio de una planta y con una superficie pequeña.

La actuación que se propone viene a recoger, y encauzar, la demanda de este tipo de alojamientos en la zona, y a completar los servicios turísticos en ella, ofreciendo un producto de calidad.

Se estima que el Campamento Turístico tendrá una repercusión económica y social beneficiosa por la zona, por la generación de ingresos que produzca y por la creación de empleo, tanto directo como indirecto.

Así pues y en esa línea el Establecimiento generará en el Municipio de Vejer de la Frontera una oferta variada de empleos, por lo que son indiscutibles los beneficios socioeconómicos que supone su implantación.

Dadas las características de la actividad y para tal grado de exigencia se necesita garantizar la dotación necesaria de recursos:

- Vigilancia, control de acceso y aparcamientos.

- Gestión de usuarios e información turística.
- Atención en barra de bar en horario establecido.
- Atención al desayuno buffet.
- Restaurante, con servicio completo.
- Gestión de stock, almacén de productos alimenticios y derivados.
- Cocina principal, preparación de comidas para el almuerzo y cena, barra de bar.
- Cocina rápida para buffet.
- Lavandería.
- Servicio de piscina, almacén y disposición de accesorios, hamacas...
- Animación y atención a las actividades de ocio.
- Limpieza general de establecimiento.
- Servicio general de mantenimiento y reparaciones.
- Servicio de jardinería.
- Gestión de residuos derivados de la actividad.
- Producción de energía por captación solar, fotovoltaica y térmica.
- Almacenamiento y depuración de agua potable para consumo humano.
- Extracción y distribución de agua para riego desde pozo.
- Depuración de aguas residuales y evacuación total de lo depurado.

#### **Empleos directos:**

Y para ello se dotará de los siguientes recursos humanos:

- Personal recepción y administración.
- Personal mantenimiento.
- Personal de hospedaje y restauración.
- Personal de actividades y mantenimiento equino.

#### **Empleos indirectos:**

Como cualquier actividad, La Hacienda, además de crear empleos directos creará, empleos indirectos, que también beneficiarán a los habitantes de Vejer de la Frontera, como por ejemplo los siguientes:

- Técnicos redactores de proyecto.
- Empresa constructora de la urbanización y de los módulos.
- Proveedores de materiales para su construcción.
- Proveedores de material de limpieza y mantenimiento.

Además de los empleos directos e indirectos, los comercios y bares del municipio y de la zona obtendrán beneficio económico gracias a los clientes que se alojarán en el Campamento.

### **3.7. Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la actuación.**

#### **Construcciones y edificaciones existentes.**

En la parcela que nos ocupa no existen actualmente edificaciones o instalaciones fijas si bien existe una ocupación en precario, consistente en una instalación de temporada y provisional

localizada en la ZSPDPM dedicada a la hostelería (chiringuito terraza) con piscina y una escuela de surf y parte de una de las parcelas se viene destinando a aparcamiento en periodo estival. Dicha Instalación a fecha de este Proyecto carece de autorización municipal y se ha iniciado trámite en la Delegación de Desarrollo Sostenible, Departamento de Costas, a los efectos de que se revoque la autorización de uso y ocupación de la zona de servidumbre al actual explotador de esa instalación en tanto no puede acreditar la disponibilidad de la parcela y carece de título para la ocupación de la misma.

**Construcciones, edificaciones e instalaciones proyectadas que integran la actuación:**

Se pretende implantar en la parcela una Actividad de campamento turístico concebida como Actuación de Interés Público en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, conforme a lo establecido en los art. 52 y 42 de la LOUA.

De este modo, se propone la creación de un campamento turístico. Al estar ubicada la finca en la Zona de Influencia del Litoral definida en el art 10.1.A) de la Ley, 7/2012, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicho establecimiento quedará incluido en la modalidad de Playa, conforme a lo establecido en el art. 9 del Decreto referido anteriormente.

En este sentido, el art. 9 del Decreto 26/2018, recoge lo siguiente:

“Se clasifican en la modalidad playa aquellos campamentos de turismo ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar.

Se entiende por playa la parte de la ribera del mar según la definición del artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas”.

La parcela sobre la que se pretende implantar la actuación linda con el Dominio Público Marítimo Terrestre, que además en este caso coincide con la línea de servidumbre de tránsito, y se desarrolla el Campamento en parte en la ZSPDPM donde se han localizado aquellas instalaciones admitidas por la normativa de costas y por el propio planeamiento municipal, salvando y dejando fuera de la delimitación del Campamento la parte de la parcela afectada por los primeros 20 metros de la Zona de Servidumbre, donde exclusivamente se localiza una bolsa de aparcamientos y un paseo peatonal paralelo a la Carretera. En la parte de la parcela no afectada por la ZSPDPMT se localizan aquellas instalaciones que resultan admitidas por la normativa de Costas, todo ello en cumplimiento de lo informado en informes que sobre este Proyecto ha emitido tanto el SAM con fecha de 15 de mayo de 2020 como el Departamento de Costas de la Delegación de Desarrollo Sostenible con fecha de 30 de junio de 2020, que se adjuntan a este Proyecto con sendos Anexos de Cumplimiento de ambos Informes.

Dada la ubicación de la parcela el campamento turístico que se pretende implantar en la parcela quedará, tal como se ha reflejado anteriormente, incluido en la modalidad Playa.

Además, el Campamento se acogerá a la especialidad de bungalow recogida en el Anexo III Punto 4 del Decreto 26/2018 que dice: **4. Bungalow:**

“Podrán clasificarse con esta especialidad aquellos campings que ocupen el 60% de su superficie de acampada mediante este tipo de instalación fija de alojamiento.

Se podrá alcanzar el 100% de la superficie de acampada siempre que no se excedan las 350 plazas.”

En nuestro caso, el Campamento proyectado no supera las 350 plazas, concretamente 314 plazas, de las que 142 se asignan para instalaciones tipo bungalós desmontables, incluyéndose 35 bungalós de 4 plazas y 1 adaptado de dos plazas, 148 plazas serán de acampada tipo glamping y 24 plazas para autocaravanas.

De igual forma el Campamento estará volcado en la temática de los deportes acuáticos, y especialmente en el surf por las siguientes circunstancias

- Su emplazamiento y localización del establecimiento con fachada al frente de la playa de El Palmar:

No cabe la menor duda que la localización del Establecimiento proyectado, en primera línea litoral, con fachada a la Playa de El Palmar, supone ya de por sí un elemento indiciario y justificativo de que podamos enfocar el mismo tematizándolo con el mar y con los deportes en general relacionados con el mismo, y en especial el Surf. No tendría en ningún caso sentido que la temática de deportes relacionados con el mar, pudiera atribuirse a un Campamento que no tuviera un fácil y cercano acceso al mismo. Pero con el Campamento proyectado, pese a que en todo caso aspira a alojar a todo visitante de esa privilegiada zona de El Palmar y de sus playas, aspiramos a captar un perfil de cliente acorde con el de un deportista o aficionado a deportes relacionados con el mar, y en especial el surf. Desde luego, la opción de prescindir de tener que tomar el vehículo para cargar los enseres propios del surf y salir de tu alojamiento ya vestido con el traje y los utensilios para practicar tu deporte en el mar, que tienes apenas a 30 metros, con un acceso peatonal desde el establecimiento, supone una enorme ventaja y un atractivo añadido que ofertar al perfil de usuario del establecimiento más ajustado a la temática a la que va enfocado el mismo.

Ni que decir tiene que la Playa de El Palmar resulta por sus propias características naturales de la playa, su localización y geometría y las corrientes de agua y de viento que la caracterizan, un enorme atractivo para la práctica de este deporte.

Es sorprendente el increíble número de aficionados al surf que habitual y asiduamente practican el mismo en esa playa, las concentraciones de usuarios que ello genera durante todas las temporadas del año y la diferente procedencia nacional e internacional de esos surfistas, muchos de los cuales necesitan alojamiento y unos servicios cerca de su hábitat deportivo marino, encontrando estas serías dificultades para ello en verano por la masiva afluencias de bañistas y turistas a esa playa y en invierno-otoño por la cantidad de establecimientos de hostelería, turísticos y de servicios esenciales que cierran en la zona, echando un cerrojo casi total. Prueba de que los surfistas tienen a la playa palmareña como una referencia son, tanto las concentraciones y competiciones que se organizan en torno a ese deporte en esa Playa, como la cantidad de establecimientos, más de 17 contabilizados y diseminados por todo el frontal de playa, relacionados con el mismo, tales como tiendas de ropa, tablas y demás enseres propios del deporte, y desde luego Escuelas de Surf, dándose incluso la anécdota de que distintas escuelas de surf de otras localidades con playa y mar, trasladan a sus alumnos a la Playa de El Palmar para las clases y jornadas. De igual forma debemos también reseñar la existencia de numerosos espacios en la fachada litoral de El Palmar, destinados a Aparcamiento de Autocaravanas, la mayoría de ellos carente de los más mínimos servicios e instalaciones sin embargo.

- Las instalaciones proyectadas, los servicios contemplados y el diseño en el Campamento:

En un Campamento donde se plantea como temática principal los deportes relacionados con el mar, y en concreto el Surf, ni que decir tiene que lo relativo a las instalaciones y los servicios que ofrezca el establecimiento, ha de ser enfocado de forma especial y prioritaria para los usuarios del Camping practicantes de este deporte.

El perfil del surfista, y en concreto las instalaciones que necesita y los servicios que demanda el turista y el usuario que constituye, pese a los estereotipos de persona joven sin compromisos familiares a la hora de diseñar sus vacaciones, con estancias cortas y puntuales, y no habitual, sino cambiante en su destino, consideramos que en general puede llevarnos a confusión a la hora de diseñar las instalaciones y de programar los servicios que ha de plantear un Campamento cuya temática resulte ese deporte. Más aún en una zona y

en una Playa como la de El Palmar, donde no solo el surfista viene a practicar su deporte, sino también a disfrutar y compatibilizar su práctica con sus vacaciones y con turismo.

Por un lado, son muchos los surfistas que se desplazan hacia El Palmar en Autocaravana, debiendo aparcar y estacionar su vehículo como ya hemos dicho, en los espacios vacíos en la fachada litoral de El Palmar, destinados a Aparcamiento de este tipo de vehículo, la mayoría de ellos carente de los más mínimos servicios e instalaciones, sin embargo, además de escasear en temporada estival su capacidad alojativa. En nuestro Campamento, se plantea también un Área de Pernocta para Autocaravanas donde se localizan Parcelas de Autocaravanas con todos los servicios e instalaciones que la categoría de 4\* del Establecimiento requiere, cubriendo así la demanda de ese perfil de usuario-surfista del Campamento.

Por otro lado, son también bastantes los practicantes de ese deporte que se trasladan sin vehículo propio o sin disponibilidad de cargar en este mucho equipaje, y que resultan amantes de la clásica acampada, aunque al no trasladarse en vehículo propio o con portaequipajes suficiente, no pueden transportar el copioso equipaje que, junto a los propios del deporte en cuestión, los enseres que el montaje y la instalación de una tienda de campaña y esta en si misma, constituye. A ese perfil, aparte de aquel que gusta de disfrutar de esa clásica acampada, pero resulta enemigo de su montaje, van dirigidas las parcelas de Glamping perfectamente equipadas que el establecimiento oferta.

De igual forma, se ofertan además otras parcelas de Bungalós para todo tipo de público en general y para los surfistas en particular, ya que muchos son los que vienen juntos compartiendo vehículo y alojamiento, así como aquellos que vienen en familia de forma que organizan sus vacaciones para que toda o parte de ella pueda disfrutar de su deporte preferido.

De igual forma y por último en el propio Campamento también se plantean instalaciones y servicios específicos y planteados para el usuario del Campamento practicante del Surf, y que lógicamente son las que más individualizan y personalizan la temática y el enfoque del Campamento, diferenciándolo exclusivamente de otras especialidades de campamento y de aquellos que carecen de especialidad, y se localizan en frente litoral.

Entre estas destacamos las siguientes:

- Alquiler de equipo para surf. Trajes de neopreno y tablas.
- Clases de surf. Nivel iniciación y nivel intermedio-avanzado, con grabación y análisis del alumno.
- Cursos de optimización de remada y apnea para surf en piscina.
- Alquiler de equipo para paddle surf. Trajes de neopreno y tablas.
- Clases de paddle surf. Nivel iniciación.
- Espacio destinado a deportes complementarios al surf (yoga, movilidad funcional y cross-fit).
- Espacio destinado a otros deportes (volley-playa y paddle).
- Alquiler de tablas de surf skate, para entrenar los días que no haya olas.
- Salón social para dar pequeñas ponencias de profesionales en la materia (surf y ejercicio relacionado con el surf).
- Tienda de surf en la que se ofertará todo el equipo necesario y accesorios.

- Restaurante con porta tablas y candado.
- Bungalós con porta tablas privado y secador de neopreno.
- Zonas comunes con candado para guardar tablas.

En otro orden de cosas se contempla al mismo tiempo una reforestación de la parcela con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, de modo que la masa vegetal, se extienda por toda la superficie de la misma favoreciendo el paisaje y la biodiversidad. La reforestación prevista contribuirá al embellecimiento del lugar.

El resultado es un campamento turístico donde las edificaciones se reparten orgánicamente por la parcela y se integran en la masa vegetal de la misma, minimizando el impacto sobre el medio. La disposición de las edificaciones en la parcela permitirá disfrutar de las vistas al mar desde sus porches y terrazas.

Como ya hemos dicho y resumiendo pues, las necesidades propuestas por la propiedad son las de la construcción de un campamento turístico, para una clasificación del grupo campings con áreas de pernocta de autocaravanas de la categoría de 4 estrellas y de la modalidad playa, especialidad bungaló y con las instalaciones propias para esta categoría, como son:

**1. Edificaciones**

	*****	****	***	**	*
A) PARCELAS					
Superficie mínima de cada parcela:	90 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Parcelas con dotación de agua y desagües.	30%				
B) RECEPCIÓN	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Independizada	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO
C) RESTAURANTE (1)	SÍ	SÍ	SÍ, o Cafetería o Autoservicio	-	-
Climatizado	SÍ	SÍ	SÍ	calefacción	-
D) BAR	SÍ (2)	SÍ (2)	SÍ (2)	SÍ	SÍ (3)
Climatizado	SÍ	SÍ	SÍ	-	-
E) CLUB SOCIAL O DE OCIO	SÍ, con TV (4)	SÍ, con TV (4)	SÍ, con TV (4)	-	-
Climatizada	SÍ	SÍ	SÍ	-	-
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN	SÍ	SÍ	SÍ	-	-
Climatizada	SÍ	SÍ	SÍ	-	-
G)(5) SUPERMERCADO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	-

El complejo se divide en dos áreas:

**ÁREA1**

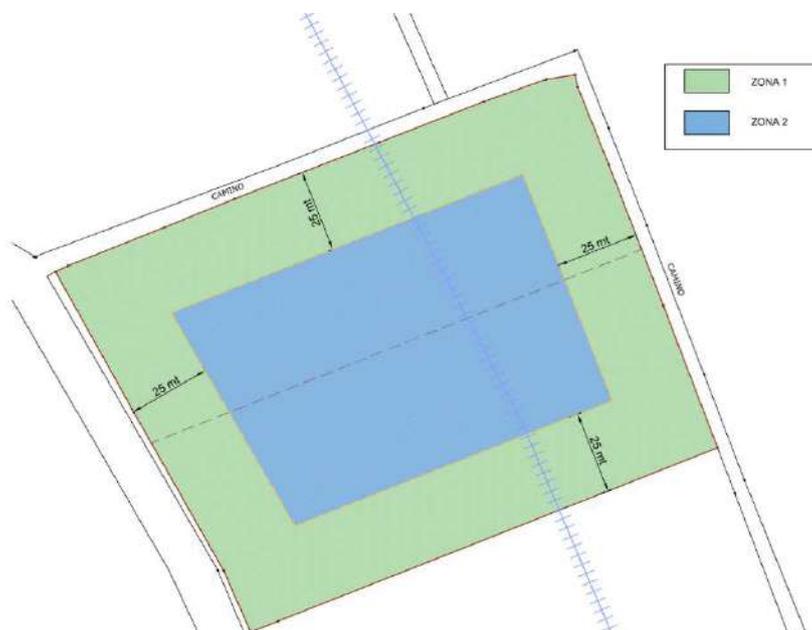
Una zona 1 que abarca el perímetro de la parcela y corresponde a la superficie susceptible de ser edificada conforme a los parámetros urbanísticos definidos en el apartado correspondiente del documento. En esta zona se ubicarán el viario perimetral y los aparcamientos al aire libre; las instalaciones correspondientes a las infraestructuras de abastecimiento de agua y tratamiento de aguas residuales y electricidad; las instalaciones deportivas al aire libre como pista de skate, pista de petanca, parque infantil, club social; la zona de terraza del Restaurante, y zona de acampada y el área de pernocta de autocaravanas.

En este sentido, el art. 22 del Decreto 26/2018, recoge lo siguiente:

“Las áreas de pernocta de autocaravanas y los campings serán compatibles cuando sean explotados por la misma persona titular. En este caso, se podrá ubicar el área de pernocta de autocaravanas en zona anexa al perímetro del camping, con entrada independiente, pudiendo compartir la recepción y otros servicios complementarios, respetándose en todo caso los requisitos mínimos establecidos para ambos”.

## ÁREA2

Comprenden la zona donde se ubican las instalaciones desmontables tipo bungalow y las instalaciones de uso colectivo como son la recepción, supermercado, salón de juegos, lavandería, la piscina, servicios higiénicos y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio.



### Estudio orientativo de superficies en el campamento.

1. Zona de acampada:	7.525,00 m <sup>2</sup>
o Zona de Bungalós (incluye edificación y zona libre): 36 ud x 125,42 m <sup>2</sup> /ud = 4.515 m <sup>2</sup> (60% total).	
o Zona de Glamping: 37 ud x 70m <sup>2</sup> = 2.590 m <sup>2</sup> (34% total).	
o Zona de Autocaravanas: 6 ud x 70 = 420 m <sup>2</sup> (6% total).	
2. Zona de edificios de equipamiento	659,30 m <sup>2</sup> .
3. Viario interno	2.835,00 m <sup>2</sup> .
4. Aparcamientos	1.212,50 m <sup>2</sup> .
5. Zonas Verdes y Peatonales:	3.919,00 m <sup>2</sup> (> 15% total).
6. Recinto Piscina:	579,00 m <sup>2</sup> .
7. Pistas Deportivas:	397,00 m <sup>2</sup> .
8. Juegos de Niños:	118,00 m <sup>2</sup> .
9. Zona muelle para caravanas:	140,00 m <sup>2</sup> .
10. Franja Servidumbre Marítimo Terrestre:	803,00 m <sup>2</sup> .
11. Franja a incorporar en viario de acceso:	59,00 m <sup>2</sup> .

### 1. Zona de acampada:

Se configura a partir de 3 zonas diferenciadas de acampada; las tres zonas son usadas mediante la subdivisión de parcelas. Una zona es destinada para autocaravanas, otra para elementos tipo bungalow y la última para tiendas del tipo glamping. En total la zona de acampada la forman 79 parcelas, de las cuales 6 son para autocaravanas, 36 para bungalow y 37 para glamping:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| • 6 parcelas autocaravanas | 6 x 70 m <sup>2</sup> = 420 m <sup>2</sup> (6%).         |
| • 37 parcelas glamping     | 37 x 70 m <sup>2</sup> = 2.590 m <sup>2</sup> (34%).     |
| • 36 parcelas bungalós     | 36 x 125,42 m <sup>2</sup> = 4.515 m <sup>2</sup> (60%). |
|                            | -----  |
|                            | 7.525 m <sup>2</sup> (100%)                              |

Superficies ocupadas y construidas previstas por bungalow:

1.296 m<sup>2</sup> ocupados

1.835 m<sup>2</sup> construidos

Todas las instalaciones tipo bungalós serán desmontables de acuerdo con los criterios evacuadas en el Informe de viabilidad del Proyecto de Actuación emitido por el Departamento de Costas de 20 de junio de 2020 de forma que:

- Las instalaciones serán desmontables de forma que a lo sumo se precisarán obras puntuales de cimentación que no sobresaldrán del terreno.
- Estos módulos estarán constituidos por elementos prefabricados, módulos, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se montarán y desmontarán mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto fácilmente transportable.

### 2. Zona de edificios de equipamientos:

Se configura a partir de dos zonas para la ubicación de los siguientes equipamientos:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Garita control acceso: | 5,9 m <sup>2</sup> ocupados / 5,9 m <sup>2</sup> construidos.   |
| - Módulo de recepción:   | 46,8 m <sup>2</sup> ocupados / 46,8 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Almacén Recepción:     | 21 m <sup>2</sup> ocupados / 21 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Supermercado           | 38 m <sup>2</sup> ocupados / 38 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Módulo de Restaurante: | 92 m <sup>2</sup> ocupados / 92 m <sup>2</sup> construidos.   |
| - Aseos Restaurante:     | 59 m <sup>2</sup> ocupados / 59 m <sup>2</sup> construidos.   |
| - Almacén Restaurante:   | 46 m <sup>2</sup> ocupados / 46 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Módulo Bar:            | 176,2 m <sup>2</sup> ocupados / 176,2 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Aseo Piscina:          | 14 m <sup>2</sup> ocupados / 14 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Módulo salón social:   | 63,5 m <sup>2</sup> ocupados / 63,5 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Salón de juegos:       | 27,9m <sup>2</sup> ocupados / 27,9 m <sup>2</sup> construidos   |
| - Lavandería             | 24 m <sup>2</sup> ocupados / 24 m <sup>2</sup> construidos  |
| - Núcleo de Aseos        | 45 m <sup>2</sup> ocupados / 45 m <sup>2</sup> construidos sobre rasante<br>(+ 84,4 m <sup>2</sup> construidos en sótano no computa edificabilidad) |

-----  
**TOTAL: 659,3 m<sup>2</sup> OCUPADOS m<sup>2</sup> / 659,3 m<sup>2</sup> CONSTRUIDOS (+84,4 m<sup>2</sup> construidos en sótano no computa edificabilidad).**

**TOTALES OCUPACIÓN:** Zona Equipamientos: 659,3 m<sup>2</sup> + Zona Bungalós: 1.296 M<sup>2</sup> = Total 1.955,3 m<sup>2</sup> (< 10% Superficie Total Campamento).

**TOTALES CONSTRUIDOS COMPUTABLES:**

- Zona Equipamientos: 659,3 m<sup>2</sup> + Zona Bungalós: 1.835 m<sup>2</sup> = Total 2.494,3 M<sup>2</sup> (< 0,15 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo).

Se adjunta como Anexo de este Proyecto Planimetría a nivel de anteproyecto de cada uno de los módulos fijos relacionados incluidos los bungalós desmontables.

**3. Zona de espacios libres:**

Abarca unas zonas de reserva para espaciamento y ocio de los ocupantes del campamento. Se deja un total de 5.013 m<sup>2</sup> de espacio libre repartido en toda la parcela, lo que supone aproximadamente el 25 % de la parcela, consiguiendo que en el proyecto prevalezca lo natural. De esos m<sup>2</sup>, sobre 3.750 m<sup>2</sup> se ubican en el sur de la misma, y en ella se sitúa una zona deportiva, un recinto para una terraza del restaurante y club social, zona esta dotada de arbolado y ajardinamiento para disfrutar de las vistas al mar atlántico. La piscina se localiza en medio de la zona de bungalós.

**4. Viario interno y zona de aparcamiento:**

El viario interno se configura para permitir el acceso a las parcelas, las cuales no se encuentran en ningún caso a una distancia superior a 15 m.

Las parcelas no están dotadas de aparcamiento, por lo que se considera y prevee una bolsa semiperimetral de la parcela de 97 plazas de aparcamientos en el interior del recinto del campamento y 22 plazas de aparcamientos exteriores. Esas 97 plazas interiores resultan 1/3 de las 314 plazas alojativas descontadas las de autocaravanas.

En el plano nºA05 "planta general de la actuación" se recoge un esquema de implantación del Campamento lo que debe considerarse orientativa, no vinculante.

**3.8. Accesos.**

La parcela cuenta con un acceso peatonal en su lindero con la Avenida de la Playa y un acceso rodado por el vial Camino de Teodoro, éste camino es perpendicular a la Avenida de la Playa.

El Camino de Teodoro se acondicionará hasta el acceso principal al Campamento.

**3.9. Infraestructuras, conexiones y servicios.**

La actuación prevé la disposición de las infraestructuras necesarias para garantizar la suficiencia de recursos hídricos y eléctricos, así como para el vertido de las aguas residuales que originen la actividad.

No existe red de alcantarillado para evacuación de aguas.

Se propone, como principio general, la autosuficiencia de los servicios y la nula interferencia en los recursos naturales, recurriendo a sistemas autónomos para la eliminación de vertidos, el tratamiento de agua y el recurso a las energías limpias y de bajas emisiones de CO<sub>2</sub>.

**Abastecimiento de agua potable.**

Se cuenta con la conexión a la red municipal de abastecimiento existente que discurre por el Paseo Marítimo, pasando por delante de la finca.

En dicha conducción nos informan desde la empresa suministradora (AQUALIA, S.L.) existe caudal de servicio suficiente para nuestra instalación.

Se adjunta también Informe del Servicio Municipal de Aguas de fecha de 29 de julio de 2020 que dice que para la referida parcela que albergará el campamento, lindando con la misma EXISTE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS PARA VIABILIDAD DE NUEVA ACOMETIDA, sin más obras que las necesarias para la acometida a la red existente.

#### **Evacuación Aguas Residuales:**

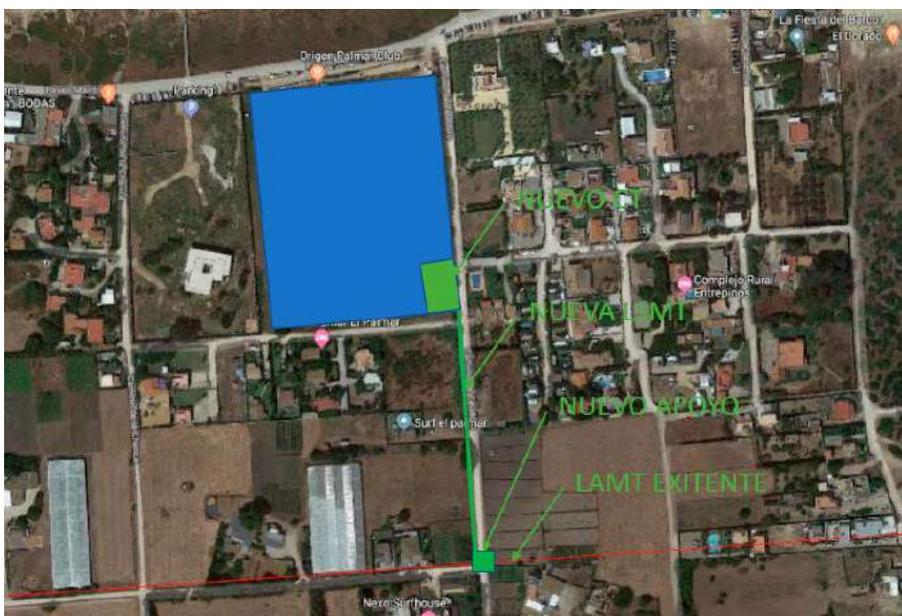
Se utilizará un sistema autónomo de evacuación de aguas residuales, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clorificación. Este proceso, tanto en la depuración como en el vertido o reutilización de las aguas depuradas, deberá cumplir las exigencias que a estos efectos establece la Normativa vigente. La efectividad de la depuración debe cumplir con los parámetros establecidos en la Directiva del Consejo de Europa de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales (91/271/CEE).

En caso de que no resulte posible obtener autorización de vertido por la administración correspondiente, se establecerá una poza séptica estanco homologada que contará con contrato de retirada por empresa gestora autorizada debidamente.

Se prevé la situación de la depuración o de la poza estanco en su caso en la esquina SE de la parcela por una cuestión de cota, pero en todo caso fuera de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT.

#### **Energía eléctrica.**

Conexión a la red de media tensión de la distribuidora que pasa a unos 150 m de la parcela paralela a la línea del paseo marítimo. La conexión se hará con una nueva línea subterránea de media tensión hasta nuestra actuación, dónde se prevén la instalación de un Centro de transformación.



A fecha de hoy se cuenta con designación de punto de conexión y suministro autorizado por ENDESA distribución, compañía que opera en la zona con potencia de 150 kW para la parcela que albergará el Campamento habiendo el promotor no solo aceptado el presupuesto, sino que se ha pagado el mismo a favor de la referida compañía, quedando solo a la espera de la ejecución de la infraestructura citada. Se adjunta a este Proyecto como Anexo, Autorización de ENDESA al punto de conexión y suministro, documento de autorización de pago a favor del promotor y acreditación de la transferencia de pago a favor de la compañía, y finalmente factura de 29 de julio de 2020.

### **Evacuación de residuos sólidos.**

Con contenedores homologados destinados a los residuos clasificados según su naturaleza. Debiendo seguirse las especificaciones, materiales y normas de uso de los servicios municipales de recogida de residuos.

Se prevé cuarto-recinto de almacenamiento de contenedores dando al carril de acceso.

Ver planos nº X "Contexto general. Viario y servicios" y nº X "Actuación: Parcela, entorno y afecciones".

### **3.9. Plazos de inicio y terminación de las obras.**

En este apartado se desarrolla el procedimiento a seguir junto con la previsión de los plazos para la puesta en funcionamiento del Campamento:

#### 1. Aprobación del Proyecto de Actuación.

Tras la presentación del presente proyecto se procederá a su aprobación según lo determinado en el artículo 34 de la LOUA. El procedimiento para su aprobación es el siguiente:

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

Se estima un plazo de 4 meses desde la presentación del proyecto de actuación hasta su publicación el BOP de Cádiz.

#### 2. Solicitud de licencia urbanística municipal y Trámite Ambiental:

Una vez aprobado el presente proyecto de actuación se procederá a la solicitud de la licencia municipal. Según el artículo 42 de la LOUA, de *Actuaciones de Interés Público* en terrenos del suelo no urbanizable, el promotor tiene el deber de solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

No obstante, dado el gran interés que tiene la Entidad promotora en poner en funcionamiento el Campamento, se solicitará la licencia urbanística municipal, en el momento que el actual proyecto de actuación este aprobado.

3. Presentado el Proyecto y solicitada la Licencia, se procederá previamente a tramitar la Calificación Ambiental, estimándose un plazo de dos meses para obtener la declaración favorable.
4. Concesión de licencia urbanística municipal, tramitada la correspondiente calificación ambiental:

Se estima el plazo de un mes desde la presentación del proyecto de edificación en el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera hasta que se le conceda licencia urbanística municipal al mencionado proyecto.

#### 5. Inicio de las Obras.

Se realizará el proyecto en una única fase y se iniciarán de inmediato, una vez obtenida la Licencia de Obras.

A continuación, se expone una tabla con los plazos:

- Presentación Proyecto de Actuación ..... Inicio
- Aprobación Proyecto de Actuación ..... 4 meses
- Solicitud Licencia Urbanística y de Calificación Ambiental 1 mes
- Calificación Ambiental y Concesión Licencia Urbanística ..... 2 meses
- Construcción Proyecto ..... 9 meses

La ejecución de la actuación se realizará en una fase, estimándose que el Campamento empezará a funcionar en 9 meses a partir de la obtención de la licencia municipal de obra.

Para las obras de urbanización y construcción del Campamento y acondicionamiento de la parcela, así como obras exteriores de urbanización para acceso y conexiones, se estima un plazo de ejecución de 5 meses.

Para la instalación de los módulos prefabricados se estima un plazo de ejecución de 2 meses.

Para el acondicionamiento interior del establecimiento y obtención de permisos para comienzo de su funcionamiento, se estima un plazo de 2 meses.

Estimándose un plazo total de 9 meses desde la obtención de la licencia municipal de obras.

## **4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD.**

### **4.1. Justificación de la utilidad Pública e Interés Social de su Objeto**

El artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre. LOUA) establece que en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse Actuaciones de Interés Público, necesitando la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, previamente a la solicitud de licencia urbanística.

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

En el mismo artículo 42 se establece que para este caso procede la formulación de un Proyecto de Actuación.

La justificación de la utilidad pública ó interés social de la implantación de un Campamento Turístico en El Palmar (Vejer de la Frontera, Cádiz) se basa en las consideraciones siguientes:

- El campamento turístico es un uso que tiene carácter de servicio, ya que es un establecimiento que presta el servicio de dar alojamiento a personas que por motivos turísticos o vacacionales visitan la zona y sus playas, buscando un lugar adecuado para hacer vida en contacto con la naturaleza. De hecho, las propias NNSS de Vejer lo identifica como un uso de ocio relacionado con el medio natural y lo posibilita con carácter general en todo el Suelo No Urbanizable Común e incluso en el afectado por la ZSPDPMT.
- La actuación del Campamento Turístico que se propone viene a recoger, y encauzar, la demanda existente de alojamiento en este tipo de establecimientos que en la actualidad no está atendidas suficientemente. Completando los servicios turísticos

existentes en la zona. A la vez que hace posible, o facilita, el libre acceso y utilización de los recursos paisajísticos naturales y de las plazas de la zona.

- Las características de estos establecimientos para alojamiento con muy baja ocupación por la edificación (10% y construcciones de una planta) y abundancia de vegetación y arbolado, hacen convenientes su localización en suelos no urbanos, o rurales e incluso necesaria, si como criterio de sostenibilidad se tiene en cuenta la rentabilidad social del recurso suelo.
- La actuación está planteada y dirigida a dar satisfacción a una necesidad de alojamientos y servicios de calidad a un tipo de usuarios que prefieren la tranquilidad y las condiciones del medio natural, con el aliciente de ofrecerles también la oferta cultural y medioambiental que ofrecen las poblaciones cercanas y los recursos naturales de su entorno, como son las de la propia área y su litoral.
- Este Campamento, localizado en pleno centro neurálgico de la fachada litoral de El Palmar, complementará y desde luego también reportará beneficios a los diferentes comercios, restaurantes, terrazas y alojamientos localizados en esa primera línea de la zona.
- Se estima que el Campamento Turístico tendrá una repercusión económica y social beneficiosa para la zona, por la generación de ingresos que produzca y por la creación de empleo, tanto directo como indirecto por lo que son indiscutibles los beneficios socioeconómicos que supone su implantación. El turismo como actividad del sector se configura como una de las que tiene mayores repercusiones en la generación de rentas y empleo, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante crecimiento, siendo en las últimas décadas uno de los principales sectores dinamizadores de la economía de la zona.

## **4.2. Viabilidad Económico-Financiero y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.**

### **4.2.1. Objeto del estudio de viabilidad.**

El estudio de viabilidad económico-financiera tiene dos objetivos, uno inherente a la actividad empresarial que es demostrar la viabilidad económica de las misma, y otro, justificar los de amortización de la inversión para delimitar el plazo de duración mínimo por el que se aprueba la instalación del campamento turístico.

El Estudio Económico-Financiero tiene un doble objetivo, uno demostrar la viabilidad económica de la actuación, y de otro justificar los plazos de amortización de la inversión para delimitar el plazo de duración mínimo por el que se aprueba la instalación del campamento.

Estructura de la Gestión:

- Estudios de costos de implantación del campamento.
- Determinación de los ingresos netos de la explotación.
- Viabilidad económica de la operación.
- Plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos.

### **4.2.2. Estudio de costos de la implantación del campamento.**

La estructura general de costes de la implantación del campamento turístico es la que vemos a continuación:

Gastos de adquisición del suelo	1.200.000,00
---------------------------------	--------------

Gastos de Ejecución de la Urbanización	880.646,43
Gastos de ejecución de la Edificación	1.522.563,50
Gastos de honorarios técnicos	185.172,02
Impuestos, Tasas y otros Gravámenes	431.449,46
Gastos generales	121.170,25
Gastos financieros	345.497,69
Costes estudio apertura financiación	72.600,00
Gastos imprevistos y varios	72.096,29
<b>GASTOS TOTALES:</b>	<b>4.831.195,64 EUROS</b>

A continuación, se hace el desglose de cada uno de estos costes reseñados:

***Adquisición del terreno.***

Aunque el promotor es el propietario del terreno a efectos de contabilidad se considera su valor o precio de adquisición que a su vez entra dentro de los de mercado en esa zona, y que resultó ser 1.200.000 euros.

***Gastos de ejecución de la Urbanización.***

En esta partida se incluye la ejecución de la obra de urbanización del campamento, incluida las acometidas e infraestructuras de servicios necesarias, tales como depuradora, abastecimiento de agua, eléctrica y de telecomunicaciones. El cálculo se ha realizado utilizando como base los módulos de costes de urbanización recogidos en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras 2019 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz:

Concepto	Costo /m2	Superficie	Total
Urbanización completa de un terreno	37,82 €/m2	19.563 m2	<b>740.039,02 euros</b>

Total Presupuesto de Ejecución Material	<b>740.039,02 euros</b>
13% BI	96.205,07 euros
6% GG	44.402,34 euros
<b>Total contrata</b>	<b>880.646,43 euros</b>

***Gastos de ejecución de la Edificación.***

En esta partida se incluye la ejecución de la obra de las instalaciones fijas y edificios de servicios necesarios para el funcionamiento del campamento como son: recepción, restaurante, supermercado, servicios generales y vestuarios. Además de los vasos de piscina

y bungalós. El cálculo inicial del que partimos para la estimación de estos gastos parte como base de los módulos de costes de urbanización recogidos en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras 2019 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz:

<b>PRECIOS DE APLICACIÓN SEGÚN USOS TOMADOS DE CUADRO DE REFERENCIA DE COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ PARA EL AÑO 2019</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Costo /m2</b>	<b>Superficie</b>	<b>Total</b>
Garita, Recepción, Almacén y supermercado	789,30 e/m2	111,7m2	88.164,81 euros
Restaurante	728,59 e/m2	92 m2	67.030,28 euros
Bar	728,59 e/m2	176,2 m2	128.377 euros
Club Social	789,30 e/m2	63,5 m2	50.120 euros
Salón de juegos de salón	789,30 e/m2	27,9 m2	22.021,47 euros
Aseo piscina	364,29 e/m2	14 m2	5.100,06 euros
Piscina	364,29 e/m2	162 m2	59.014,58 euros
<b>Instalaciones higiénicas</b>			
Núcleo de aseos / Lavandería	364,29 e/m2	153,5 m2	55.862,09 euros
<b>Instalaciones alojamiento bungalós desmontables</b>			
Bungaló tipo 01	789,30 e/m2	1799 m2	1.419.950 euros
Bungaló tipo 02	789,30 e/m2	36 m2	28.414 euros

Total Presupuesto de Ejecución Material Inicial 1.924.074,69 euros

#### **Reducción de los valores unitarios del PEM**

Partiendo de esa escala se plantea una disminución adicional del PEM mediante la aplicación de un coeficiente de reducción estimado y calculado en los valores medios indicativos que corresponden a valores de calidades medias, siendo práctica habitual comúnmente aceptada por los Colegios de Arquitectos de España a la hora de establecer horquillas fiables en la determinación de los costes de construcción en función de las calidades ejecutadas.

Así las cosas, tanto los módulos como las tipologías del COAC en sus precios estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra para 2019 no incluyen e incorporan los módulos prefabricados tipo bungalós que exclusivamente requieren su instalación y cimentación de anclaje que constituyen la base principal de oferta del Proyecto que nos ocupa, a las superficies de estas instalaciones se les ha aplicado un valor de construcción, instalación y dotación por m2 de módulo ajustada al presupuesto-oferta comercial presentada por Empresa del Sector y aceptada por el promotor que ha sido facilitada a esta parte y que establece un promedio de 460 €/m2 módulo bungalow

No obstante lo dicho dos matices a este valor:

Para el Bar y el Restaurante por la cuestión de su equipamiento necesario e instalaciones, el módulo estimamos se eleva a 720 €/m2, siendo el resto pura aplicación del Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras 2019 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

**Se incorpora anexo con factura proforma de la empresa del sector.**

Por ello el cuadro de precios finales por m2 de edificaciones resultaría de la siguiente forma:

<b>PRECIOS SEGÚN PRESUPUESTO-OFFERTA</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Costo /m2</b>	<b>Superficie</b>	<b>Total</b>
Recepción y supermercado	460e/m2	66,70 m2	30.682,00 euros
Garita y almacén	460e/m2	26,9 m2	12.374,00 €
Restaurante	720 e/m2	92,00 m2	66.240,00 euros
Almacén restaurante	460 e/m2	46,00 m2	21.160,00 euros
Bar	720 e/m2	176,2 m2	126.802,00 euros
Club Social	460 e/m2	63,50 m2	29.210,00 euros
Salón de juegos de salón	460 e/m2	27,90 m2	12.834,00 euros
Piscina	364,29 e/m2	162,00 m2	59.014,00 euros
Aseo Piscina	460,00 e/m2	14 m2	6.440,00 euros
<b>Instalaciones higiénicas y Garita y lavandería</b>			
Núcleo de aseos	460 e/m2	153,5 m2	70.610,00 euros
<b>Instalaciones fijas de alojamiento</b>			
Bungaló tipo 01	460 e/m2	1.799 m2	827.540,00 euros
Bungaló tipo 02	460 e/m2	36 m2	16.560,00 euros

<b>Total Presupuesto de Ejecución Material Final</b>	<b>1.279.466 euros</b>
13% BI	166.330,46euros
6% GG	76.767,90euros
<b>Total contrata</b>	<b>1.522.563,50euros</b>

#### **Gastos de honorarios técnicos**

Este apartado recoge la estimación de todos los gastos de los técnicos intervinientes en el proceso de gestión, redacción de proyectos, control de obras, estudios geotécnicos, visados, organismos de control técnico, etc.

	<b>Importes</b>
Proyecto Actuación y Proyecto Urbanización	80.000,00 euros
Edificación:	
- Proyecto básico (2,50%)	31.986,62 euros
- Proyecto de edificación (1,60%)	20.471,44 euros
- Dirección Arquitecto (1,60%)	20.471,44 euros
- Dirección Aparejador (1,60%)	20.471,44 euros
Proyecto y plan de seguridad (0,80%)	10.235,72 euros
Proyecto de Telecomunicaciones (0,12%)	1.535,36 euros
<b>TOTAL</b>	<b>185.172,02 euros</b>

### ***Impuestos, tasas y otros gravámenes***

En este apartado se incluyen los gastos legales de la implantación del campamento. Algunos son propios de este tipo de implantación en el suelo no urbanizable, tales como son la prestación de garantía y la prestación compensatoria definidos en el art 52 de la LOUA mientras que otros son los correspondientes a cualquier intervención inmobiliaria (licencia de obras, tasas urbanísticas, licencia de apertura, etc...)

**IMPORTE DEL PEM = 740.039,02 + 1.279.465,14 = 2.019.504,16 euros**

	<b>Importes</b>
Prestación de garantía SNU	<b>10% del PEM = 201.950,41-15% Maquinaria y Equipos = 171.657,84euros</b>
Prestación compensatoria SNU	<b>10% del PEM =201.950,41-15% Maquinaria y Equipos = 171.657,84 euros</b>
Tasa de licencia de Obras	<b>0,75% del PEM = 15.146,28 euros</b>
Impuesto sobre construcciones e instalaciones (ICIO)	<b>2,00% del PEM = 40.390,08 euros</b>
Licencia de apertura	<b>2.304,86 euros</b>
Escritura de obra nueva	<b>1,50% del PEM = 30.292,56 euros</b>
<b>TOTAL</b>	<b>431.449,46 euros</b>

### ***Gastos generales***

Se corresponden con los gastos administrativos y gerenciales del proceso de implantación del campamento. Suponen un 3% del presupuesto de contrata de las obras:

Presupuesto de Contrata de las obras:

- Presupuesto de contrata de urbanización	740.039,02 euros
- <u>Presupuesto de contrata de Edificación</u>	<u>1.279.465,14 euros</u>
Total Presupuesto de contrata de las obras	2.019.504,16 euros
- Gastos administrativos	60.585,12 euros
- <u>Gastos generales</u>	<u>60.585,12 euros</u>
- Total	<b>121.170,25 euros</b>

### **Gastos financieros**

Se ha supuesto que se contará con una financiación de aproximadamente el 65% de la inversión para poder afrontar la implantación del Establecimiento. Los costos financieros que suponen esa financiación serían los siguientes:

• Gastos constitución y comisiones de hipoteca 0,5%	17.400 €
• AJD 1,5 % Escritura	52.200 €
• Inscripción Registro Propiedad	1.000 €
• Escritura Notaria	2.000 €

**TOTAL. COSTES CONSTITUCION**

**72.600 €**

Condiciones Financiación para este estudio:

Capital	2.400.000 €
Plazo	12 años
Tipo Interés	2%
Años Carencia	1 año
Cuota Anual durante la carencia	48.000 €
Periodo de cuotas anuales	12
Total pago intereses en periodo carencia	48.000€

**TOTAL intereses estimados: ..... 345.497,69**

Cuadro amortización previsto

Año	Cuota anual	Interés	Capital amort	Cap Pendiente
0				-2.400.000,00
1	48.000,00	48.000,00	0,00	-2.400.000,00
2	245.227,06	48.000,00	197.227,06	-2.202.772,94
3	245.227,06	44.055,46	201.171,60	-2.001.601,33
4	245.227,06	40.032,03	205.195,04	-1.796.406,30
5	245.227,06	35.928,13	209.298,94	-1.587.107,36
6	245.227,06	31.742,15	213.484,92	-1.373.622,44
7	245.227,06	27.472,45	217.754,61	-1.155.867,83
8	245.227,06	23.117,36	222.109,71	-933.758,12
9	245.227,06	18.675,16	226.551,90	-707.206,22
10	245.227,06	14.144,12	231.082,94	-476.123,29
11	245.227,06	9.522,47	235.704,60	-240.418,69
12	245.227,06	4.808,37	240.418,69	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.745.497,69</b>	<b>345.497,69</b>	<b>2.400.000,00</b>	<b>-14.874.884,53</b>

### **Gastos imprevistos y varios**

Se estima esta partida en un 3% del total de los gastos de inversión: 2.403.209,93 euros x 3% = **72.096,29 euros**

#### **4.2.2. Determinación de los ingresos netos de la explotación**

En este apartado vamos a analizar los ingresos netos que se obtendrán con la explotación. Estos los dividiremos en dos grupos: los derivados de los ingresos del alojamiento, y, el resto de los ingresos por la explotación de los servicios comunes. El resultado es que anualmente se obtienen unos ingresos netos de 686.697,85 euros divididos de la siguiente manera:

#### **Determinación de los ingresos por alojamiento**

En este apartado se estiman los ingresos obtenidos por la prestación del servicio de alojamiento, tanto de acampada, como de las instalaciones fijas (bungalós). Para ello se ha tenido en cuenta que el periodo de apertura es de abril a mediados de octubre. Siendo la temporada alta: julio, agosto y semana santa; la temporada media, junio y la primera quincena de septiembre; y, el resto, temporada baja. Los datos de la ocupación media se han obtenido del Informe Mensual de Coyuntura del Movimiento Hotelero en Andalucía 2018 (provincia de Cádiz), redondeándolos a la baja por la proximidad con otros establecimientos, ya que los establecimientos nuevos siempre tardan un tiempo en consolidarse entre los posibles clientes:

Mes	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Octubre
%	40,77	37,62	52,86	63,58	72,35	53,77	42,20

#### **Aproximación**

Media temporada baja	40,20%	40,00%
Media temporada media	53,32%	50,00%
Media temporada alta	67,97%	65,00%

En la siguiente tabla vemos los ingresos obtenidos por unidad en el total de la temporada. Las tarifas son las mismas que en la actualidad tienen en un campamento con unas características inferiores, por lo que le incrementaremos los precios entre un 30-40% según modelo.

BUNGALOWS	T. BAJA 5-17/4 21/4-30/5 15/9- 13/10	T. MEDIA Semana Santa 31/5-27/6 1-14/9	T. MEDIA A 28/6-11/7 25-31/8	T. ALTA 13/7-24/8
TRIANON 2 (2 Personas)	55€	70€	85€	96€
MOREA 4 – MOREA 5 – ACCESS (3-4-5 pax)	65€	86€	96€	108€
NATURE / ATLANTIS (4 pax) (NUEVO)	75€	98€	108€	120€
DELUXE 6 (4 adultos + 2 niños)	85€	110€	120€	142€

Precios con IVA INCLUIDO (10%)

Con el incremento del 30-40% según modelo la tarifa de los bungalós sería:

Bungalós	T.baja	T.Medía	T. Alta
Bungaló tipo 1 (2 personas)	90 euros	110 euros	125 euros
Bungaló tipo 2 (4 personas)	110 euros	150 euros	160 euros

Si aplicamos estos ingresos al número de unidades totales previstas en el campamento obtenemos los ingresos brutos en concepto de servicios de alojamiento:

	Nº de unidades	Ingresos	Total de ingresos
Bungaló tipo 1 (2 personas)	1	122 días (temporada baja) x 90 € x 40%	4.392 €
		30 días (temporada media) x 110 € x 60%	1.980 €
		69 días (temporada alta) x 125 € x 65%	5.606 €
Bungaló tipo 2 (4 personas)	35	122 días (temporada baja) x 110 € x 40%	187.880 €
		30 días (temporada media) x 150 € x 60%	94.500 €
		69 días (temporada alta) x 160 € x 70%	270.480 €
<b>TOTAL</b>	<b>564.838 €</b>		

	Nº de unidades	Ingresos	Total de ingresos
Parcelas 70 m <sup>2</sup> Glamping	37	122 días (temporada baja) x 20 € x 40%	36.112 €
		30 días (temporada media) x 25 € x 50%	13.875 €
		69 días (temporada alta) x 31 € x 65 %	50.974 €
<b>TOTAL</b>	<b>100.961 €</b>		

	Nº de unidades	Ingresos	Total de ingresos
Parcelas 70 m <sup>2</sup> autocaravanas	6	122 días (temporada baja) x 20 € x 40%	5.856 €
		30 días (temporada media) x 30 € x 50%	2.700 €
		69 días (temporada alta) x 40 € x 65 %	10.764 €
<b>TOTAL</b>	<b>19.320 €</b>		

**TOTAL INGRESOS ALOJAMIENTO 685.119 €**

A estos ingresos brutos hay que detraerle los gastos propios de la explotación (mantenimiento, limpieza, seguridad, personal...) que quedan de la siguiente manera:

Ingresos brutos anuales	685.119 €
Gastos de gestión y Mantenimiento del camping	55%
<b>Ingresos netos anuales</b>	<b>308.303,00 €</b>

El desglose porcentual de estos gastos es el siguiente:

Gastos de explotación específicos y generales	%
Gastos de explotación específicos	25,00
Administración y gestión	12,00
Marketing	4,00
Mantenimiento de inmuebles y reposición	6,50
Suministros	7,50
<b>Total</b>	<b>55,00</b>

**Determinación de los ingresos vinculados a la explotación del campamento**

Estos ingresos a los que nos referimos son ingresos adicionales procedentes de la explotación de los diversos servicios de hostelería, supermercado, lavandería, etc... que ofrece el campamento. Para ello se ha calculado el número de consumos posibles y gastos medio por consumo (gasto de una persona al día):

Estimación 314 plazas-personas máxima:

Temporada	Personas	Ocupación	Nº días	Consumidor	Minoración	Consumos
Baja	314	40%	122	15.323	40%	9.193
Media	314	50%	30	4.710	40%	2.826
Alta	314	65%	69	14.083	40%	8.450
<b>CONSUMOS TOTALES</b>						<b>20.469</b>

Consumos Estimado por persona día:

- Restauración: 8 €
- Supermercado: 6 €
- Otros (Alquiler Pistas y material deportivo, Lavandería, Excursiones, Clases Surf....) 2,823 €

Total: 16,823 € x 20.469 = 344.367 € → 65% margen Facturación y Explotación = Redondeo = **223.839,00 € INGRESOS**

**TOTAL INGRESOS**

**308.303,76 € Alojamiento**

**223.839 € INGRESOS sobre consumo**

**TOTAL: 532.142,76 €**

**Viabilidad económica de la operación**

El objetivo de cualquier operación empresarial es obtener beneficios. Para ello es necesario una inversión inicial, que con los ingresos de la explotación del negocio tendrán que ser amortizados en un plazo razonable, obteniéndose, tras el periodo de amortización, unos beneficios. En nuestro caso, teniendo en cuenta la inversión necesaria y los ingresos metros anuales tenemos un plazo de amortización de la inversión de 9 años.

<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	<b>4.831.195,64 €</b>
<b>INGRESOS NETOS ANUALES</b>	<b>532.142,76 €</b>
<b>AÑOS DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>9 años</b>

Por todo, dada la alta inversión inicial y el plazo de amortización de 9 años, resulta imprescindible fijar un interés global anual sobre la inversión que queremos para fijar el número de años de duración de la explotación. Para un plazo de unos 40 años, se obtendría un interés anual sobre el 10 %, que entendemos resulta un interés muy razonable y asumible para este tipo de inversión y el esperado por el promotor de la actuación.

Cuadro estimatorio:

- Ingresos Netos Anuales: 532.142,76 €.
- Años de Explotación: 40 años.
- Total Ingresos Netos: 21.285.710,00 €.
- Capital Invertido: **4.831.195,64 €**
- Rentabilidad anual sobre la inversión: 11,014 %.

En ese cálculo no hemos valorado el efecto de la inflación al compensarla con la subida de precios anuales por el mismo concepto.

**Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos**

Como hemos visto en el apartado anterior, es necesario un plazo de 40 años para conseguir ligeramente el 11,014% de interés anual sobre el capital invertido. Por tanto, se considera una operación muy viable y positiva.

Por tanto, el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos al que deseamos optar es el de **50 años**.

**4.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.**

El Decreto 26/2018 de 23 de enero de Ordenación de los Campamentos de Turismo regula en su artículo 7 clasifica los grupos de Campamentos de Turismo en Campings y en Áreas de pernocta de Autocaravanas.

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

Serán áreas de pernocta de autocaravanas aquellos campamentos de turismo 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. Se considerará que está acampada aquella autocaravana, caravana o camper que amplíe su perímetro de estacionamiento mediante la transformación o despliegue de elementos de aquella.

El Proyecto que planteamos resulta pertenecer al Grupo de Campings pero también incluye Área de Pernocta para Autocaravanas en tanto se plantea una oferta alojativa como una zona para autocaravanas y otra para acampada con elementos desmontables y desde luego también otra para la instalación de módulos tipo bungalós desmontables y prefabricados. De igual forma cuenta con otros módulos e instalaciones que posibilitan prestar otros servicios turísticos y complementarios además del alojativo como restaurante, piscina, salón social, zona deportiva, área de juego de niños.....

De igual forma ese mismo Decreto, en su artículo 8, clasifica los Camping en las categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella, en función de la calidad de las instalaciones y servicios de que dispongan, atendiendo a los requisitos que para cada una de ellas se detallan en el Anexo I.

Al caso que nos ocupa el Campamento que se propone tendrá una Categoría de 4 estrellas.

El Artículo 9 del referido Decreto 26/2018 establece las modalidades de Campamentos de Turismo distinguiendo y definiendo las siguientes Modalidades:

- a) Playa: Se clasifican en esta modalidad aquellos campamentos de turismo ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar.

Se entiende por playa la parte de la ribera del mar según la definición del artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- b) Rural: Se clasifican en esta modalidad aquellos campamentos de turismo que, estando ubicados en el medio rural, tal como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, y se encuentren a más de mil quinientos metros desde la playa conforme a lo dispuesto en el apartado a).
- c) Ciudad: Se clasifican en la modalidad de ciudad aquellos campamentos de turismo situados en cualquier núcleo de población, en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.
- d) Carretera: Se clasifican en la modalidad de carretera aquellos campamentos de turismo ubicados en zonas o áreas de servicio de las carreteras.

Cuando el campamento de turismo cumpla con los requisitos de más de una modalidad, la persona titular habrá de elegir a cuál de ellas se acoge.

El Campamento que proponemos resultará Modalidad Playa, ya que se encontrará en primera línea de Playa en situación de Colindancia con el DPMT y afectado parcialmente por la ZSPDPMT.

La clasificación urbanística del terreno es actualmente suelo no urbanizable. No obstante, ya hemos dejado constancia que prácticamente la mitad de ambas parcelas se encuentra afectada por la ZSPDPMT y por tanto la correcta clasificación de esas áreas de parcelas afectadas es la de Suelo No Urbanizable de Protección del DPMT, mientras que el resto de la superficie de ambas parcelas, resulta ser Suelo No Urbanizable Común de Régimen General sin ningún tipo de protección. En todo caso, tanto en un tipo suelo como en otros es posible la implantación de un Campamento Turístico.

Con respecto al No Urbanizable Común, los usos admisibles en este tipo de suelo, son los regulados en el artículo 5.1.5. de la Normas Subsidiarias de Vejer de la Fra. en su Apartado f) que posibilita los usos de interés social que deban emplazarse en el medio rural previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación como el que nos ocupa, y expresamente en el Apartado h) de ese mismo artículo se plantea como compatible expresamente en este tipo de suelo el Campamento de Turismo como uso de ocio ligado al

medio natural regulado en el artículo 4.2.18.1. de esa mismas Normas.

Con respecto al No Urbanizable de Protección del DPMT, tampoco hay duda de que es perfectamente factible la implantación de un Campamento de Turismo en la ZSPDPMT:

La Ley de Costas 22/1988 en su artículo 25 relativo a los usos admisibles y prohibidos no relaciona expresamente el Campamento de Turismo si bien en su Punto 2º establece que con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Al caso que nos ocupa, es evidente que la implantación de un Campamento de Turismo en primera línea de Playa prestaría un evidente servicio para el uso del DPMT y para los usuarios de la playa, no ya solo por la cuestión alojativa, sino por el resto de los equipamientos e instalaciones de las que estará dotado tales como Restaurante, Instalaciones deportivas, etc... y los servicios que estos ofrecen a los usuarios del Camping y al público y usuarios de la playa en general.

Por su parte el artículo 46 b) del Reglamento de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre establece: En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. **Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.**

**Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente."**

Por último, reflexionar sobre la circunstancia de que los Campamentos Turísticos son establecimientos destinados a alojar a personas que aspiran a hacer vida al aire libre y en contacto con la naturaleza, entendida en este caso concreto como en contacto con el mar y el litoral. Por ello no cuentan con mucha edificación, sí con baja ocupación por ella de la parcela, y por la presencia importante de espacios abiertos donde predomina el arbolado y la vegetación, lo que conlleva su localización en suelos no urbanizables, evitando un uso no sostenible del suelo urbanizado.

Se considera pues que la implantación del establecimiento debe hacerse en suelo no urbanos por la relación del usuario con el medio natural, en este caso el litoral, por los beneficios para la preservación del mismo y para la potenciación del turismo natural.

En este caso se propone un Campamento de Playa en una parcela medianamente grande para tratarse de una primera línea litoral con espacios abiertos donde desarrollar otras actividades relacionadas con el mar, donde prevalecerá la mínima incidencia territorial y ambiental que justifican la actuación propuesta.

En este sentido, al ser el uso de Campamento admisible según la normativa de Costas en la ZSPDPMT y por tanto autorizable por esa administración, el Decreto 26/2018 de 23 de enero no restringe su localización en esa zona en los términos que se manifiesta el artículo 5. de dicho Decreto.

Por último una simple reflexión por qué el lugar idóneo, y por supuesto más frecuente para la localización de este tipo de Establecimientos es en el Suelo No Urbanizable: La implantación de un Campamento en un suelo urbano, por la cantidad de gente que puede alojar, por la predominante presencia de esas personas en las zonas al aire libre de las instalaciones, el tráfico que genera a su alrededor de entrada y salida, más aún cuando se habla también de autocaravanas, y desde luego el amplio espacio que ocupan, en muchos casos incompatible con una ordenación ortodoxa de desarrollo urbanístico, tienen escaso

encaje en una trama urbana, en un núcleo poblacional o en una Urbanización residencial, hasta el punto que muchos planeamientos municipales, sobre todo los más modernos, vienen limitando y restringiendo la implantación de los mismos en suelos urbanos o en proceso de transformación urbanística, y en algunos casos prohibiéndolo.

Muestra de ello es ese referido artículo 5 del Decreto 26/2018 sobre ubicaciones prohibidas para Campamentos, y en especial su apartado e) cuando impide su ubicación en un radio inferior a mil metros a partir del entorno de monumentos históricos o naturales, conjuntos históricos, jardines históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas legalmente declarados o cuyos expedientes de declaración se hubieran incoado.

Hemos ya dicho que **al Proyecto de Actuación presentado inicialmente se ha emitido Informe del SAM de 15 de mayo de 2020, nuevo Informe del mismo órgano de 1 de diciembre de 2020, e Informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible Departamento de Costas de la Delegación de Desarrollo Sostenible**, abordando estas algunas cuestiones relacionadas con la implantación de parte del Campamento en ZSPDPMT y en Zona de Influencia de Litoral coincidente dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (POTJA), con el Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral. Pasamos a justificar y acreditar esos aspectos:

**1. El primer Informe del SAM de fecha de 15 de mayo de 2020 planteaba a este respecto lo siguiente y se le contestaba subsanando o justificando de esta forma:**

- Por un lado, plantea el Informe que, según el PGOU de Vejer de la Frontera, la actuación se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en parte y en parte en la ZSPDPMT, regulada esa ocupación en el artículo 5.2.7. del PGOU. El Informe incide en que, aunque la Ley de Costas y su Reglamento en su artículo 46 excluye de la prohibición en la Zona de Servidumbre de Protección de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras, a los campamentos de turismo y por tanto el uso del Proyecto de Actuación es autorizable, por su parte ese artículo 5.2.7 del Plan establece que, en sus primeros 20 metros no se podrán hacer cerramientos debiendo conformar esa franja un paseo con bolsas de aparcamiento. Por ello, en tanto parte del campamento estaría incluido en esa franja, se nos solicita plano de la propuesta superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera del mar y servidumbre de protección, y los de las fincas, delimitando esos 20 metros.

El Informe además por otro lado, hace hincapié en que, según el Documento del nuevo PGOU de Vejer en tramitación, aprobado provisionalmente con fecha de 03-09-2018, el suelo que alberga la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística- Corredor Litoral, dentro de la zona de influencia del litoral, y por ello se concluye en ese último aspecto en el Informe que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística y la instalación de alojamientos turísticos no serían autorizables en una franja inferior a los 200 metros a partir del DPMT.

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 1ª:

- Con respecto al aspecto referido de que, según el Documento del nuevo PGOU de Vejer, aprobado provisionalmente con fecha de 03-09-2018, el suelo que alberga la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística- Corredor Litoral, dentro de la zona de influencia del litoral.

Por ello se concluye en ese último aspecto en el Informe, que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística y la instalación de alojamientos turísticos no serían autorizables en una franja inferior a los 200 metros a partir del DPMT donde se localizan las parcelas que albergan la actuación:

El propio Informe en relación a esta cuestión, se limita a advertirla sin más, en tanto entendemos que los informantes son plenamente conscientes que esa determinación urbanística, que prohibiría la implantación del Campamento en esas parcelas, resulta contemplada en un Documento de Planeamiento en tramitación pero no vigente, que no cuenta con aprobación definitiva, que no ha entrado en vigor y no puede sin ello vincular a la Actuación pretendida en el momento presente, ni prohibir aquello que el planeamiento municipal vigente posibilita, en tanto este no ha sido sustituido en su vigencia por el que se encuentra en trámite. Más aún, esta circunstancia no ha de afectar a la tramitación de la Actuación instada en ningún caso, en tanto incluso a fecha de hoy, la suspensión de licencias o autorización de actuaciones no autorizables con el planeamiento en trámite por no resultar compatible con sus determinaciones, se encuentra levantada. No obstante, lo dicho, se toma nota de la advertencia que se nos hace en el Informe con respecto a esa circunstancia.

- Con respecto al aspecto referido de que según PGOU Vejer, la actuación se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en parte y en parte en la ZSPDPMT, regulado este en el artículo 5.2.7. del PGOU, añadiendo el Informe que, aunque la Ley de Costas y su Reglamento en su artículo 46 excluye de la prohibición en la Zona de Servidumbre de edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras, a los campamentos de turismo y por tanto el uso del Proyecto de Actuación es autorizable, por su parte ese artículo 5.2.7 del Plan establece que en sus primeros 20 metros no se podrán hacer cerramientos debiendo conformar esa franja un paseo con bolsas de aparcamiento.

Por ello, en tanto parte del campamento estaría incluido en esa franja, se nos solicita plano de la propuesta superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera el mar y servidumbre de protección, y los de las fincas, delimitando esos 20 metros:

\*Se procede a aportar la planimetría solicitada con los cambios de localización de instalaciones y supresión de elementos considerados incompatibles al amparo del artículo 5.2.7. de las NNSS y se grafía en el Plano de Ordenación el espacio que la parcela pisa de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT contados desde la línea de ribera del mar.

\*Se ha procedido a trasladar la piscina a otra localización, dentro de las parcelas que albergan la actuación, fuera de esa franja de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT a los efectos de liberarla y localizarla a otro emplazamiento incluso ya no incluido en la ZSPDPMT.

\* Se establece en el Proyecto que en esa franja de 20 metros referida, no se llevarán a cabo cerramientos hasta el punto que en el Proyecto se ha optado en liberar el espacio de la parcela que ocuparía esos 20 metros, apenas 5 metros de fondo por los metros lineales de la fachada de la parcela sita en la Zona de Servidumbre, de forma que el cerramiento deja fuera ese espacio de los 20 metros referidos y solo se localiza en ese espacio una bolsa de aparcamientos y un paseo peatonal paralelo a la carretera y a esa fachada del Campamento.

- El Informe plantea que, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (POTJA), de aplicación directa en sus determinaciones, aunque el Planeamiento Municipal no las haya incorporado aún, en el Plano de Articulación Territorial se incluye la parcela objeto de la Actuación dentro del Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral. Así las cosas, se establece ese espacio en su artículo 33 y en el 34 que también regula los usos ahí permitidos.

Ese artículo 33, en su Apartado 7º determina que "en ese espacio precitado, no podrán llevarse a cabo construcciones o instalaciones ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino que define el Apartado 6º de ese mismo artículo". Ese Apartado 6º dice: "Las Administraciones asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población".

El Informe por ello considera que por ser un concepto subjetivo, corresponderá a la Junta cuando emita su preceptivo informe al proyecto, pronunciarse y valorar si un campamento tiene encaje dentro del uso de ocio o recreativo:

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 2ª:

Por de pronto, dejar sentado que, en ningún caso se condiciona la aprobación y el sentido del informe del SAM sobre el Proyecto de Actuación, en tanto que el propio Informe deja claro que sobre ello deberán pronunciarse en su día los Servicios Técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio, cuando deban emitir su previo y preceptivo Informe sobre el Proyecto de Actuación, pero en todo caso posterior a la admisión a trámite del Proyecto y su sometimiento a Información Pública e informes sectoriales.

A ese aspecto, y aún cuando hemos dicho que esa apreciación no ha de ser obstáculo para el trámite de emisión de Informe para admitir a trámite el Proyecto de Actuación y someterlo a Información Pública e informes sectoriales, entendemos perfectamente integrable un Campamento de Turismo dentro de esos usos de ocio y recreativos que posibilita el Apartado 6ª del artículo 33 del POTAJ en esos sistemas de espacios libres grafiados por ese instrumento de planeamiento, y por tanto resultaría admisible y autorizable la localización de un Campamento de Turismo en esa parcelas incluidas en ese espacio destinado por el POTAJ a sistema de espacios libres:

A este respecto indicar que efectivamente las determinaciones con el carácter de Norma (N) del Plan Subregional, como resulta ser el referido artículo 33.7º, al amparo de lo establecido en su artículo 3. 6º, prevalecerán dese la entrada en vigor del Plan sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general. Y efectivamente esa norma limita y prohíbe usos e instalaciones en esos espacios, pero no todos, admitiendo los usos, actividades, construcciones e instalaciones que guarden vinculación con el destino que define el Punto 6º anterior. Ese Punto 6ª tiene el carácter de Directriz, pero en cuanto a este se remite el 7º siguiente para determinar que usos e instalaciones resultan admisibles, es evidente que el destino adecuado de esos espacios y su consecución y la justificación de su defensa tienen el mismo rango y carácter de Norma y de vinculación, de forma que, si se entiende que la implantación de un Campamento de Turismo " fomenta las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población ", el POTAJ si admitiría la implantación de este en ese espacio libre.

De esa cuestión no tenemos dudas por lo siguiente:

Por un lado, el mismo POTAJ en su artículo 32 sobre objetivos del sistema de espacio libre de interés comarcal, entre otros considera como tal , " propiciar el uso recreativo de las playas mediante la mejora de los accesos y la dotación de equipamientos y servicios". No tenemos duda de que la implantación de un Campamento con todas las instalaciones y servicios como el que se propone y con esa temática de deportes relacionados con el mar, situado en primera línea de una

playa como la de El Palmar, resultará un equipamiento que prestará un evidente servicio a la misma y a sus usuarios, tanto simples bañistas, como deportistas prácticamente de los deportes acuáticos a los que va enfocado el Campamento y sus instalaciones.

El propio planeamiento vigente en el término municipal vejeriego consagra ese destino y esa compatibilidad, en concreto en el artículo 3.2.6.2º de las NNSS que establece , después de detallar que queda prohibido implantarse en la ZSPDPMT y no incluir lógicamente los Campamentos, que con carácter ordinario en esa zona, se permiten una serie de obras, instalaciones y actividades que presten servicio a uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Y en esa misma línea, ya hemos dicho que el propio Reglamento de Costas en su artículo 46, después de detallar que usos e instalaciones no resultan posibles de localizar en la ZSPDPMT, excepciona de esa prohibición y admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT. Debemos considerar esta admisión como un claro y evidente indicio de que este tipo de instalación turística resulta no solo compatible, sino expresamente admisible dentro de la Zona de Servidumbre, porque entiende la normativa de costas que esta instalación presta un servicio relacionado con el DPMT y las playas y en ningún caso menoscaba su protección y preservación.

En ese sentido el artículo 47 de ese Reglamento establece en su Punto 1º que “Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.” Si la propia Ley de Costas y su Reglamento, que ha de presumirse regula todo lo concerniente al DPMT en aras de su protección y salvaguarda, reconoce admisible el uso de campamento en la Zona de Servidumbre, será tal como dice ese artículo 47, porque entiende que prestan un servicio necesario o conveniente para el uso del dominio público marítimo terrestre del que forman parte las playas, y ese hecho normativo implica que la implantación de un campamento turístico en la Servidumbre de Protección resulta afín, compatible, e incluso facilitador de ese destino que el POPTAJ establece, cuando exige que las Administraciones aseguren la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomenten las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población.

El propio Decreto 26/2018 de Campamentos de Turismo define estas instalaciones de campamentos como espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, que se destinen a facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, a cambio de precio y durante un período de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas en estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio. Y en su artículo 9 , sobre modalidades de campamentos, reconoce la de playa siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa y que esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar, sin excluir en ningún caso para su implantación la ZSPDPMT. Osea, ni el propio Decreto que regula donde resulta admisible se localice un Campamento de Turismo, entre otros espacios, la ZSPDPMT y la Zona de Influencia de Litoral, donde se incluye el corredor litoral de Andalucía del que forma parte el comarcal sobre el que se asentaría el Camping, no excluye esa implantación en ese mismo corredor, y no lo hace entendemos y reiteramos, porque este uso complementa con su servicio el DPMT y sus playas, resulta compatible con la protección del mismo y la actividad que sobre este se desarrolla , resulta promovida e incentivada por toda la normativa que hasta ahora en este Apartado hemos relacionado.

Por último, aún de forma anecdótica y centrándonos en el hecho de que el POTAJ en su artículo 33 sobre constitución del sistema comarcal de espacios libres donde se localizan las parcelas del Campamento, incluye las mismas en el espacio del corredor

litoral, que en concreto en esa zona resulta una franja de 200 metros a contar desde el DPMT y que incluye la Zona de Servidumbre, debemos dejar constancia de que no resulta discutible que se adopta esa determinación consecuencia de la entonces intención pública y notoria de la administración autonómica de establecer un corredor litoral por todo el litoral andaluz, pero que no vió la luz hasta el año 2015. Sin poner en duda los loables fines preservadores del frágil y amenazado litoral andaluz que impulsó esa Iniciativa y ese Corredor Litoral, a fecha de hoy y desde ya algunos años, el Decreto que lo amparó ha resultado anulado judicialmente, sin que hasta la fecha y desde entonces, se haya retomado en forma de norma su restitución. Este hecho ni mucho menos justifica que esos fines a los que aspiraba la implantación de ese corredor, resulten hoy día discutibles, ni que se intentara preservar ese litoral andaluz seriamente amenazado, y que el POTAJ se esforzara en anticiparse, pero lo cierto y verdad es que hoy, el corredor litoral andaluz planteado no tiene amparo legal alguno, a salvo el que los distintos planeamientos territoriales puedan darle, como es el caso del Plan Subregional de la Comarca de la Janda que nos ocupa.

**A modo de conclusión y por todo lo relacionado, consideramos y podemos afirmar que es legal y urbanísticamente posible la localización de un Campamento de Turismo en parcelas incluidas en el sistema comarcal de espacios libres- corredor litoral establecido por el POTAJ, ya que en ningún momento con ello se pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población en los mismos”.**

**2. El Informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de 24 de agosto de 2020 se extendía a los siguientes aspectos contestándose de la siguiente forma:**

• **Sobre afecciones en la gestión del medio natural:**

Concluía que no existen taxones o ecosistemas amenazados o de especial interés, a la vez que no existe afección a montes públicos, por lo que se deriva de su estudio que la parcela en cuestión no altera zonas de importancia relevante en cuanto a las posibles afecciones a su flora y fauna.

• **Sobre Vías pecuarias**

Concluía el Informe que la zona de actuación se encuentra a más de un km de distancia del dominio público pecuario. En consecuencia, y en lo que respecta a las funciones encomendadas al Departamento de Vías Pecuarias, se presume que las actuaciones previstas, de acuerdo con la documentación aportada, no comportan afección al dominio público pecuario.

• **Sobre protección y prevención ambiental:**

Se concluye que el Campamento (resulta de una capacidad de 314 plazas, al no superar las 500) y el proyecto de actuación no está a sujeto a Autorización Ambiental Unificada según la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integral de calidad ambiental (GICA en adelante) ni a ningún instrumento de Prevención y Control Ambiental, sino exclusivamente a Calificación Ambiental en virtud de los establecido en Anexo I Cat.13.4. BIS por remisión al Cat. 13.4. de dicha Norma.

• **Sobre el Informe del Departamento de Costas de la Delegación de Desarrollo Sostenible sobre la Viabilidad del Proyecto de fecha de 30 de junio de 2020:**

Se manifestaba en los siguientes términos y se le contestaba de la siguiente forma: **CONSIDERACIONES** al Proyecto de Actuación en cuestión que resumidamente exponemos:

**Primera:** Se plantea en el Informe que, consultados los datos obrantes en el Departamento,

se constata que actualmente en esa parcela está vigente una autorización de ocupación de la ZSPDPMT con objeto a "Proyecto de actividad e instalaciones para kiosco-bar, escuela de surf, piscina desmontable y aparcamientos ". Se afirma que "analizado el Proyecto objeto de consulta, este resultaría incompatible con la autorización actualmente vigente, debiendo resolverse administrativamente la misma ". Expediente de Ocupación de la ZSPDPMT 31/15. de que por parte de esa Administración se resuelva y se deje sin efecto dicha autorización por falta de título posesorio del titular de la misma y por no conformidad en contar con esta por parte del propietario de la finca.

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 1ª:

Sin perjuicio de que la autorización municipal que en su día se concedió con carácter provisional, en precario y con una autorización temporal, el plazo de esta hoy día se ha agotado, y sin perjuicio de que las licencias se otorgan sin perjuicio de tercero y a salvo derecho de propiedad, se ha procedido con fecha de 3 de junio de 2020, a protocolizar la agrupación de ambas fincas registrales.

Esa protocolización se ha llevado a cabo por escritura pública otorgada por el Notario de Vejer de la Frontera, D. José Antonio Santos García con nº de protocolo 425, en la que además se hace constar que, la anotación al margen de ambas fincas, relativa al Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera de 03-07-2018 por el que se resolvió conceder Licencia inicial de carácter provisional y en precario en las mismas para la implantación de la actividad hostelera en establecimiento desmontable " Quiosco Bar " para uso temporal correspondiente a las anualidades 2018 y 2019, referencia administrativa LA 14/18, solicitada por Luis Herrera Hernán, debe entenderse caducada y susceptible de ser cancelada, por haber transcurrido el plazo máximo establecido para la autorización hasta la temporada 2019. A esos efectos. la finca resultante de la agrupación, resulta inscrita ya sin anotación al margen de cuya caducidad se deja constancia y cuyo levantamiento se solicitó del Registrador de la Propiedad.

Se adjunta Copia de la Escritura Pública de Agrupación de las Fincas Registral Nº 12.259 y Nº 12.530 y Nota Simple actualizada de la finca resultante de la agrupación sin anotación al margen ninguna, por lo que se entiende justificado que se está legitimado para llevar a cabo la actuación pretendida por todo el tiempo que dure, por lo que habrá que desmontarse esa actividad "con carácter previo a la aprobación del proyecto de actuación".

De igual forma se ha procedido a solicitar del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Cádiz de Desarrollo Sostenible que por parte de esa Administración se resuelva y se deje sin efecto dicha autorización de ocupación de la ZSPDPMT otorgada en el marco del Expediente de Ocupación 31/15 por falta de título posesorio del titular de la misma y por no conformidad en contar con esta por parte del actual propietario de la finca. (Se adjunta Copia de dicha Solicitud).

De igual forma se incorpora Plano al Proyecto en el que se representan los caminos, parcelas y principales elementos de referencia circundantes y los límites de la nueva finca registral resultante de la agrupación en el que se grafían los límites del DPMT, ribera del mar y ZSPDPMT, delimitándose los 20 primeros metros de dicha zona de servidumbre y la zona afectada de la parcela por esos 20 metros.

**Segunda:** Plantea el Informe que cualquier ocupación de los terrenos de la ZSPDPMT deberá ser objeto del correspondiente expediente administrativo de autorización que se tramitará por la Delegación Territorial en el que se requiere Informe de Compatibilidad urbanístico previo por parte de la administración urbanística competente, en este caso el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera. Adicionalmente se requerirá pronunciamiento del órgano sectorial de turismo.

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 2ª:

Ha resultado solicitado y emitido por el SAM de la Diputación Provincial de Cádiz, a petición del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera Informe sobre el Proyecto de Actuación a los efectos de admisión a trámite y sometimiento a información pública del mismo.

No obstante, lo dicho, se procederá en el marco del trámite ambiental del Proyecto, Informe específico de Compatibilidad urbanístico previo por parte de la administración urbanística competente (Ayto. Vejer de la Frontera) y se solicitará una vez aprobado el Proyecto de Actuación, pronunciamiento del órgano sectorial de turismo sobre el Proyecto de Obra del Campamento.

**Tercera:** Con respecto de los usos en la ZSPDPMT se manifiesta el Informe en el sentido de que con carácter ordinario solo se permitirán en esa zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación así como aquellos que presten un servicio necesarios o convenientes para el uso del DPMT así como instalaciones deportivas descubiertas.

Añade que, con relación a los usos previstos en el Área 1 del Proyecto, tales como aparcamientos al aire libre e instalaciones deportivas como piscina, pista deportiva o parque infantil, o en el Área 2 tales como el restaurante-bar o el club de surf, en el procedimiento de autorización de servidumbre debe garantizarse que todos los elementos a ubicar en esa zona de servidumbre no pueden ser ubicados fuera de esa zona, y adicionalmente que dichos usos y actividades prestan de manera efectiva un servicio público o al público vinculado a los bienes del DPMT colindante y no solo a clientes de la instalación del camping, en cuyo caso deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre.

En concreto, en relación con los espacios proyectados a alojamiento, se incide en que de la prohibición del uso de residencia o habitación en la Zona de Servidumbre, se excluyen las acampadas y los campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

Sobre la desmontabilidad se considera que las instalaciones son desmontables siempre que:

- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación que no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos prefabricados, módulos, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto fácilmente transportable.

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 3ª:

Sobre la cuestión de que solo se permitirán en esa zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación como aquellos que presten un servicio necesario o conveniente para el uso del DPMT así como instalaciones deportivas descubiertas, de forma que debe garantizarse que todos los elementos a ubicar en esa zona de servidumbre, no pueden ser ubicados fuera de esa zona, y adicionalmente que dichos usos y actividades presten de manera efectiva un servicio público o al público vinculado a los bienes del DPMT colindante y no solo a clientes de la instalación del camping, en cuyo caso deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre:

Las instalaciones localizadas por el Proyecto de Actuación en la ZSPDPMT exclusivamente serán aquellas que prestan un servicio al DPMT, en concreto a los usuarios de la playa además de a los del propio camping, de forma que se localizan pistas deportivas descubiertas de petanca y la de vóley, parque infantil y zona de terraza que estarán a disposición de los usuarios del camping y al público en general, de igual forma que el restaurante y su terraza y el club de surf. Es lógico y normal pues que esas instalaciones al servicio del camping, también deban estar al servicio de los usuarios de la playa y el público

en general, y por tanto se han de localizar en la zona más próxima a la playa que es la de la servidumbre.

Con respecto a la localización del sistema de tratamiento de aguas residuales, se localiza en esa zona, por una cuestión de orografía y de cotas de la propia parcela que cuenta con desnivel de más de 3 metros desde el fondo hasta la fachada y la mitad de la parcela, ya incluida en la Zona de Servidumbre, de forma que si no localizara en esa zona, la que tiene la cota más baja de la parcela, habría en todo caso que localizar en esta necesariamente una estación de bombeo que implicaría duplicar la red en esa zona de servidumbre, una que discurriría por gravedad y otra por impulsión. De igual forma, el sistema depurativo queda fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros colindantes. (Se incorpora Plano en el Proyecto superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera el mar y servidumbre de protección, y los de las fincas de actuación).

Todas las instalaciones localizadas en la Zona de Servidumbre serán desmontables en la línea de los criterios que sobre la desmontabilidad relaciona el Informe y así resultará reflejado en el Proyecto de Obra.

En todo caso se ha reconsiderado en el Proyecto instalar todas las demás instalaciones y equipamientos del Campamento que dan servicio exclusivo a este y a sus usuarios como super, recepción, salón de juegos e instalaciones del uso del personal., fuera de esa zona de servidumbre, incluida la piscina que en el primitivo proyecto se incluía en la servidumbre.

**Cuarta:** Sobre las instalaciones de infraestructuras y servicios generales ( red de agua, electricidad, saneamiento, servicios higiénicos...), el Informe dice que solo se admitirán en la Zona de Servidumbre cuando presten servicios vinculados a ocupaciones autorizables en dicha zona:

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 4ª:

A este respecto se deja constancia de que todas las instalaciones de infraestructuras y servicios generales que se localizan en la ZSPDPMT, prestan servicios vinculados a ocupaciones e instalaciones y equipamientos del Campamento autorizables en esa zona.

**Quinta:** Se añade en el Informe finalmente que a los efectos de valoración y el procedimiento a tramitar para autorizar la ocupación de la ZSPDPMT, desde la perspectiva de la justificación de la ubicación de usos y desde la constructiva, se ha de presentar una mayor definición de los elementos:

Cumplimiento o Justificación de la Consideración 5ª:

Sin perjuicio de que ese grado de detalle que compartimos resulta necesario, este se incorporará en el Proyecto de Obra y en la Memoria que se adjuntara a la Solicitud de Ocupación de la Zona de Servidumbre y en el trámite ambiental preceptivo, se incluye en el Proyecto de Actuación, como Anexo Planimetría a nivel de Anteproyecto de todas las construcciones fijas o desmontables que permiten su valoración desde una perspectiva urbanística.

**Sexta:** Se nos enumera en el Informe finalmente relación de la Documentación a presentar en el marco del Expediente de Autorización de Uso: esta será aportada en el marco de ese Expediente.

**3. El segundo y último Informe del Sam al último Documento de Proyecto de Actuación presentado de fecha de 1 de diciembre de 2020 (rectificado un error material del mismo por otro Informe de 3 de diciembre de 2020) Se expresaba en los siguientes términos y ha sido atendido en sus observaciones y justificaciones en los siguientes términos en el presente Documento:**

Con fecha de 1 de diciembre de 2020 se emite nuevo Informe del SAM al último Proyecto presentado con sus Anexos concluyendo " QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN TRAMITADO POR ATRIOSUR GESTION,S.L. al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el artículo 42.5 de la LOUA; no obstante, para que sea aprobado definitivamente es preceptivo subsanar las deficiencias señaladas en la Consideración 5ª y 6ª del presente Informe; además se deberá pronunciar la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre si la ubicación de los bungalós en la ZSPDPMT se ajusta a la definición de campamento o camping que realiza el artículo 46 del Reglamento de Costas".

La Consideración 5ª, previo desglose de la distribución zonal de superficies del Campamento, viene a plantear que en la modalidad de bungaló por la que opta el Campamento, se incumpliría lo dispuesto en el Anexo III.4. del Decreto 26/2018 ya que la superficie de acampada destinada a bungaló es inferior al 60% de la superficie total de acampada.

Por otro lado viene también a plantear que el Proyecto también incumpliría lo dispuesto en el artículo 28 del referido Decreto 26/2018 en tanto la superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de los usuarios del Camping, supera el 25% del total del mismo, procediendo a desglosar esas superficies.

La Consideración 6ª por su parte plantea, en relación a las superficies construidas que desglosa, que no se cumple el parámetro de la ocupación máxima del 10% establecido por las Normas Urbanísticas Municipales, aunque sí se cumple el de la edificabilidad.

Concluye el Informe con dos consideraciones más:

Por un lado, informa que, según lo dispuesto en el art. 33 del POTJ, sobre la parcela objeto del Proyecto de Actuación sólo se admiten los usos vinculados a las actividades de ocio, recreativas y deportivas. Sería interpretable si la instalación de un Campamento de turismo pudiera encajarse dentro de los usos antes señalados; sin embargo, al ser este un concepto subjetivo, deberá ser lapropia Consejería quien se pronuncie al respecto, en el Informe preceptivo al que se refiere el art. 43.d) de la LOUA.

Por otro lado, se indica que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística tras la aprobación del nuevo PGOU, actualmente en fase de aprobación provisional. No siendo autorizable la instalación de alojamientos turísticos en una franja inferior a los 200 mts, según lo dispuesto en el art. 13.5.2.2. del citado documento.

A continuación, se procede en este Proyecto ha subsanar y justificar en su caso las observaciones de ese último Informe de la siguiente forma:

\* Sobre la Consideración 5ª que enlaza dos cuestiones:

- Por un lado, sobre la cuestión de que la superficie de acampada destinada a bungaló es inferior al 60% de la superficie total de acampada: Probablemente porque el Proyecto inicial no lo explicitara suficientemente y no desglosara toda la superficie de acampada incluyendo la adscrita a los bungalós, esta cuestión planteada por el Informe no resulta así de forma que

el 60% de la superficie total de acampada corresponde a bungalós. Queda esto perfectamente justificado y cumplimentado en las páginas 28 a 30 de este Proyecto:

Estudio orientativo de superficies en el campamento.

12. Zona de acampada: 7.525 m2
- **Zona de Bungalós (incluye edificación y zona libre): 36 ud x 125,42 m2/ud = 4.515 m2 (60% total).**
  - Zona de Glamping: 37 ud x 70m2 = 2.590 m2 ( 34% total ).
  - Zona de Autocaravanas: 6 ud x 70 = 420 m2 ( 6% total ) .

**TOTAL SUPERFICIES 19.563 m2**

**5. Zona de acampada:**

Se configura a partir de 3 zonas diferenciadas de acampada; las tres zonas son usadas mediante la subdivisión de parcelas. Una zona es destinada para autocaravanas, otra para elementos tipo bungaló y la última para tiendas del tipo glamping. En total la zona de acampada la forman 86 parcelas, de las cuales 6 son para autocaravanas, 36 para bungaló y 37 para glamping:

- 6 parcelas autocaravanas 6 x 70 m2 = 420 m2 ( 6% )
  - 37 parcelas glamping 37 x 70 m2 = 2.590 m2 ( 34 % )
  - **36 parcelas bungalós 36 x 125,42 m2 = 4.515 m2 ( 60% )**
- **7.525 m2 (100%)**

Superficies ocupadas y construidas previstas para bungaló:

- 1.296 m2 ocupados
- 1.835 m2 construidos

- Por otro lado el Informe plantea que el Proyecto también incumpliría lo dispuesto en el artículo 28 del referido Decreto 26/2018 en tanto la superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de los usuarios del Camping, supera el 25% del total del mismo: En este sentido por idéntica razón que antes en relación con el Proyecto anterior, y en concreto en el apartado de desglose del espacio ocupado por los equipamientos, esta cuestión ha quedado perfectamente solventada y resuelta en la página 28 y en el Punto 6 de la página 30 de este Documento:

- 1. Viario interno 2.835 m2 m2
- 2. Aparcamientos 1.212,5 m2 m2
- 3. Zona de edificios de equipamientos:

Se configura a partir de dos zonas para la ubicación de los siguientes equipamientos:

- Garita control acceso: 5,9 m2 ocupados / 5,9 m2 construidos.
- Módulo de recepción : 46,8 m2 ocupados / 46,8 m2 construidos
- Almacén Recepción: 21 m2 ocupados / 21 m2 construidos
- Supermercado 38 m2 ocupados / 38 m2 construidos
- Módulo de Restaurante: 92 m2 ocupados / 92 m2 construidos.
- Aseos Restaurante: 59 m2 ocupados / 59 m2 construidos.
- Almacén Restaurante: 46 m2 ocupados / 46 m2 construidos

- Módulo Bar:	176,2 m2 ocupados / 176,2 m2 construidos
- Aseo Piscina:	14 m2 ocupados / 14 m2 construidos
- Módulo salón social:	63,5 m2 ocupados / 63,5 m2 construidos
- Salón de juegos:	27,9m2 ocupados / 27,9 m2 construidos
- Lavandería	24 m2 ocupados / 24 m2 construidos
- Núcleo de Aseos	45 m2 ocupados / 45 m2 construidos sobre rasante (+ 84,4 m2 construidos en sótano no computa edificabilidad)

TOTAL Equipamientos: 659,3 m2 OCUPADOS m / 659,3 m2 CONSTRUIDOS (+ 84,4 m2 construidos en sótano no computa edificabilidad).

Total Superficie ocupada por viario (2.835 m2) + aparcamientos (1.212, 5 m2) + equipamiento (559,3 m2) = 4.706 m2 < 25% superficie total del Camping (19.563 m2) = 4.890,75 m2.

TOTAL: 659,3 m2 OCUPADOS m2 / 706,1 m2 CONSTRUIDOS (+ 84,4 m2 construidos en sótano no computa edificabilidad).

**\*Sobre la Consideración 6ª por su parte que plantea, en relación a las superficies construidas que desglosa, que no se cumple el parámetro de la ocupación máxima del 10% establecido por las Normas Urbanísticas Municipales, aunque sí se cumple el de la edificabilidad:**

Esta cuestión ha quedado solventada aclarando la ocupación exacta de los equipamientos y ajustando la misma, de forma que la página 30 y el mismo punto 6 ya reproducido de este Documento resuelve la consideración estableciendo los siguientes parámetros de ocupación:

TOTALES OCUPACIÓN: Zona Equipamientos: 659,3 m2 +  
Zona Bungalós: 1.296 M2 = Total 1.955,3 m2 (< 10% Superficie Total Campamento)

TOTALES CONSTRUIDOS COMPUTABLES: Zona Equipamientos: 659,3 m2 +  
Zona Bungalós: 1.835 m2 = Total 2.541,1M2 (< 0,15 m2 techo / m2 suelo)

**\*Sobre la cuestión de que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística tras la aprobación del nuevo PGOU**, actualmente en fase de aprobación provisional. No siendo autorizable la instalación de alojamientos turísticos en una franja inferior a los 200 mts, según lo dispuesto en el art. 13.5.2.2. del citado documento:

Sobre esta cuestión nos reiteramos en lo ya manifestado en el Anexo 1 de Cumplimiento y Justificación del primer Informe del SAM que también incorpora este Documento en sus páginas 45 y 46.

**\*Sobre la cuestión de que según lo dispuesto en el art. 33 del POTJ (Plan de Ordenación del Territorio de La Janda), sobre la parcela objeto del Proyecto de Actuación sólo se admiten los usos vinculados a las actividades de ocio, recreativas y deportivas.** El Informe plantea que sería interpretable si la instalación de un Campamento

de turismo pudiera encajarse dentro de los usos antes señalados; sin embargo, al ser este un concepto subjetivo, deberá ser la propia Consejería quien se pronuncie al respecto, en el Informe preceptivo al que se refiere el art. 43.d) de la LOUA:

Compartiendo la consideración del Informe de que la cuestión referida deberá ser considerada por la Consejería competente cuando haya de informar el Proyecto que nos ocupa, sí **que se considera que la instalación de un Campamento de Turismo en una parcela localizada en el denominado Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral establecido por el POTJ , no se encuentra limitada o prohibida por el artículo 33 del POTJ Apartado 6 y 7 esencialmente por tres razones que relacionamos resumidamente aunque luego las desarrollamos:**

- **La normativa específica de aplicación a los efectos de regular los usos posibles en el Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal- Corredor Litoral en el POTJ , no es el artículo 33 sino el artículo 34 que determina que en ese espacio de corredor litoral, que incluye el DPMT y su Zona de Servidumbre hasta 200 ms tierra dentro desde el límite interior de la ribera del mar , y por tanto incluyendo toda la parcela que nos ocupa en ese espacio, para la regulación de usos concretos de ese espacio se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1988 de 28 de julio de Costas, y por ende en su Reglamento de Desarrollo, que admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT.**
- **La localización de un Campamento de Turismo en parcelas incluidas en el sistema comarcal de espacios libres- corredor litoral establecido por el POTAJ, bajo ningún concepto pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población en los mismos.**
- **El planeamiento municipal vigente en el artículo 3.2.6.2º de las NNSS establece , después de detallar qué queda prohibido implantarse en la ZSPDPMT y no incluir lógicamente los Campamentos, que con carácter ordinario en esa zona, se permiten una serie de obras, instalaciones y actividades que presten servicio al uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas: consideramos pues que si la normativa de costas permite los campamentos de turismo en la Zona de Servidumbre es porque entiende que estos pueden prestar un servicio al DPMT, ya que sino excluiría su implantación, tal como hace con los demás establecimientos turísticos.**

Pasamos a desarrollar esas razones en base a las siguientes consideraciones:

**1ª. Con la localización de un Campamento de Turismo en parcelas incluidas en el sistema comarcal de espacios libres- corredor litoral establecido por el POTAJ, en ningún momento con ello se pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población en los mismos”:**

Efectivamente el Informe plantea que, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (POTJA), de aplicación directa en sus determinaciones, aunque el Planeamiento Municipal no las haya incorporado aún, en el Plano de Articulación Territorial se incluye la parcela objeto de la Actuación dentro del Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral. Así las cosas, se establece ese espacio en su artículo 33 y en el 34 que también regula los usos ahí permitidos.

Ese artículo 33, en su Apartado 7º determina que “en ese espacio precitado, no podrán llevarse a cabo construcciones o instalaciones ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino que define el Apartado 6º de ese mismo artículo”. Ese Apartado 6º dice: “Las Administraciones asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población”.

El Informe por ello considera que por ser un concepto subjetivo, corresponderá a la Junta cuando emita su preceptivo informe al proyecto, pronunciarse y valorar si un campamento tiene encaje dentro del uso de ocio o recreativo:

Por de pronto, dejar sentado que, en ningún caso se condiciona la aprobación y el sentido del informe del SAM sobre el Proyecto de Actuación, en tanto que el propio Informe deja claro que sobre ello deberán pronunciarse en su día los Servicios Técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio, cuando deban emitir su previo y preceptivo Informe sobre el Proyecto de Actuación, pero en todo caso posterior a la admisión a trámite del Proyecto y su sometimiento a Información Pública e informes sectoriales.

A ese aspecto, y aún cuando hemos dicho que esa apreciación no ha de ser obstáculo para el trámite de emisión de Informe para admitir a trámite el Proyecto de Actuación y someterlo a Información Pública e informes sectoriales, entendemos perfectamente integrable un Campamento de Turismo dentro de esos usos de ocio y recreativos que posibilita el Apartado 6ª del artículo 33 del POTAJ en esos sistemas de espacios libres grafiados por ese instrumento de planeamiento, y por tanto resultaría admisible y autorizable la localización de un Campamento de Turismo en esa parcelas incluidas en ese espacio destinado por el POTAJ a sistema de espacios libres:

A este respecto indicar que efectivamente las determinaciones con el carácter de Norma (N) del Plan Subregional, como resulta ser el referido artículo 33.7º, al amparo de lo establecido en su artículo 3. 6º, prevalecerán dese la entrada en vigor del Plan sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general. Y efectivamente esa norma limita y prohíbe usos e instalaciones en esos espacios, pero no todos, admitiendo los usos, actividades, construcciones e instalaciones que guarden vinculación con el destino que define el Punto 6º anterior. Ese Punto 6ª tiene el carácter de Directriz, pero en cuanto a este se remite el 7º siguiente para determinar que usos e instalaciones resultan admisibles, es evidente que el destino adecuado de esos espacios y su consecución y la justificación de su defensa tienen el mismo rango y carácter de Norma y de vinculación, de forma que, si se entiende que la implantación de un Campamento de Turismo “ fomenta las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población “, el POTAJ si admitiría la implantación de este en ese espacio libre.

De esa cuestión no tenemos dudas por lo siguiente:

Por un lado, el mismo POTAJ en su artículo 32 sobre objetivos del sistema de espacio libre de interés comarcal, entre otros considera como tal, “propiciar el uso recreativo de las playas mediante la mejora de los accesos y la dotación de equipamientos y servicios”. No tenemos duda de que la implantación de un Campamento con todas las instalaciones y servicios como el que se propone y con esa temática de deportes relacionados con el mar, situado en primera línea de una playa como la de El Palmar, resultará un equipamiento que prestará un evidente servicio a la misma y a sus usuarios, tanto simples bañistas, como deportistas

prácticamente de los deportes acuáticos a los que va enfocado el Campamento y sus instalaciones.

El propio planeamiento vigente en el término municipal vejeriego consagra ese destino y esa compatibilidad, en concreto en el artículo 3.2.6.2º de las NNSS que establece , después de detallar que queda prohibido implantarse en la ZSPDPMT y no incluir lógicamente los Campamentos, que con carácter ordinario en esa zona, se permiten una serie de obras, instalaciones y actividades que presten servicio a uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Y en esa misma línea, ya hemos dicho que el propio Reglamento de Costas en su artículo 46, después de detallar que usos e instalaciones no resultan posibles de localizar en la ZSPDPMT, excepciona de esa prohibición y admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT. Debemos considerar esta admisión como un claro y evidente indicio de que este tipo de instalación turística, resulta no solo compatible sino expresamente admisible dentro de la Zona de Servidumbre, porque entiende la normativa de costas que esta instalación presta un servicio relacionado con el DPMT y las playas y en ningún caso menoscaba su protección y preservación.

En ese sentido el artículo 47 de ese Reglamento establece en su Punto 1º que “Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.”

Si la propia Ley de Costas y su Reglamento, que ha de presumirse regula todo lo concerniente al DPMT en aras de su protección y salvaguarda, reconoce admisible el uso de campamento en la Zona de Servidumbre, será tal como dice ese artículo 47, porque entiende que prestan un servicio necesario o conveniente para el uso del dominio público marítimo terrestre del que forman parte las playas, y ese hecho normativo implica que la implantación de un campamento turístico en la Servidumbre de Protección resulta afín, compatible, e incluso facilitador de ese destino que el POPTAJ establece, cuando exige que las Administraciones aseguren la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomenten las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población.

El propio Decreto 26/2018 de Campamentos de Turismo define estas instalaciones de campamentos como espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, que se destinen a facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, a cambio de precio y durante un período de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas en estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio. Y en su artículo 9, sobre modalidades de campamentos, reconoce la de playa siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa y que esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar, sin excluir en ningún caso para su implantación la ZSPDPMT. ósea, ni el propio Decreto que regula donde resulta admisible se localice un Campamento de Turismo, entre otros espacios, la ZSPDPMT y la Zona de Influencia de Litoral, donde se incluye el corredor litoral de Andalucía del que forma parte el comarcal sobre el que se asentaría el Camping, no excluye esa implantación en ese mismo corredor, y no lo hace entendemos y reiteramos, porque este uso complementa con su servicio el DPMT y sus playas, resulta compatible con la protección del mismo y la actividad que sobre este se desarrolla , resulta promovida e incentivada por toda la normativa que hasta ahora en este Apartado hemos relacionado.

Por último, aún de forma anecdótica y centrándonos en el hecho de que el POTAJ en su artículo 33 sobre constitución del sistema comarcal de espacios libres donde se localizan las parcelas del Campamento, incluye las mismas en el espacio específico del corredor litoral, que en concreto en esa zona resulta una franja de 200 metros a contar desde el DPMT y que incluye la Zona de Servidumbre, debemos dejar constancia de que no resulta discutible que se adopta esa determinación consecuencia de la entonces intención pública y notoria de la administración autonómica de establecer un corredor litoral por todo el litoral andaluz, pero que no vió la luz hasta el año 2015. Sin poner en duda los loables fines preservadores del frágil y amenazado litoral andaluz que impulsó esa Iniciativa y ese Corredor Litoral, a fecha

de hoy y desde ya algunos años, el Decreto que lo amparó ha resultado anulado judicialmente, sin que hasta la fecha y desde entonces, se haya retomado en forma de norma su restitución. Este hecho ni mucho menos justifica que esos fines a los que aspiraba la implantación de ese corredor, resulten hoy día discutibles, ni que se intentara preservar ese litoral andaluz seriamente amenazado, y que el POTAJ se esforzara en anticiparse, pero lo cierto y verdad es que hoy, el corredor litoral andaluz planteado no tiene amparo legal alguno, a salvo el que los distintos planeamientos territoriales puedan darle, como es el caso del Plan Subregional de la Comarca de la Janda que nos ocupa.

## **2ª. Sobre los usos admitidos en el Corredor Litoral y sobre los legalmente establecidos en la ZSPDPMT y la Zona de Influencia del Litoral:**

Reconociendo el literal del precitado artículo 33.7. de la Normativa del POTJ que plantea una restricción general y genérica en la red comarcal de espacios libres para eventuales edificaciones, construcciones e instalaciones así como no establecerse en esos espacios usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado 6 anterior de ese mismo artículo 33, en la consideración 1ª anterior consideramos queda acreditada que con la instalación de un Campamento de Turismo en ese sistema comarcal de espacios libres en ningún momento con ello se pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población en los mismos. Ese fomento en ningún caso excluye que esas actividades resulten desarrolladas por los administrados con tal de que estas se desarrollen, no ostentando la administración la exclusividad de estas y de ese fomento como fin y objetivo de esas determinaciones.

En ningún caso debemos olvidar y obviar que la parcela en la que se plantea el Campamento se sitúa específicamente en un espacio concreto de los diferentes que relaciona el artículo 33.1. como dentro del concepto genérico de sistema comarcal de espacios libres. En concreto se localiza en el Corredor Litoral que resulta especial y específicamente regulado en el artículo 34 de esa Normativa del POTJ ya que la parcela en cuestión se sitúa dentro de este en el Plano de Articulación Territorial el Plan, al localizarse dentro de la ZSPDPMT en parte y el resto dentro de los 200 metros adyacentes al DPMT (artículo 33.1 y 33.2 del Plan).

Al margen por tanto de esa restricción general del sistema comarcal, hemos de acudir al artículo específico que define, regula y determina los usos del corredor litoral para valorar cómo repercute esa restricción general del artículo 33.7. dentro ese espacio y concretar los usos que en este se autorizan y prohíben.

Y en ese sentido, tal como ya adelantamos, literalmente **el Apartado 1 del artículo 34, también con el carácter de norma dentro del POTJ y por tanto de aplicación directa y la misma vinculación jurídica que el ya relacionado artículo 33.7, determina que en ese espacio de corredor litoral, que incluye el DPMT y su Zona de Servidumbre hasta 200 ms tierra dentro desde el límite interior de la ribera del mar , y por tanto incluyendo toda la parcela que nos ocupa en ese espacio, para la regulación de usos concretos de ese espacio dice literal que se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1988 de 28 de julio de Costas, y por ende en su Reglamento de Desarrollo, que ya hemos dicho que, después de detallar qué usos e instalaciones no resultan posibles de localizar en la ZSPDPMT, excepciona de la prohibición de alojamientos turísticos y admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT.**

Es pues evidente que el POTJ no está pensando, cuando prohíbe genéricamente en el sistema comarcal de espacios libres, donde se incluye junto a otros el Corredor litoral, eventuales edificaciones, construcciones e instalaciones ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino de fomentar las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población en los mismos, en excluir usos que admite la normativa sectorial de costas, como el de Campamento de Turismo que nos ocupa, simple y llanamente porque si así lo hubiera pretendido, lo hubiera hecho constar expresamente al regular los usos admitidos en ese espacio corredor litoral, y no se hubiera remitido de forma genérica a

los permitidos por la normativa de costas, considerando y confirmando por tanto que ese uso de Campamento, tal como consideramos hemos acreditado en el Apartado justificatorio anterior, y que esa instalación y esa actividad, fomenta ese destino reflejado en el art. 33.6. y no pone en riesgo la preservación de esos espacios ni la protección del DPMT.

Al caso que nos ocupa, **consideramos que no hay jurídicamente hablando ninguna contradicción entre el artículo 33.7 referido al sistema comarcal de espacios libres, que incluye el del corredor litoral, cuando establece esa restricción general para ese sistema con las excepciones que el mismo contempla con remisión a los fines y destinos del Apartado 6 de ese mismo artículo, y lo establecido en el artículo 34.1 siguiente que regula especialmente , por remisión a la normativa de costas, los usos concretos admitidos en ese espacio y por ende no excluidos**, ya que ese artículo 34.1. concreta qué usos, actividades e instalaciones no son merecedores de exclusión de esas limitaciones y restricciones genéricas en ese espacio, y tácitamente reconoce pues que la instalación de un Campamento en esa zona afectada y colindante con el DPMT no pone en riesgo la preservación del mismo y posibilita el fomento de las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población en los mismos.

Y aunque insistimos en reiterar que no hay contradicción entre dos normas de idéntico rango, no debemos olvidar tampoco que en un eventual conflicto de aplicación concurrente de distintas determinaciones normativas sobre un mismo espacio y en aplicación del derecho en general, siempre prevalece lo específico y especial sobre lo genérico y general que regula un mismo espacio, hecho o procedimiento. **Por tanto, en caso de que no se considere que ambos artículos no son contradictorios sino complementarios, consideramos de aplicación prioritaria y preferente para determinar el establecimiento de usos admitidos en el Corredor Litoral el específico artículo 34.1. sobre el artículo 33.7. , genérico para todos los espacios incluidos en el sistema comarcal de espacios libres**

**Consideramos además que ese carácter de norma del artículo 33.7. del Plan y las determinaciones que establece, en este caso prohibiciones con excepciones, va dirigido directamente a la propia administración y al administrado solo de forma indirecta, y por tanto vincula y obliga a la primera, no imponiendo obligación alguna al segundo y lo explicamos:**

En primer lugar debemos insistir que el Apartado 6 del art. 33 exige a las administraciones públicas ( se ha de entender que las administraciones competentes para ello, que no son sino las urbanísticas) que aseguren la preservación de los espacios incluidos en la Red Comarcal de espacios libres excluyéndolos de los procesos de urbanización y obligándola a que en los instrumentos de planeamiento delimiten exactamente esos espacios y los integren en el sistema de espacios libres o los declaren no urbanizables de especial protección.

El destinatario de esas obligaciones y determinaciones vinculantes pues no puede por tanto ser otro que quién tiene competencia para cumplirlas, osea las administraciones urbanísticas competentes, no los administrados, y estamos además en presencia de un mandato a futuro, ya que se impone a la administración la obligación de que, en caso de que no lo haya establecido ya en su instrumento de planeamiento municipal o territorial, debe clasificar urbanísticamente esos espacios de forma que los excluya de los procesos urbanizadores clasificándolos como no urbanizables de especial protección o recalificándolos como sistema de espacios libres. Al fin y al cabo, por remisión del apartado 7 de ese artículo 33 al apartado 6, solo cabrán en esos espacios usos o actividades, instalaciones, edificaciones y construcciones que guarden vinculación con ese destino para esos suelos previsto en el apartado 6, que no es otro , por un lado que su exclusión de los procesos urbanizadores y por ende edificatorios, cuestión esta que ya hemos dejado constancia que corresponde exclusivamente hacerlo a la administración competente para ello, y por otro lado fomentar en estos actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población, obligando expresamente a la administración a ese fomento . Lo establecido y limitado en ese apartado 7 es por tanto un evidente mandato a la administración al remitirse a un destino, el del apartado 6, que solo puede ejecutar y propiciar la administración y el Apartado 7 no es sino

una restricción genérica resultado de una imposición previa dirigida a la administración para que actúe en ese sentido.

**Finalmente volver a dejar constancia que esa obligación impuesta a la administración de fomentar en esos espacios las referidas actividades de ocio, recreativas o deportivas, no implica que exclusiva y únicamente esas actividades han de ser desarrolladas y organizadas materialmente por la administración sin posibilidad de que puedan ser impulsadas por el sector privado o los propietarios de los terrenos que comprenden esos espacios, no excluye esa opción expresamente, lo único que hace es obligar a la administración a que se desarrollen estas en ellos, administración esta que puede hacerlo directa y materialmente u obligando o facilitando que estas se desarrollen por terceros privados.**

Concluyendo, jurídicamente pués, con la normativa y la ordenación urbanística vigente en la mano, ¿Qué usos se admiten en esa parcela?, o lo qué es lo mismo, **¿Esa normativa y esa ordenación posibilita un Campamento de Turismo en una parcela como la que nos ocupa que forma parte de la ZSPDPMT y del Corredor Litoral?: La respuesta consideramos que ha de ser afirmativa a la vista de esa normativa vigente y esa ordenación urbanística aplicable, y lo explicamos:**

**La normativa y la ordenación urbanística aplicable a la parcela sería la siguiente:**

- **El planeamiento municipal vigente:** Ya hemos dicho que el artículo 3.2.6.2º de las NNSS que establece , después de detallar qué queda prohibido implantarse en la ZSPDPMT y no incluir lógicamente los Campamentos, que con carácter ordinario en esa zona, se permiten una serie de obras, instalaciones y actividades que presten servicio al uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas: consideramos pues que si la normativa de costas permite los campamentos de turismo en la Zona de Servidumbre es porque entiende que estos pueden prestar un servicio al DPMT, ya que sino excluiría su implantación, tal como hace con los demás establecimientos turísticos.
- **La normativa sectorial de costas:** ya hemos dicho también que el artículo 47 de ese Reglamento de Costas 876/2014 establece en su Punto 1º que “ Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.”

Por su parte el Artículo 46 Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección “En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.”.

Si la propia Ley de Costas y su Reglamento, que ha de presumirse regula todo lo concerniente al DPMT en aras de su protección y salvaguarda, reconoce admisible el uso de campamento en la Zona de Servidumbre, será tal como dice ese artículo 47, será porque entiende que prestan un servicio necesario o conveniente para el uso del dominio público marítimo terrestre del que forman parte las playas.

- **El propio Decreto 26/2018 de Campamentos de Turismo :** este define estas instalaciones de campamentos como espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, que se destinen a

facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, a cambio de precio y durante un período de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas en estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio. Y en su artículo 9, sobre modalidades de campamentos, reconoce la de playa siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa y que esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar, sin excluir en ningún caso para su implantación la ZSPDPMT. Osea, ni el propio Decreto que regula donde resulta admisible se localice un Campamento de Turismo, entre otros espacios, la ZSPDPMT y la Zona de Influencia de Litoral, donde se incluye el corredor litoral de Andalucía del que forma parte el comarcal sobre el que se asentaría el Camping, no excluye esa implantación en ese mismo corredor.

- **El propio POTJ en su artículo 34.1:** con el carácter de norma dentro del POTJ y por tanto de aplicación directa y la misma vinculación jurídica que el ya relacionado artículo 33.7, aunque de aplicación preferente el primero por ser el específico que regula ese espacio, determina que en el corredor litoral, que incluye el DPMT y su Zona de Servidumbre hasta 200 ms tierra dentro desde el límite interior de la ribera del mar, y por tanto incluyendo toda la parcela que nos ocupa en ese espacio, para la regulación de usos concretos de ese espacio se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1988 de 28 de julio de Costas, y por ende en su Reglamento de Desarrollo, que ya hemos dicho que, después de detallar qué usos e instalaciones no resultan posibles de localizar en la ZSPDPMT, excepciona de esa prohibición y admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT.

**De lo dicho podemos concluir que la normativa y la ordenación urbanística vigente y aplicable hoy día a la parcela donde se plantea la iniciativa de este proyecto, no excluye ni prohíbe la instalación de un Campamento de Turismo en esta y en el espacio donde esta se localiza, sino que por el contrario la admite tácitamente en unos casos y expresamente en otros por remisión expresa a otra normativa, la de costas, que sí lo hace en esos términos expresos, valga la redundancia.**

**3ª. Sobre la inclusión de este espacio de sistema comarcal espacios libres-corredor litoral dentro del POTJ como Área Suburbanizada con incidencia territorial y dentro del anulado Plan Especial del Corredor Litoral de Andalucía:**

Otro elemento relacionado con la localización de la parcela que consideramos refuerza la posición de la posibilidad de implantación de un Campamento en esta pese a incluirse la misma dentro del sistema comarcal de espacios libres, no es sino la inclusión de la misma dentro del Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POTJ en el Área Suburbanizada con incidencia territorial Sur de El Palmar.

Efectivamente definidas en el artículo 17 de la Normativa del POTJ esas Áreas suburbanizadas, el artículo 16.1.c) de esa misma Normativa considera a las mismas, y por tanto a los suelos que las conforman, entre los que se encuentra la parcela que nos ocupa, como ámbitos prioritarios para su incorporación por el PGOU al proceso urbanístico.

Ello implica que esta parcela, incluida como hemos dicho en una de esas Áreas, cuenta con una calificación prioritaria para ser incorporada al proceso urbanístico, por lo que en ningún caso será clasificada urbanísticamente como suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento general municipal. Por tanto, comparte el POTJ la idea de que la parcela deberá ser objeto de una reclasificación urbanística no quedando excluida por tanto de ese proceso de transformación urbanística.

**4ª. Sobre la provisionalidad y temporalidad de los Proyectos de Actuación y las actuaciones cuya ejecución posibilita:**

A la hora de valorar la incidencia de la implantación de un Campamento en ese sistema comarcal de espacios libres planteado por el POTJ, y la repercusión que ello pudiera conllevar, entendemos debe ser valorado positivamente que la implantación del mismo, como posibilitado que es por un Proyecto de Actuación, está sujeta a unos plazos, transcurridos los cuales, esta debe ser desmantelada y restituirse el terreno a su estado original.

Así lo recoge con carácter general la propia LOUA en su artículo 42.1. y 3. :

“Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

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

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

**La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el apartado 1 de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.”**

Aún más, el mismo artículo 42.5.D) de la LOUA obliga al promotor del proyecto de actuación a constituir una garantía: El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe 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. Por consecuencia, no solo la vigencia de un Proyecto de esta naturaleza resulta acotada en el tiempo, sino que además queda perfectamente garantizado que , una vez agotada la misma, los terrenos volverán a su estado originario.

**A modo de conclusión y por todo lo relacionado, consideramos y podemos afirmar que es legal y urbanísticamente posible la localización de un Campamento de Turismo en parcelas incluidas en el sistema comarcal de espacios libres- corredor litoral establecido por el POTAJ, ya que por un lado la normativa sectorial vigente y el planeamiento municipal y supra local lo posibilita y no lo excluye, y por otro lado porque en ningún momento con ello se pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población en los mismos.**

#### 4.4. Justificación de la ubicación concreta propuesta.

El hecho de la ubicación concreta de la propuesta de campamento turístico se basa en varios factores:

- **Valores turísticos del entorno:** El entorno de la parcela propuesta ofrece un gran potencial turístico a los usuarios de la Playa de El Palmar, una de las más concurridas y demandas de la provincia de Cádiz, no solo por los turistas y bañistas, sino también por los amantes de deportes acuáticos como el surf, por los amantes de la buena gastronomía y el ocio sano y de esparcimiento. Ya hemos dicho que se trataría de complementar esa oferta alojativa turística con un nuevo Establecimiento de Campamento de Turismo de una categoría y una capacidad importante, en una posición privilegiada, primera línea de playa, y en pleno centro neurálgico de esa oferta comercial, turística, de ocio y gastronómica que constituye la fachada de la línea interior de la franja del DPMT que discurre paralela y colindante con la Carretera y con la Playa de El Palmar desde el Río Conilete que delimita el término municipal de Vejer de la Frontera del de Conil de la Frontera, hasta la Playa de Mangueta.
- **Accesibilidad:** Tal como se muestra en los planos de situación y emplazamiento, la parcela propuesta se sitúa en plena fachada de la Carretera de El Palmar desde la que tendría su entrada y salida. Una vez en esa Carretera, el usuario podrá tirar por la Carretera autonómica que conduce a Conil de la Frontera o a Vejer de la Frontera y desde con conexión a la Autopista y luego la Autovía que viene desde Sevilla. Por lo tanto, la accesibilidad a la Instalación está garantizada.
- **Cercanía a núcleo urbano:** Aunque puede considerarse a todos los efectos que El Palmar en sí mismo es ya un núcleo urbano con alta consolidación, la parcela de actuación además se encuentra a tan solo 11 km de Vejer de la Frontera y apenas cinco de Conil de la Frontera.

#### 4.5. Incidencia territorial y ambiental. Medidas correctoras de los impactos.

Durante la fase de ejecución de los trabajos la incidencia fundamental sobre el entorno ambiental es la derivada de la introducción de una serie de modificaciones y materiales en el medio a grandes rasgos, se pueden diferenciar los siguientes:

- **Incidencia sobre la vegetación.** En la parcela de actuación, la masa arbórea es prácticamente inexistente, y ya hemos comentado que es plana y lisa, con apenas matorral y pasto, y la propia hierba de la temporada de lluvias, con lo que la incidencia en la vegetación es nula.

Más al contrario, dado el carácter de este tipo de establecimientos la mayor parte de la superficie será abierta, con una ocupación de edificaciones muy baja e incorporando vegetación y arbolado para conseguir el microclima y sombras necesarias. Las edificaciones que se plantea son instalaciones fijas de alojamiento independientes tipo bungalow y estudio de una planta y con una superficie pequeña.

- **Incidencia sobre la fauna.** Inexistentes según constancia ya que no se ha detectado la presencia de ningún ejemplar protegido y no consta la presencia de fauna.
- **Residuos.** Durante la fase de ejecución se aumentará considerablemente la producción de residuos en la zona, derivados tanto de los materiales de embalajes de los productos empleados en la obra como de las propias actividades a desarrollar, así como la presencia en el entorno de un número de personas superior a lo habitual.

Estos problemas pueden ser solventados con algunas medidas como separación de residuos en función de su naturaleza y posterior envío a empresas dedicadas a su tratamiento; colocación de contenedores móviles, concienciación ambiental del personal o limpieza de la zona de obras tras su finalización. Con respecto a los posibles vertidos o derrames provenientes de los vehículos y maquinaria, se prohibirá la realización de cambios de aceite o cualquier otro líquido contaminante en la totalidad del ámbito de las obras.

- **Incidencia sobre el medio atmosférico.** Derivadas del empleo de maquinaria en

los trabajos, tanto maquinaria pesada como todo tipo de vehículos y otros equipos dotados de motores de explosión. Las emisiones gaseosas procedentes de los motores de las máquinas y vehículos pueden reducirse en lo posible mediante el empleo de motores que no utilicen combustibles con plomo y en todo caso que tengan un correcto estado de mantenimiento, así como la reducción en su empleo.

La generación de polvo por el uso de maquinaria pesada y el tránsito de vehículos, se reducirá mediante el riego de las zonas a excavar antes de proceder a estos trabajos y con la circulación de los vehículos siempre por los caminos establecidos.

La producción de ruido por maquinaria pesada se limitará reduciendo su empleo, y el ruido por el tránsito de vehículos se minimizará limitando su circulación a las jornadas laborales.

- **Incidencia sobre el medio hídrico.** Se utilizará durante la obra contenedores móviles de recogida selectiva para su posterior envío a las empresas dedicadas a gestionar cada tipo de residuos. Con el fin de evitar, que estos vertidos se realicen en el medio natural. Todo esto irá acompañado de la concienciación por parte de la empresa hacia los trabajadores, sobre la necesidad del cuidado del medio natural.

Respecto a la incidencia sobre el entorno ambiental del Proyecto en su fase de funcionamiento se pueden distinguir las siguientes afecciones de forma genérica:

- **Incidencia sobre la vegetación.** No se destaca ninguna incidencia sobre la vegetación, una vez esté en funcionamiento el proyecto que nos ocupa, al contrario, resultará cómo ya hemos referido.
- **Incidencia sobre la fauna.** No se prevé ninguna incidencia sobre la fauna.
- **Residuos.** Efectos inducidos de la propia actividad del Establecimiento, como la generación de residuos de tipo doméstico (residuos orgánicos, plásticos, papeles, vidrio...) siendo necesario para la separación de dichos residuos la instalación de contenedores específicos para cada uno de ellos, para promover el reciclado tanto en el propio personal, como a los clientes.  
  
El aumento de la producción de residuos derivados de las operaciones de mantenimiento se soluciona con la colocación de contenedores móviles durante la realización de estas labores y su posterior transporte a centros de recepción de dichos residuos.
- **Incidencia sobre el medio atmosférico:** Considera esta parte que la incidencia será mínima, esto será pormenorizado con la propuesta de medidas correctoras o ambientales en el Documento Ambiental que se redacte para Autorización Ambiental.
- **Incidencia sobre el medio hídrico.** Una vez el Establecimiento esté en funcionamiento, se prevé un abastecimiento de agua a través de la Red Municipal de Agua Potable que discurre por la fachada de la parcela, de la cual la Concesionaria del Servicio Municipal nos garantiza su capacidad.

En cuanto a depuración y saneamiento: Se utilizará un sistema autónomo de evacuación de aguas residuales, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clorificación. Este proceso, tanto en la depuración como en el vertido o reutilización de las aguas depuradas, deberá cumplir las exigencias que a estos efectos establece la Normativa vigente. La efectividad de la depuración debe cumplir con los parámetros establecidos en la Directiva del Consejo de Europa de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales (91/271/CEE).

En caso de que no resulte posible obtener autorización de vertido por la administración correspondiente, se establecerá una poza séptica estanco homologada que contará con contrato de retirada por empresa gestora autorizada debidamente.

Se prevé la situación de la depuración o de la poza estanco en su caso, en la esquina SE de la parcela por una cuestión de cota pero en todo caso fuera de

los primeros 20 metros de la ZSPDPMT.

- **Incidencia paisajística.** Se verá minimizada, tanto, por la integración de la edificación, con la tipología propia de la comarca, integrándose en el territorio, de forma sensible.

#### **4.6. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.**

El planeamiento vigente en el municipio de Vejer de la Frontera es **Texto Refundido de las Normas Subsidiarias** (agosto de 2000) con una Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera a la LOUA (Diciembre 2009). Como podemos comprobar en el plano OE.01.12 – Estructura General y Orgánica y clasificación del suelo del término, nuestra parcela se encuentra dentro de la categoría de **Suelo No Urbanizable Común** (SNUC), aunque parcialmente afectada por la ZSPDPMT.

Esta Categoría de Suelo No Urbanizable Común está regulada por Artículo **5.1.2.- Categorías del Suelo No Urbanizable**, de las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera. Queda definido como:

*“El **Suelo No Urbanizable** de Vejer de la Frontera es el soporte de la actividad ganadera y agrícola. Su capacidad productiva no es alta, a pesar de lo cual es necesario preservarlo de cualquier actuación urbanística que altere su carácter rústico, pero sin adoptar especiales medidas de protección “*

Para comprobar la compatibilidad con el régimen urbanístico de usos y edificación, debemos referirnos al **Artículo 5.1.5 régimen de usos**, de las normas subsidiarias que nos ocupan, de forma que estaríamos dentro de los usos compatibles, quedando recogido dentro del apartado f) como de interés social y el apartado h) como de ocio ligo al medio natural, regulado en el art. 4.2.18. Dentro de dicho artículo, estamos recogidos en el apartado de **Actividades turísticas vinculadas al medio natural**.

En relación al **Art. 5.1.6.- Régimen de la edificación**; donde se definen las condiciones de edificación para cada tipo de actividad, estamos recogidos dentro del punto **4. Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social**.

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Separación mínima a linderos: 25m.
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima 10%.
- Altura máxima: 2 plantas y 6.5 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.
- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

Por lo tanto, se debe a una actuación de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, el cual queda regulado, por el Artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la cual, queda definida como:

*“Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos “.*

Cumplimos ambas condiciones, ya que se trata de una actuación de interés público y no induce a la formación de nuevos asentamientos. Se trata de un proyecto con carácter unificador y singular.

Según el Artículo 42.3 de la LOUA, las Actuaciones de Interés público, requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, el cual, nos ocupa.

La innecesidad del Plan Especial viene demostrada por la no concurrencia en algunos de los supuestos que la Ley determina para ello, a saber:

- No comprende a terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- No tiene, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- No afecta a la ordenación estructural del planeamiento vigente.
- No tiene una superficie superior a 50 hectáreas.

Por lo que procede la redacción del presente Proyecto de Actuación.

#### **Cumplimiento condicionante urbanístico.**

Superficie Construida Computable Total= Bungalós = 1.835 m<sup>2</sup> + Otras Instalaciones = 659,3 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad= 2.541,1 m<sup>2</sup> construidos /

19.563 m<sup>2</sup> superficie parcela X 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>= 2.934,95 m<sup>2</sup> → 0.15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> = 0.15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> CUMPLE

- **OCUPACIÓN:**

Ocupación Parcela Total= 1.955,3m<sup>2</sup> = 10% Superficie Parcela

Ocupación Zona Equipamientos: 659,3 + Zona Bungalós: 1.296 M<sup>2</sup> = Total 1.955,3 m<sup>2</sup> (< 10% Superficie Total Campamento) → CUMPLE

10% = 10% → CUMPLE

- **SUPERFICIE MINIMA PARCELA:**

19.563 m<sup>2</sup> > 10.000m → CUMPLE

- **SEPARACIÓN MINIMA LINDEROS:**

25 > 25 → CUMPLE

- **ALTURA MÁXIMA:**

6.50 > 6.00 → CUMPLE. Para la altura máxima de las edificaciones se toma la limitación de la normativa sectorial de turismo para campamentos turístico, siendo esta de 6 m.

#### **\* ZSPDPMT:**

El artículo 5.2.7 del Plan establece que en los primeros 20 metros de la ZSPDPMT no se podrán hacer cerramientos debiendo conformar esa franja un paseo con bolsas de aparcamiento: Se establece en el Proyecto que en esa franja de 20 metros referida, no se llevarán a cabo cerramientos hasta el punto que en el Proyecto se ha optado en liberar el espacio de la parcela que ocuparía esos 20 metros, apenas 5 metros de fondo por los metros lineales de la fachada de la parcela sita en la Zona de Servidumbre, de forma que el cerramiento deja fuera ese espacio de los 20 metros referidos y solo se localiza en ese espacio una bolsa de aparcamientos y un paseo peatonal paralelo a la carretera y a esa fachada del Campamento. CUMPLE

#### 4.7. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

##### Afección sectorial por el uso.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según la LOUA, en su Artículo 52.C, este uso, tras la correspondiente autorización mediante aprobación del Proyecto de actuación es totalmente compatible con los previstos en el Régimen del suelo no urbanizable, con la consideración de Actuación de Interés Público, circunstancia ya explicada razonablemente.

- Decreto 23/2018 DE 23 DE ENERO de Campamentos de Turismo, Modalidad Playa / Categoría 4 estrellas.
- Reglamento de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre en su artículo 46 establece: En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
  - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. **Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.**

**Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente.**

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

El Artículo 18, sobre el mantenimiento de uso turístico. Evidentemente, el proyecto que se plantea tiene vocación única y exclusiva de uso turístico. Tanto su esencia edificatoria como su planteamiento empresarial no pasa por otra finalidad, que incorporarse al municipio de Vejer de la Frontera como equipamiento de primer orden para potenciar el desarrollo turístico sostenible en el medio natural litoral.

##### Afecciones sectoriales determinadas por el planeamiento.

- Plan de Ordenación del Territorio. LA JANDA.

El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional de la Janda, tiene entre algunos de sus objetivos poner en valor los recursos territoriales de la Janda y contribuir a la formación del espacio turístico. En el Plano de Ordenación de Usos y Protección de los Recursos, encontramos cuales son las afecciones que tenemos en nuestra actuación y si es viable:

Con lo que respecta a las parcelas que albergarán el Campamento, el POT no plantea sobre las mismas ni afecciones ni limitaciones para el uso de la actuación propuesta, al contrario, da directrices con carácter general que favorecen la implantación de establecimientos y servicios turísticos.

En este Apartado nos remitimos a lo dicho en el Informe del SAM sobre afección de la parcela en relación con el POTAJ y la justificación incluida al respecto en este Proyecto en el Apartado 4.3. Sobre la procedencia y necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera:

Las NNSS de Vejer de la Frontera, más allá de lo ya relacionado sobre qué parte de las parcelas que albergarán el Campamento se localizan en ZSPDPMT, no proveen ningún otro tipo de afección ni limitación alguna para la viabilidad de nuestra actuación, clasificando además el terreno como Suelo No Urbanizable de Uso Común sin protección alguna.

Ya hemos dejado constancia además que el artículo de esas Normas para esa clasificación de suelo posibilita la implantación de Campamentos de Turismo como uso relacionado con el ocio ligado al medio natural tanto en el No Urbanizable Común, como en el afectado por la Servidumbre del DPMT, siempre y cuando se

cumplan unas determinaciones que también hemos relacionado en este Proyecto llegando a la conclusión de que las cumple todas.

En este Apartado nos remitimos a lo dicho en el Informe del SAM sobre afección de la parcela en relación con el POTAJ y la justificación incluida al respecto en este Proyecto en el Apartado 4.3. Sobre la procedencia y necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

- Plan de Protección del Corredor Litoral: Anulado por sentencia del TSJCA.

#### **4.8. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.**

Según el Artículo 52.6.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, inducen a la formación de nuevos asentamientos *“los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que de por sí mismos o por su situación respecto a asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo”*.

Por su parte el artículo 42.5.C.e) de la LOUA requiere que el Proyecto y la Actuación que contempla justifique y fundamente que este no induce a la formación de nuevos asentamientos.

Al caso que nos ocupa, ninguno de los actos que relaciona ese artículo 52.6.a) como inductores de la formación de nuevos asentamientos, podemos apreciar en la parcela y en el Proyecto que nos ocupa y lo explicamos:

En este sentido debemos comenzar afirmando que el mero destino de la actividad planteada en el Proyecto de Actuación y sus características **NO INDUCE A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS**, fundamentalmente por su carácter turístico y de disfrute del medio natural, que nada tiene que ver con el residencial y por tanto no procede cuestionar esa presunción. Se trata de una actuación unitaria e independiente, que se explotará bajo el principio de unidad de explotación, y que resolverá de igual forma los servicios e infraestructura que necesita de forma autónoma a salvo la conexión a la Red de Agua, que ya preexiste y discurre por fachada de parcela, y la conexión eléctrica que se hará en el punto y en la línea que se nos indique por la Compañía Eléctrica, dejando constancia de que la Red Eléctrica ya está implantada en todo El Palmar.

Además, dentro del propio terreno, por la necesidad de implantación de todas las instalaciones y el carácter unitario del conjunto, no se pretende ni es necesario realizar divisiones de parcela alguna, más allá de las delimitaciones internas de las distintas zonas del establecimiento y las de acampada y de autocaravanas lógicamente en cumplimiento de la exigido en la normativa turística. La actuación se realiza con carácter unitario sobre la parcela, no efectuándose parcelación urbanística alguna. Aún más, la parcela del proyecto es fruto de la agrupación registral de dos parcelas previas.

El Campamento Turístico, por sus características y porque no es una actividad residencial y no demanda servicios colectivos, sino que los presta, en sí no implica nuevo asentamiento ni pone en riesgo que este se produzca.

La propuesta no contempla parcelación alguna de los terrenos ni genera demanda de infraestructuras o servicios colectivos. Las infraestructuras de abastecimiento de agua y electricidad necesarias para el desarrollo de la actividad definidas en apartados anteriores, así como el sistema de vertido y depuración previsto serán para uso exclusivo del campamento turístico. Los caminos que recorren interiormente la parcela serán para uso exclusivo de los clientes y del personal del complejo.

Es más, en la zona y en el ámbito próximo donde se localiza la parcela que alberga nuestra actuación, hablando de un ámbito cercano de sobre 5 hectáreas, no se ha producido en los últimos 10 años ningún tipo de actuación parcelatoria o urbanizadora ni la implantación de nuevas edificaciones con vocación residencial o turística, similares a las situaciones que se han producido en los últimos años en otros ámbitos de la pedanía de El Palmar y que han

dado lugar incluso a contundentes actuaciones urgentes y necesarias en materia de disciplina urbanística no solo llevadas a cabo por el Ayuntamiento, sino también por la propia Junta de Andalucía. El estado del parcelario y las edificaciones localizadas en el ámbito donde se localiza la parcela que alojará el Campamento y las colindantes o cercanas, resulta idéntico y el mismo desde hace más de 10 años, a salvo la implantación en la parcela que nos ocupa de la instalación provisional de hostelería autorizada provisionalmente que asienta sobre la misma. Se adjunta y se aportan diferentes fotografías aéreas de Google earth de ese ámbito referido desde 2011 hasta la fecha.

Pero es que resulta aún más, no solo no se ha generado en los últimos 10 años un nuevo núcleo de población en ese ámbito colindante y cercano a la parcela del Proyecto, sino que no es posible deducir de la implantación de un Campamento que este pueda constituir la base física y favorable para que se produzca ese hecho.

**En ningún caso la actuación y el proyecto planteado, por sí mismo o por su situación respecto a asentamientos residenciales u urbanísticos de otro tipo, es susceptible de generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios del suelo no urbanizable, ya que resulta autónomo en sus dotaciones de servicios y estarán a su exclusivo servicio a salvo lógicamente el enganche a la red municipal de agua potable que ya existe y pasa por su fachada, y en relación al suministro de energía eléctrica ya cuenta la instalación con punto de suministro y de conexión al que no podrán conectarse otros eventuales usuarios.**

Por su parte las NNSS vigentes en el término municipal de Vejer de la Frontera establece en su Art. 5.1.3. sobre Parcelaciones rústicas y segregaciones lo siguiente:

*“1.- En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estando prohibida, por tanto, toda parcelación urbanística. La unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial de Vejer de la Frontera, que, con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, es de 3 Ha (30.000 m<sup>2</sup>) en secano y 0,25 Ha (2.500 m<sup>2</sup>) en regadío, debiéndose obtener por parte del Ayuntamiento un certificado que acredite la innecesaridad de obtención de licencia municipal. Toda segregación inferior a éstas se entenderá como urbanística, con las excepciones contempladas en el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias (que se recoge en el siguiente apartado) sin que se dé lugar a formación de núcleo de población.*

*2.- Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO) 138 cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias: a) Cuando la segregación se produzca para unirla o otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad. b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo (dentro del año siguiente) a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros fines de carácter no agrario y que posteriormente se acredite su finalización, y siempre que tales usos y edificaciones no agrarias sean autorizables y reúnan las condiciones urbanísticas establecidas en las presentes normas. c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos. d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

*3.- Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados. “*

**Al caso que nos ocupa, ya hemos dejado sentado que la actuación se proyecta, no sobre una parte de parcela sino sobre toda una parcela catastral y registralmente que además ha resultado de una previa agrupación reciente de dos fincas**

**colindantes. Con la actuación no se pretende por tanto ni dividir, ni parcelar absolutamente nada.**

Por su parte el Art. 5.1.4 de esas mismas Normas sobre el Concepto de parcelación urbanística y de núcleo de población dice:

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

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

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

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

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

*c) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante, se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO) 139 segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.*

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

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

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

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

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

**En relación con la actuación que nos ocupa y que se extiende sobre una parcela íntegramente, ya hemos dicho que no estamos en presencia de ningún tipo de parcelación, y consecuentemente tampoco con esta incidimos en la eventual formación de un núcleo de población. De igual forma tampoco con nuestra actuación se nos puede encajar en esas circunstancias indiciarias o reveladoras de la posible constitución de un núcleo de población de las relacionadas en el Apartado 3º de ese artículo 5.1.4 de las NNSS por lo siguiente:**

- No se trata de varias parcelas que cuenten con acceso rodado común y con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto: es una única parcela resultante de una previa y reciente agrupación de dos parcelas colindantes de la misma propiedad.
- No cuenta con ninguna vivienda en el interior de la parcela la cual supera las dos hectáreas.
- No se han ejecutado obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración, etc..., a salvo aquellas que se lleven a cabo en la propia parcela en desarrollo del Proyecto de Actuación y del posterior Proyecto de Ejecución cuando cuenten con la debida autorización municipal y sectorial .
- No existe en la parcela una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- No se cuenta con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas a salvo las instalaciones del Campamento destinadas a sus usuarios.
- No se ha difundido publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social: osea, en ningún momento se ha pretendido ni se ha tenido la intención de vender trozos de la parcela donde se pretende el campamento.
- No estamos ante un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos indicios de formación de núcleo de población: ya hemos dicho y repetido que resulta una única parcela resultante de una previa y reciente agrupación de dos parcelas colindantes de la misma propiedad.

**Se concluye por lo tanto que no se dan ninguno de los condicionantes que originen o constituyan riesgos de formación de nuevos asentamientos más allá de que El Palmar en sí ya constituye un Asentamiento preexistente donde conviven suelos urbanos y urbanizables con suelos rústicos, pero con una enorme presencia de edificaciones en todo tipo de suelo, hasta el punto de contabilizar por cientos, especialmente cuanto más nos acercamos al litoral desde el Río Conilete hasta la Playa de Mangueta. La instalación de un Campamento en ese maremagnum edificatorio ni mucho menos será causa de formación de un nuevo asentamiento más allá del que ya existe.**

## **5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD**

El promotor asume las obligaciones que les son inherentes según el artículo 42.5.d) de la LOUA, siendo las siguientes:

### **Obligaciones derivadas del régimen de suelo no urbanizable.**

La LOUA define en el artículo 51 el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, estableciendo con carácter general, los siguientes deberes:

- a) *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.*
- b) *Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.*

### **Prestación compensatoria y constitución de garantía.**

El promotor asume el pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y la constitución de garantía, tal como quedan regulados en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

### **Plazos para la solicitud de licencia.**

El promotor se compromete a solicitar la licencia inmediatamente cumplidos todos los trámites necesarios para su obtención, que siempre será el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente proyecto de actuación tal como determina la LOUA en el artículo 42.5.D)c).

Asimismo, hay que tener en cuenta todo lo desarrollado a lo largo del presente proyecto de actuación, por lo que el promotor no sólo asume las derivadas de la legislación urbanístico-territorial, sino que también asume las derivadas de la legislación sectorial, tal como son la legislación de medio ambiente, costas, turismo...

En Conil de la Frontera a 20 de abril de 2021

El promotor:

El técnico redactor:

ATRIOSUR GESTION ,S.L.

JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN BAILÉN

## 2. ANEXOS

**ANEXO 4- ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS Y JURIDICOS DEL SAM DE MEDINA DEL ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS DE LA EXCMA. DIPUTACION DE CADIZ DE FECHA DE 15 DE MAYO DE 2020 AL PROYECTO DE ACTUACION DE CONSTRUCCION DE CAMPAMENTO DE TURISMO EN PARCELA N° 16 DEL PAGO 2° DE EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA PROMOVIDO POR ATRIOSUR GESTION, S.L.**

**REFERENCIA: EXP. AYTO. Nº PA 05/19**

**EXP. SAM Nº 19-222 / CODIGO 10/MGL-MMV**

**ANTECEDENTES:**

- Con fecha de 12 de junio de 2019 se presenta en el Registro de Entrada del Ayto. de Vejer de la Frontera Instancia de Aportación de Proyecto de Actuación para la Construcción de un Campamento de Turismo en Parcela nº 16 del Pago 2º de El Palmar de Vejer de la Frontera a los efectos de su tramitación y aprobación.
- Con fecha de 4 de Julio de 2019 se remite por parte del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera el referido Proyecto al SAM de Medina para emisión de Informe.
- Tras requerimiento de subsanación de documentación al promotor del Proyecto y la posterior aportación de la misma, resulta emitido el Informe que nos ocupa, suscrito con fecha de 15 de mayo de 2020.
- Con fecha de 14 de enero de 2020 el Proyecto de Actuación resultó presentado para que se emitiera Informe de Viabilidad del mismo ante el Departamentos de Costas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollos Sostenible de Cádiz que ha resultado emitido con fecha de 30 de junio de 2020.

**CONTENIDO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME Y CUMPLIMIENTO O JUSTIFICACION DE LAS MISMAS:**

Tras una relación de Antecedentes del Expediente en el SAM de MEDINA, se procede en el precitado Informe a realizar las siguientes **CONSIDERACIONES** al Proyecto de Actuación en cuestión que resumidamente exponemos:

- **Primera:** Plantea el Informe que ,al desarrollarse el Proyecto en dos Fincas Registrales , la nº 12.529 y la nº 12.530, para llevar a cabo la Actuación, deberán agruparse las dos fincas registrales sobre las que se desarrolla la misma, puesto que en caso contrario, se incumpliría la distancia mínima de separación entre linderos de parcelas por la linde divisoria de ambas.

Se incide además en el hecho de que las fincas registrales tienen inscrita anotación al margen de 6 de agosto de 2018 en la que se dice que, por Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera de 03-07-2018, se resolvió conceder Licencia inicial de carácter provisional y en precario para la implantación de la actividad hostelera en establecimiento desmontable " Quiosco Bar " para uso temporal correspondiente a las anualidades 2018 y 2019, con referencia administrativa LA 14/18, solicitada por Luís Herrera Hernán en la finca de este número condicionada la misma, entre otras cosas, a que se trata de una licencia provisional y en precario, que deberá cesar su uso y desmontarse las instalaciones, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento por causa motivada de interés público y que cuenta con una autorización por un máximo hasta la temporada 2019.

Al existir una actividad de hostelería con autorización municipal hasta la temporada 2019, anotada preventivamente en el asiento registral de ambas fincas, por un lado habrá que desmontar la actividad de hostelería existente en la actualidad y agregar ambas fincas registrales, ya que en caso contrario las construcciones existentes en el interior de la instalación, incumplirían la separación mínima de linderos establecida en el artículo 5.1.6.4. del PGOU en 25 m, respecto de la linde divisoria entre ambas

fincas, y todo ello para llevar a cabo la actuación pretendida. Por todo esto, se nos solicita se justifique que se esté legitimado para llevar a cabo la actuación pretendida por todo el tiempo que dure, por lo que habrá que desmontarse esa actividad " con carácter previo a la aprobación del proyecto de actuación".

### **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 1ª:**

Sin perjuicio de que , como bien dice literal la anotación registral al margen de ambas fincas sobre la licencia otorgada para la instalación en las fincas de la referida actividad de hostelería y sus instalaciones y construcciones, esta autorización se concede con carácter provisional, en precario y sujeta a una autorización temporal cuyo plazo se ha agotado, y sin perjuicio de que las licencias se otorgan sin perjuicio de tercero y a salvo derecho de propiedad, se ha procedido con fecha de 3 de junio de 2020, a protocolizar la agrupación de ambas fincas registrales. Esa protocolización se ha llevado a cabo por escritura pública otorgada por el Notario de Vejer de la Frontera, D. José Antonio Santos García con nº de protocolo 425, en la que además se hace constar que, la anotación al margen de ambas fincas, relativa al Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera de 03-07-2018, por el que se resolvió conceder Licencia inicial de carácter provisional y en precario en las mismas para la implantación de la actividad hostelera en establecimiento desmontable de " Quiosco Bar " para uso temporal correspondiente a las anualidades 2018 y 2019, referencia administrativa LA 14/18, solicitada por Luís Herrera Hernán, debe entenderse caducada y susceptible de ser cancelada, por haber transcurrido el plazo máximo establecido para la autorización hasta la temporada 2019.

A esos efectos, la finca resultante de la agrupación, ha resultado ya inscrita con el Nº 19.058 sin anotación al margen de cuya caducidad se deja constancia y cuyo levantamiento se solicita del Registrador de la Propiedad.

Se adjunta Copia de la Escritura Pública de Agrupación de las Fincas Registral Nº 12.259 y Nº 12.530 y Nota Simple actualizada de la finca resultante Nº 19.058 de la agrupación sin anotación al margen ninguna, por lo que se entiende justificado que se está legitimado para llevar a cabo la actuación pretendida por todo el tiempo que dure, por lo que habrá que desmontarse esa actividad " con carácter previo a la aprobación del proyecto de actuación".

Se ha solicitado además del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible Revocación de la Autorización de Uso Provisional de la ZSPDPMT de las instalaciones actualmente existentes en la parcela por faltad de disponibilidad del terreno y ausencia de licencia municipal.

Se incorporan estos aspectos en las páginas 11 y 14 de la Memoria del Proyecto de Actuación.

De igual forma se incorpora Plano al Proyecto en el que se representan los caminos, parcelas y principales elementos de referencia circundantes y los límites de la nueva finca registral resultante de la agrupación en el que se grañan los límites del DPMT, ribera del mar y ZSPDPMT, delimitándose los 20 primeros metros de dicha zona de servidumbre y la zona afectada de la parcela por esos 20 metros.

- **Segunda:** Plantea el Informe por un lado que, según el PGOU de Vejer de la Frontera, la actuación se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en parte y en parte en la ZSPDPMT, regulada esa ocupación en el artículo 5.2.7. del PGOU. El Informe incide en que, aunque la Ley de Costas y su Reglamento en su artículo 46 excluye de la prohibición en la Zona de Servidumbre de Protección de las

edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras, a los campamentos de turismo y por tanto el uso del Proyecto de Actuación es autorizable, por su parte ese artículo 5.2.7 del Plan establece que, en sus primeros 20 metros no se podrán hacer cerramientos debiendo conformar esa franja un paseo con bolsas de aparcamiento. Por ello, en tanto parte del campamento estaría incluido en esa franja, se nos solicita plano de la propuesta superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera del mar y servidumbre de protección, y los de las fincas, delimitando esos 20 metros.

El Informe además por otro lado, hace hincapié en que, según el Documento del nuevo PGOU de Vejer en tramitación , aprobado provisionalmente con fecha de 03-09-2018, el suelo que alberga la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística- Corredor Litoral, dentro de la zona de influencia del litoral, y por ello se concluye en ese último aspecto en el Informe que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística y la instalación de alojamientos turísticos no serían autorizables en una franja inferior a los 200 metros a partir del DPMT.

#### **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 2ª:**

- Con respecto al aspecto referido de que, según el Documento del nuevo PGOU de Vejer , aprobado provisionalmente con fecha de 03-09-2018, el suelo que alberga la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística- Corredor Litoral, dentro de la zona de influencia del litoral.

Por ello se concluye en ese último aspecto en el Informe, que la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística y la instalación de alojamientos turísticos no serían autorizables en una franja inferior a los 200 metros a partir del DPMT donde se localizan las parcelas que albergan la actuación:

El propio Informe en relación a esta cuestión, se limita a advertirla sin más, en tanto entendemos que los informantes son plenamente conscientes que esa determinación urbanística, que prohibiría la implantación del Campamento en esas parcelas , resulta contemplada en un Documento de Planeamiento en tramitación pero no vigente , que no cuenta con aprobación definitiva, que no ha entrado en vigor y no puede sin ello vincular a la Actuación pretendida en el momento presente, ni prohibir aquello que el planeamiento municipal vigente posibilita, en tanto este no ha sido sustituido en su vigencia por el se encuentra en trámite. Más aún, esta circunstancia no ha de afectar a la tramitación de la Actuación instada en ningún caso, en tanto incluso a fecha de hoy, la suspensión de licencias o autorización de actuaciones no autorizables con el planeamiento en trámite por no resultar compatible con sus determinaciones, se encuentra levantada. No obstante lo dicho, se toma nota de la advertencia que se nos hace en el Informe con respecto a esa circunstancia.

- Con respecto al aspecto referido de que según PGOU Vejer , la actuación se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en parte y en parte en la ZSPDPMT , regulado este en el artículo 5.2.7. del PGOU, añadiendo el Informe que, aunque la Ley de Costas y su Reglamento en su artículo 46 excluye de la prohibición en la Zona de Servidumbre de edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluidas las hoteleras, a los campamentos de turismo y por tanto el uso del Proyecto de Actuación es autorizable, por su parte ese artículo 5.2.7 del Plan establece que en sus primeros 20 metros no se podrán hacer cerramientos debiendo conformar esa franja un paseo con bolsas de aparcamiento.

Por ello, en tanto parte del campamento estaría incluido en esa franja, se nos solicita plano de la propuesta superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera el mar y servidumbre de protección, y los de las fincas, delimitando esos 20 metros:

\*Se procede a aportar la planimetría solicitada en el Apartado de Planos del Proyecto con los cambios de localización de instalaciones y supresión de elementos considerados incompatibles al amparo del artículo 5.2.7. de las NNSS.

\*Se ha procedido a trasladar la piscina a otra localización, dentro de las parcelas que albergan la actuación, fuera de esa franja de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT a los efectos de liberarla y localizarlas a otro emplazamiento incluso no incluido en la ZSPDPMT.

\* Se establece en el Proyecto en su página 26 lo siguiente:

“ La parcela sobre la que se pretende implantar la actuación linda con el Dominio Público Marítimo Terrestre, que además en este caso coincide con la línea de servidumbre de tránsito, y se desarrolla el Campamento en parte en la ZSPDPM donde se han localizado aquellas instalaciones admitidas por la normativa de costas y por el propio planeamiento municipal, **salvando y dejando fuera de la delimitación del Campamento la parte de la parcela afectada por los primeros 20 metros de la Zona de Servidumbre, donde exclusivamente se localiza una bolsa de aparcamientos y un paseo peatonal paralelo a la Carretera.** En la parte de la parcela no afectada por la ZSPDPMT se localizan aquellas instalaciones que resultan admitidas por la normativa de Costas, todo ello en cumplimiento de lo informado en Informes que sobre este Proyecto ha emitido tanto el SAM con fecha de 15 de mayo de 2020 como el Departamento de Costas de la Delegación de Desarrollo Sostenible con fecha de 30 de junio de 2020, que se adjuntan a este Proyecto con sendos Anexos de Cumplimiento de ambos Informes.”

Por último hacer referencia que el Proyecto ha resultado remitido al Departamento competente de Costas de la Delegación Territorial de Cádiz de Desarrollo Sostenible a los efectos de que resulte informado y obtener la pertinente conformidad de viabilidad del mismo: A fecha de hoy ha sido emitido con fecha de 30 de junio de 2020 por los Servicios de esa Delegación Informe de Viabilidad al Proyecto de Actuación en relación con el cual se adjunta a este Proyecto Anexo de cumplimiento y justificación de las cuestiones planteadas en ese Informe. Se adjunta Copia del referido Informe.

- **Tercera:** El Informe plantea que, según el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (POTJA), de aplicación directa en sus determinaciones, aunque el Planeamiento Municipal no las haya incorporado aún, en el Plano de Articulación Territorial se incluye la parcela objeto de la Actuación dentro del Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral. Así las cosas, se establece ese espacio en su artículo 33 y en el 34 que también regula los usos ahí permitidos .

Ese artículo 33, en su Apartado 7º determina que “ en ese espacio precitado, no podrán llevarse a cabo construcciones o instalaciones ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino que define el Apartado 6º de ese mismo artículo”. Ese Apartado 6º dice : “ Las Administraciones asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población”.

El Informe por ello considera que por ser un concepto subjetivo, corresponderá a la Junta cuando emita su preceptivo informe al proyecto, pronunciarse y valorar si un campamento tiene encaje dentro del uso de ocio o recreativo :

### **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 3ª:**

Por de pronto, dejar sentado que, en ningún caso se condiciona la aprobación y el sentido del informe del SAM sobre el Proyecto de Actuación, en tanto que el propio Informe deja claro que sobre ello deberán pronunciarse en su día los Servicios Técnicos de la Delegación de Ordenación del Territorio, cuando deban emitir su previo y preceptivo Informe sobre el Proyecto de Actuación, pero en todo caso posterior a la admisión a trámite del Proyecto y su sometimiento a Información Pública e informes sectoriales.

A ese aspecto, y aún cuando hemos dicho que esa apreciación no ha de ser obstáculo para el trámite de emisión de Informe para admitir a trámite el Proyecto de Actuación y someterlo a Información Pública e informes sectoriales, entendemos perfectamente integrable un Campamento de Turismo dentro de esos usos de ocio y recreativos que posibilita el Apartado 6ª del artículo 33 del POTAJ en esos sistemas de espacios libres grafiados por ese instrumento de planeamiento, y por tanto resultaría admisible y autorizable la localización de un Campamento de Turismo en esa parcelas incluidas en ese espacio destinado por el POTAJ a sistema de espacios libres:

A este respecto indicar que efectivamente las determinaciones con el carácter de Norma ( N ) del Plan Subregional, como resulta ser el referido artículo 33.7º , al amparo de lo establecido en su artículo 3. 6º, prevalecerán dese la entrada en vigor del Plan sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general . Y efectivamente esa norma limita y prohíbe usos e instalaciones en esos espacios, pero no todos, admitiendo los usos, actividades, construcciones e instalaciones que guarden vinculación con el destino que define el Punto 6º anterior. Ese Punto 6ª tiene el carácter de Directriz, pero en cuanto a este se remite el 7º siguiente para determinar que usos e instalaciones resultan admisibles, es evidente que el destino adecuado de esos espacios y su consecución y la justificación de su defensa tienen el mismo rango y carácter de Norma y de vinculación, de forma que, si se entiende que la implantación de un Campamento de Turismo " fomenta las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población ", el POTAJ si admitiría la implantación de este en ese espacio libre.

De esa cuestión no tenemos dudas por lo siguiente:

Por un lado, el mismo POTAJ en su artículo 32 sobre objetivos del sistema de espacio libre de interés comarcal, entre otros considera como tal , " propiciar el uso recreativo de las playas mediante la mejora de los accesos y la dotación de equipamientos y servicios". No tenemos duda de que la implantación de un Campamento con todas las instalaciones y servicios como el que se propone y con esa temática de deportes relacionados con el mar , situado en primera línea de una playa como la de El Palmar, resultará un equipamiento que prestará un evidente servicio a la misma y a sus usuarios, tanto simples bañistas, como deportistas prácticamente de los deportes acuáticos a los que va enfocado el Campamento y sus instalaciones.

El propio planeamiento vigente en el término municipal vejeriego consagra ese destino y esa compatibilidad, en concreto en el artículo 3.2.6.2º de las NNSS que establece , después de detallar que queda prohibido implantarse en la ZSPDPMT y no incluir lógicamente los Campamentos, que con carácter ordinario en esa zona, se

permiten una serie de obras, instalaciones y actividades que presten servicio a uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Y en esa misma línea, ya hemos dicho que el propio Reglamento de Costas en su artículo 46, después de detallar que usos e instalaciones no resultan posibles de localizar en la ZSPDPMT, excepciona de esa prohibición y admite expresamente, la implantación de Campamentos de Turismo en la ZSPDPMT. Debemos considerar esta admisión como un claro y evidente indicio de que este tipo de instalación turística, resulta no solo compatible sino expresamente admisible dentro de la Zona de Servidumbre, porque entiende la normativa de costas que esta instalación presta un servicio relacionado con el DPMT y las playas y en ningún caso menoscaba su protección y preservación.

En ese sentido el artículo 47 de ese Reglamento establece en su Punto 1º que “ Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o **aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.**” Si la propia Ley de Costas y su Reglamento, que ha de presumirse regula todo lo concerniente al DPMT en aras de su protección y salvaguarda, reconoce admisible el uso de campamento en la Zona de Servidumbre, será tal como dice ese artículo 47, porque entiende que prestan un servicio necesario o conveniente para el uso del dominio público marítimo terrestre del que forman parte las playas, y ese hecho normativo implica que la implantación de un campamento turístico en la Servidumbre de Protección resulta afín, compatible, e incluso facilitador de ese destino que el POPTAJ establece, cuando exige que las Administraciones aseguren la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomenten las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población.

El propio Decreto 26/2018 de Campamentos de Turismo define estas instalaciones de campamentos como espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, que se destinen **a facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre**, a cambio de precio y durante un período de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas en estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio. Y en su artículo 9 , sobre modalidades de campamentos, reconoce la de playa siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa y que esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar, sin excluir en ningún caso para su implantación la ZSPDPMT. Osea, ni el propio Decreto que regula donde resulta admisible se localice un Campamento de Turismo, entre otros espacios, la ZSPDPMT y la Zona de Influencia de Litoral, donde se incluye el corredor litoral de Andalucía del que forma parte el comarcal sobre el que se asentaría el Camping, no excluye esa implantación en ese mismo corredor, y no lo hace entendemos y reiteramos, porque este uso complementa con su servicio el DPMT y sus playas, resulta compatible con la protección del mismo y la actividad que sobre este se desarrolla , resulta promovida e incentivada por toda la normativa que hasta ahora en este Apartado hemos relacionado.

Por último, aún de forma anecdótica y centrándonos en el hecho de que el POTAJ en su artículo 33 sobre constitución del sistema comarcal de espacios libres donde se localizan las parcelas del Campamento, incluye las mismas en el espacio del corredor litoral, que en concreto en esa zona resulta una franja de 200 metros a contar desde el DPMT y que incluye la Zona de Servidumbre, debemos dejar constancia de que no resulta discutible que se adopta esa determinación consecuencia de la entonces intención pública y notoria de la administración autonómica de establecer un corredor litoral por todo el litoral andaluz, pero que no vió la luz hasta el año 2015. Sin poner en duda los loables fines preservadores del frágil y amenazado litoral andaluz que impulsó esa Iniciativa y ese Corredor Litoral, a fecha de hoy y desde ya algunos años, el Decreto que lo amparó ha resultado anulado judicialmente, sin que hasta la fecha y desde entonces, se haya retomado en forma de

norma su restitución. Este hecho ni mucho menos justifica que esos fines a los que aspiraba la implantación de ese corredor, resulten hoy día discutibles, ni que se intentara preservar ese litoral andaluz seriamente amenazado, y que el POTAJ se esforzara en anticiparse, pero lo cierto y verdad es que hoy, el corredor litoral andaluz planteado no tiene amparo legal alguno, a salvo el que los distintos planeamientos territoriales puedan darle, como es el caso del Plan Subregional de la Comarca de la Janda que nos ocupa.

**A modo de conclusión y por todo lo relacionado, consideramos y podemos afirmar que es legal y urbanísticamente posible la localización de un Campamento de Turismo en parcelas incluidas en el sistema comarcal de espacios libres- corredor litoral establecido por el POTAJ, ya que en ningún momento con ello se pone en riesgo la preservación de esos espacios y la protección de los dominios públicos afectados, en este caso el DPMT y su Zona de Servidumbre, y desde luego con ello se fomentan las actividades de ocio , recreativas y deportivas para la población en los mismos”.**

Todo lo justificado y relacionado a este aspecto se incorpora en las páginas 47 a 50 de la Memoria del Proyecto

- **Cuarta:** Respecto del cumplimiento de la normativa sectorial, en concreto la Ley de Turismo 13/2011 de 23 de diciembre y en especial el Decreto 26/2018 de 23 de enero de ordenación de los campamentos de turismo, el Informe del SAM determina que, con el Proyecto planteado y las determinaciones del campamento contenidas en el mismo, que incumpliríamos el artículo 30 del referido Decreto 26/2018, ya que nuestra propuesta plantea una superficie del área para alojamientos fijos ( con el Decreto en la mano los módulos propuestos han de entenderse como elemento fijo ya que están anclados o sobre cimentación ) mucho mayor que la superficie del área de acampada, cuando no debería superar el 60% de la de acampada , de igual forma que la capacidad de los elementos fijos destinados a alojamientos no debería superar el 60% de la capacidad máxima de alojamiento, y en el Proyecto se supera.

Dice y añade el Informe que no se define la capacidad máxima de alojamiento, añadiendo el mismo Informe que han de existir un número de plazas de aparcamiento igual al menos a 1/3 de la misma.

No obstante lo dicho, este Informe también deja a salvo que dichas limitaciones genéricas para todos los Campamentos, no resultaría aplicable cuando el camping se clasifique en alguna de las especialidades previstas en el Anexo III del referido Decreto al amparo del artículo 30.6º del mismo, en cuyo caso las limitaciones serían las establecidas para cada especialidad en ese mismo Anexo III, aunque el propuesta presentada no se indica dicha clasificación.

#### **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 4ª:**

Por un lado , **con respecto a que el Proyecto no cuantifica la capacidad máxima de alojamiento** : En El Apartado 1. Memoria Descriptiva del Proyecto de Actuación, en su Punto 1. Sobre Objeto del Proyecto de Actuación ( Página 5 del Proyecto ) se establece que la capacidad de alojamiento aproximada será de 314 personas, siendo esta la capacidad con respecto de la cual se han hecho todos los cálculos, y por tanto la que se ha de entender definitiva. De igual forma se recoge esa capacidad máxima también en la página 26 de la Memoria del Proyecto.

De igual forma en la Página 30 del Proyecto se establece cuando se describe la Zona de Acampada que el establecimiento contará en esa zona con:

<b>TOTAL, SUPERFICIES</b>	<b>19.563,00 m2</b>
---------------------------	---------------------

#### **1. Zona de acampada:**

Se configura a partir de 3 zonas diferenciadas de acampada; las tres zonas son usadas

mediante la subdivisión de parcelas. Una zona es destinada para autocaravanas, otra para elementos fijos tipo bungalow y la última para tiendas del tipo glamping. En total la zona de acampada la forman 79 parcelas, de las cuales 6 son para autocaravanas, 36 para bungalow y 37 para glamping.

• 6 parcelas autocaravanas	6 x 70 m <sup>2</sup> = 420 m <sup>2</sup>
• 37 parcelas glamping	37 x 70 m <sup>2</sup> = 2.590 m <sup>2</sup>
Subtotal:	3.010 m <sup>2</sup>
• 36 parcelas bungalós	36 x 36 m <sup>2</sup> = 1.296 m <sup>2</sup>
	-----
	4.306 m <sup>2</sup>

Superficies construidas previstas en las parcelas de bungalow: 1.835 m<sup>2</sup>

### **Por respecto a lo mantenido en el Informe del SAM sobre el número mínimo de plazas de aparcamientos establecido en el artículo 33.1. del Decreto 23/2018**

Por su parte el artículo 33 . 1. del Decreto establece que :

“ Los campings dispondrán, al menos, de un número de plazas de aparcamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento, excluyendo de su cómputo las parcelas destinadas a autocaravanas y campers. ”

A estos efectos ya hemos señalado que se ha hecho una nueva redistribución y localización de las plazas de aparcamiento quedan en el Proyecto de la siguiente forma:

- Plazas de Aparcamiento: 106 plazas interiores > 1/3 de plazas totales descontadas las de Autocaravanas.  
22 plazas exteriores ubicadas en la parte de la parcela afectada por los primeros 20 mts de la ZSPDPMT.

En la Página siguiente 30 de la memoria , cuando se describe el Viario Interno del establecimiento y sus plazas de aparcamiento se dice lo siguiente:

#### **1. Viario interno y zona de aparcamiento:**

El viario interno se configura para permitir el acceso a las parcelas, las cuales no se encuentran en ningún caso a una distancia superior a 15 m.

Las parcelas no están dotadas de aparcamiento, por lo que se considera y prevee una bolsa semiperimetral de la parcela de 106 plazas de aparcamientos en el interior del recinto del campamento y 22 plazas de aparcamientos exteriores. Con ello se supera el tercio mínimo por nº de plazas totales excluidas las autocaravanas.

En el plano nºA05 “planta general de la actuación” se recoge un esquema de implantación del Campamento lo que debe considerarse orientativa, no vinculante.

#### **Justificación plazas y modalidades:**

Con respecto a la capacidad de acampada el artículo Artículo 29 sobre Capacidad de alojamiento dice que:

“ La capacidad máxima de alojamiento de cada camping estará determinada por el resultado de dividir entre veinte su superficie de acampada calculada en metros,

computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar; a este resultado se añadirá la capacidad en plazas correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada ya instalados para el alojamiento de las personas usuarias.”

Al caso que nos ocupa consideramos la capacidad de alojamiento que hemos previsto de unas 322 plazas puede estar mal calculada y podría entender que realmente es la siguiente con este desglose:

Para el cálculo de la capacidad máxima de alojamiento del Campamento tenemos que partir del hecho de que este no plantea zona parcelada, o sea parcelas para acampada tradicional en los términos que las entiende el artículo 31 del Decreto 26/2018, sino que a salvo las previstas para Autocaravanas, sino que solo habrá plazas de alojamiento correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada ya instalados para el alojamiento de las personas usuarias. Por ello, debemos calcular la capacidad de acogida y por tanto las plazas de aparcamiento que nos piden, sumando la capacidad de las tres opciones de alojamiento que ofrece el Camping:

En segundo lugar, y **con respecto a lo mantenido en el Informe sobre el no cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 30 del Decreto 23/2018** y la posibilidad de no aplicar esos límites genéricos si el Campamento se acoge a una especialidad de las del Anexo III del Decreto:

Efectivamente el artículo 30 del Decreto 23/ 2018 dice a lo que nos concierne en este punto:

“ Artículo 30 Instalaciones fijas de alojamiento:

1. En los campings podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento de una sola planta, siempre que la superficie total del área en que se encuentren ubicados no supere el sesenta por ciento de la superficie de acampada y que su capacidad no supere dicho porcentaje sobre la capacidad máxima de alojamiento, siendo explotados por la misma persona titular. Se permitirán, 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.

4. Los elementos fijos destinados a alojamiento no podrán superar el setenta por ciento de la superficie de la parcela, debiendo existir una distancia mínima de tres metros entre aquellos y de cinco metros al perímetro del camping. Este último requisito no será exigible a los campings de la modalidad de ciudad prevista en el artículo 9.1.c). La distancia mínima entre los elementos fijos de alojamiento sólo podrá ser reducida o suprimida cuando su tipo de construcción sea tipo adosado, o agrupados en un conjunto de cuatro. No obstante, se deberán adoptar las medidas necesarias, conforme a normativa sectorial, en cuanto a aislamiento acústico y que se garantice la independencia y privacidad entre ellos.

6. No serán aplicables las limitaciones desarrolladas en los apartados 1 y 4 de este artículo cuando el camping se clasifique en alguna de las especialidades previstas en el Anexo III. En estos supuestos estas limitaciones se determinan en la definición de cada especialidad. ”

Por su parte el Anexo III del Decreto sobre especialidades dice:

“ Especialidades

**1. Glamping.**

Podrán acogerse a esta especialidad aquellos campings que cumplan con los siguientes requisitos o servicios:

- a)** Estar clasificados con una categoría mínima de cuatro estrellas.
- b)** Contar, de forma homogénea, con elementos de acampada, o instalaciones fijas de alojamiento, o instalaciones resultantes de la combinación de ambos ya instalados en la totalidad de las parcelas.
- c)** Cada parcela estará dotada como mínimo con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.
- d)** Será obligatoria la instalación de tomas de corriente independientes y electricidad.
- e)** No contar con una capacidad superior a 350 plazas.

Aquellos campings clasificados con esta especialidad podrán tener instalaciones fijas de alojamiento en la totalidad de sus parcelas, e igualmente podrán instalar en las mismas otros elementos fijos accesorios al servicio de alojamiento.

## **2. Camping ecológico.**

Podrán obtener la especialidad de camping ecológico aquellos campings que cuenten con un sistema de gestión medioambiental con acreditación vigente y dispongan de instalaciones de energías renovables.

## **3. Ecolodge.**

Pertenecerán a esta especialidad aquellos campings que se ubiquen en zonas próximas a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y que cumplan con los siguientes aspectos:

- a)** Integración en el entorno minimizando el impacto ambiental.
- b)** Utilización de materiales autóctonos no contaminantes que faciliten la integración estética del establecimiento en el paisaje.
- c)** Delimitación de parcelas mediante setos verdes naturales o árboles autóctonos o de material orgánico.
- d)** Contar, de forma homogénea, con elementos de acampada, o instalaciones fijas de alojamiento, o instalaciones resultantes de la combinación de ambos ya instalados en la totalidad de las parcelas, construidas con material orgánico (normalmente madera, bloques de paja) o fibras vegetales entretejidas (cañas, juncos).
- e)** Cada parcela estará dotada como mínimo con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.
- f)** Será obligatoria la instalación de tomas de corriente independientes y electricidad.
- g)** No contar con una capacidad superior a 350 plazas.

Aquellos campings clasificados con esta especialidad podrán tener instalaciones fijas de alojamiento en la totalidad de sus parcelas, e igualmente podrán instalar en las mismas otros elementos fijos accesorios al servicio de alojamiento.

## **4. Bungaló.**

Podrán clasificarse con esta especialidad aquellos campings que ocupen el 60% de su superficie de acampada mediante este tipo de instalación fija de alojamiento.

Se podrá alcanzar el 100% de la superficie de acampada siempre que no se excedan las 350 plazas.

### 5. *Camping temáticos.*

Tendrán la consideración de camping temáticos aquellos cuya oferta de servicios o sus instalaciones sean diseñadas para satisfacer las necesidades específicas de un colectivo determinado, tales como deportivo, naturista, surf u otros.

### 6. *Autocaravana o Camper.*

Podrán clasificarse en esta especialidad aquellos campings en los que, al menos un 60% de la superficie de acampada esté habilitada para la acampada de autocaravanas, caravanas y furgonetas camper, cumpliendo todos los requisitos marcados para la zona de muelles, punto limpio y zona de parcelas del Anexo II que determina los requisitos específicos de áreas de pernocta de autocaravanas, así como la anchura mínima de viales interiores establecidas en el artículo 13.2.b) que den acceso a las parcelas destinadas a autocaravanas, caravanas y campers.

Se podrá alcanzar el 100% de la superficie de acampada siempre que no se excedan las 350 plazas.

### 7. *Mobil-Home.*

Podrán clasificarse con esta especialidad aquellos campings que ocupen el 60% de su superficie de acampada mediante este elemento de acampada.

Se podrá alcanzar el 100% de la superficie de acampada siempre que no se excedan las 350 plazas.

### 8. *Camping singular.*

Pertenecerán a esta especialidad los campings que dispongan de instalaciones fijas de alojamiento o elementos de acampada dedicadas a alojamiento, cuyas características impidan su clasificación, en alguna de las especialidades enumeradas en este Anexo. En todo caso deberán:

- a) Tener un carácter diferenciador e innovador para la oferta turística de Andalucía.
- b) En su publicidad se especificarán de forma clara sus especiales características.
- c) Contar, de forma homogénea, con elementos de acampada, o instalaciones fijas de alojamiento, o instalaciones resultantes de la combinación de ambos ya instalados en la totalidad de las parcelas.
- d) Cada parcela estará dotada como mínimo con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.
- e) No contar con una capacidad superior a 350 plazas.

Aquellos campings clasificados con esta especialidad podrán tener instalaciones fijas de alojamiento en la totalidad de sus parcelas, e igualmente podrán instalar en las mismas otros elementos fijos accesorios al servicio de alojamiento. Igualmente estos campings podrán disponer de instalaciones de capacidad múltiple facilitando el servicio de alojamiento compartido por plaza.”

A este respecto en el Proyecto de Actuación se modifica en cumplimiento de ese Informe del SAM, y se establece y se opta porque el **Campamento desarrollado en el mismo , que seguirá manteniendo su modalidad Playa y su categoría de 4\*, se acogerá además a la Especialidad de Bungaló** volcado en la temática de los deportes acuáticos, y especialmente en el surf ( Páginas 26 a 28 de la Memoria del Proyecto )

- **Quinta:** El Informe del SAM, incide en que se debe requerir Informes de viabilidad de los suministros requeridos para la actuación tanto de la Compañía Suministradora de Agua Potable ( Servicios Municipal Ayto. de Vejer de la Frontera ) como de la de Energía Eléctrica ( ENDESA ) :

## **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 5ª:**

Páginas 31 a 32 de la Memoria del Proyecto:

### **“ Abastecimiento de agua potable.**

Se cuenta con la conexión a la red municipal de abastecimiento existente que discurre por el Paseo Marítimo, pasando por delante de la finca.

En dicha conducción nos informan desde la empresa suministradora (AQUALIA, S.L.) existe caudal de servicio suficiente para nuestra instalación.

Se adjunta también Informe del Servicio Municipal de Aguas de fecha de 29 de julio de 2020 que dice que para la referida parcela que albergará el campamento, lindando con la misma EXITE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS PARA VIABILIDAD DE NUEVA ACOMETIDA, sin más obras que las necesarias para la acometida a la red existente.

### **Evacuación Aguas Residuales:**

Se utilizará un sistema autónomo de evacuación de aguas residuales, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clorificación. Este proceso, tanto en la depuración como en el vertido o reutilización de las aguas depuradas, deberá cumplir las exigencias que a estos efectos establece la Normativa vigente. La efectividad de la depuración debe cumplir con los parámetros establecidos en la Directiva del Consejo de Europa de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales (91/271/CEE).

En caso de que no resulte posible obtener autorización de vertido por la administración correspondiente, se establecerá una poza séptica homologada que contará con contrato de retirada por empresa gestora autorizada debidamente.

Se prevé la situación de la depuración en la esquina SE de la parcela por una cuestión de cota pero en todo caso fuera de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT.

### **Energía eléctrica.**

Conexión a la red de media tensión de la distribuidora que pasa a unos 150 m de la parcela paralela a la línea del paseo marítimo. La conexión se hará con una nueva línea subterránea de media tensión hasta nuestra actuación, dónde se prevén la instalación de un Centro de transformación.



A fecha de hoy se cuenta designación de n punto de conexión y suministro autorizado por ENDESA distribución, compañía que opera en la zona con potencia de 150 kW para la parcela que albergará el Campamento habiendo el promotor no solo aceptado el presupuesto sino que se ha pagado el mismo a favor de la referida compañía, quedando solo a la espera de la ejecución de la infraestructura citada. Se adjunta a este Proyecto como Anexo, Autorización de ENDESA al punto de conexión y suministro, documento de autorización de pago a favor del promotor y acreditación de la transferencia de pago a favor de la compañía, y finalmente factura de 29 de julio de 2020.”

- **Sexta:** Se nos requiere que los alojamientos fijos o desmontables, se definan al menos a nivel anteproyecto para valorarlos desde la perspectiva urbanística:

Se adjunta como Anexos al Proyecto de Actuación Planimetría a nivel de Anteproyecto de todas las construcciones fijas o desmontables que permiten su valoración desde una perspectiva urbanística.

**El Informe concluye que el Documento de Proyecto presentado se ajusta al contenido legalmente establecido si bién se han de cumplimentar y justificar en su caso las cuestiones relacionadas, dándonos un plazo de 10 días para ello a contar a partir de que se levante el estado de alarma.**

A 4 de agosto de 2020.

**ANEXO 5- ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE VIABILIDAD DEL DEPARTAMENTO DE COSTAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CADIZ DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ACTUACION DE CONSTRUCCION DE CAMPAMENTO DE TURISMO EN PARCELA Nº 16 DEL PAGO 2º DE EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA PROMOVIDO POR ATRIOSUR GESTION, S.L.**

**REFERENCIA: CI/20/CA/0021**

**ANTECEDENTES:**

- Con fecha de 14 de enero de 2020 el Proyecto de Actuación resultó presentado para que se emitiera Informe de Viabilidad del mismo ante el Departamentos de Costas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollos Sostenible de Cádiz.
- Con fecha de 30 de junio de 2020 resulta emitido el Informe de Viabilidad

**CONTENIDO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME Y CUMPLIMIENTO O JUSTIFICACION DE LAS MISMAS:**

Tras una relación de Antecedentes , se procede en el precitado Informe a realizar las siguientes **CONSIDERACIONES** al Proyecto de Actuación en cuestión que resumidamente exponemos:

**Primera:** Se plantea en el Informe que , consultados los datos obrantes en el Departamento, se constata que actualmente en esa parcela está vigente una autorización de ocupación de la ZSPDPMT con objeto a " Proyecto de actividad e instalaciones para kiosco-bar, escuela de surf, piscina desmontable y aparcamientos ". Se afirma que " analizado el Proyecto objeto de consulta, este resultaría incompatible con la autorización actualmente vigente, debiendo resolverse administrativamente la misma ". Expediente de Ocupación de la ZSPDPMT 31/15. **de que por parte de esa Administración se resuelva y se deje sin efecto dicha autorización por falta de título posesorio del titular de la misma y por no conformidad en contar con esta por parte del propietario de la finca.**

**Cumplimiento o Justificación de la Consideración 1ª:**

Sin perjuicio de que la autorización municipal que en su día se concedió con carácter provisional, en precario y con una autorización temporal, el plazo de esta hoy día se ha agotado, y sin perjuicio de que las licencias se otorgan sin perjuicio de tercero y a salvo derecho de propiedad, se ha procedido con fecha de 3 de junio de 2020, a protocolizar la agrupación de ambas fincas registrales.

Esa protocolización se ha llevado a cabo por escritura pública otorgada por el Notario de Vejer de la Frontera, D. José Antonio Santos García con nº de protocolo 425, en la que además se hace constar que, la anotación al margen de ambas fincas, relativa al Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera de 03-07-2018 por el que se resolvió conceder Licencia inicial de carácter provisional y en precario en las mismas para la implantación de la actividad hostelera en establecimiento desmontable " Quiosco Bar " para uso temporal correspondiente a las anualidades 2018 y 2019, referencia administrativa LA 14/18, solicitada por [REDACTED] debe entenderse caducada y susceptible de ser cancelada, por haber transcurrido el plazo máximo establecido para la autorización hasta la temporada 2019. A esos efectos. la finca resultante de la agrupación, resulta inscrita ya sin anotación al margen de cuya caducidad se deja constancia y cuyo levantamiento se solicitó del Registrador de la Propiedad.

Se adjunta Copia de la Escritura Pública de Agrupación de las Fincas Registral Nº 12.259 y Nº 12.530 y Nota Simple actualizada de la finca resultante de la agrupación sin anotación al margen ninguna, por lo que se entiende justificado que se está legitimado para llevar a cabo la actuación pretendida por todo el tiempo que dure, por lo que habrá que desmontarse esa actividad " con carácter previo a la aprobación del proyecto de actuación".

De igual forma se ha procedido a solicitar del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Cádiz de Desarrollo Sostenible **que por parte de esa Administración se resuelva y se deje sin efecto dicha autorización de ocupación de la ZSPDPMT otorgada en el marco del Expediente de Ocupación 31/15 por falta de título posesorio**

**del titular de la misma y por no conformidad en contar con esta por parte del actual propietario de la finca. (Se adjunta Copia de dicha Solicitud) .**

Se incorporan estos aspectos en las páginas 11 y 14 de la Memoria del Proyecto de Actuación.

De igual forma se incorpora Plano al Proyecto en el que se representan los caminos, parcelas y principales elementos de referencia circundantes y los límites de la nueva finca registral resultante de la agrupación en el que se grafían los límites del DPMT, ribera del mar y ZSPDPMT, delimitándose los 20 primeros metros de dicha zona de servidumbre y la zona afectada de la parcela por esos 20 metros.

**Segunda:** Plantea el Informe que cualquier ocupación de los terrenos de la ZSPDPMT deberá ser objeto del correspondiente expediente administrativo de autorización que se tramitará por la Delegación Territorial en el que se requiere Informe de Compatibilidad urbanístico previo por parte de la administración urbanística competente, en este caso el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera. Adicionalmente se requerirá pronunciamiento del órgano sectorial de turismo.

**Cumplimiento o Justificación de la Consideración 2ª:** Ha resultado solicitado y emitido por el SAM de la Diputación Provincial de Cádiz, a petición del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera Informe sobre el Proyecto de Actuación a los efectos de admisión a trámite y sometimiento a información pública del mismo (Se adjunta Copia del mismo y del Anexo I de Cumplimiento y Justificación de este que se incorpora al Proyecto de Actuación).

No obstante lo dicho, se procederá en el marco del trámite ambiental del Proyecto, Informe específico de Compatibilidad urbanístico previo por parte de la administración urbanística competente ( Ayto. Vejer de la Frontera ) y se solicitará una vez aprobado el Proyecto de Actuación, pronunciamiento del órgano sectorial de turismo sobre el Proyecto de Obra del Campamento.

- **Tercera:** Con respecto de los usos en la ZSPDPMT se manifiesta el Informe en el sentido de que con carácter ordinario solo se permitirán en esa zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación así como aquellos que presten un servicio necesarios o convenientes para el uso del DPMT así como instalaciones deportivas descubiertas.

Añade que, con relación a los usos previstos en el Área 1 del Proyecto, tales como aparcamientos al aire libre e instalaciones deportivas como piscina, pista deportiva o parque infantil, o en el Área 2 tales como el restaurante-bar o el club de surf , en el procedimiento de autorización de servidumbre debe garantizarse que todos los elementos a ubicar en esa zona de servidumbre no pueden ser ubicados fuera de esa zona, y adicionalmente que dichos usos y actividades prestan de manera efectiva un servicio público o al público vinculado a los bienes del DPMT colindante y no solo a clientes de la instalación del camping, en cuyo caso deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre.

En concreto, en relación con los espacios proyectados a alojamiento, se incide en que de la prohibición del uso de residencia o habitación en la Zona de Servidumbre, se excluyen las acampadas y los campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

Sobre la desmontabilidad se considera que las instalaciones son desmontables siempre que:

- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación que no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos prefabricados, módulos, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto fácilmente transportable.

**Cumplimiento o Justificación de la Consideración 3ª:**

Sobre la cuestión de que solo se permitirán en esa zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación como aquellos que presten un servicio necesario o conveniente para el uso del DPMT así como instalaciones deportivas descubiertas, de forma que debe garantizarse que todos los elementos a ubicar en esa zona de servidumbre, no pueden ser ubicados fuera de esa zona, y adicionalmente que dichos usos y actividades presten de manera efectiva un servicio público o al público vinculado a los bienes del DPMT colindante y no solo a clientes de la instalación del camping, en cuyo caso deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre:

Las instalaciones localizadas por el Proyecto de Actuación en la ZSPDPMT exclusivamente serán aquellas que prestan un servicio al DPMT, en concreto a los usuarios de la playa además de a los del propio camping, de forma que se localizan pistas deportivas descubiertas de vóley playa y padel que estarán a disposición de los usuarios del camping y al público en general, de igual forma que el restaurante y su terraza y el club de surf. Es lógico y normal pues que esas instalaciones al servicio del camping, también deban estar al servicio de los usuarios de la playa y el público en general, y por tanto se han de localizar en la zona más próxima a la playa que es la de la servidumbre.

Con respecto a la localización del sistema de tratamiento de aguas residuales, se localiza en esa zona, por una cuestión de orografía y de cotas de la propia parcela que cuenta con desnivel de más de 3 metros desde el fondo hasta la fachada y la mitad de la parcela, ya incluida en la Zona de Servidumbre, de forma que si no localizara en esa zona, la que tiene la cota más baja de la parcela, habría en todo caso que localizar en esta necesariamente una estación de bombeo que implicaría duplicar la red en esa zona de servidumbre, una que discurriría por gravedad y otra por impulsión. De igual forma, el sistema depurativo queda fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros colindantes. ( Se incorpora Plano en el Proyecto superponiendo esa franja de 20 metros con indicación de caminos parcelas y elementos de referencia circundantes así como los límites del DPMT, ribera el mar y servidumbre de protección, y los de las fincas de actuación )

Todas las instalaciones localizadas en la Zona de Servidumbre serán desmontables en la línea de los criterios que sobre la desmontabilidad relaciona el Informe y así resultará reflejado en el Proyecto de Obra.

En todo caso se ha reconsiderado en el Proyecto instalar todas las demás instalaciones y equipamientos del Campamento que dan servicio exclusivo a este y a sus usuarios como super, recepción, salón de juegos e instalaciones del uso del personal, piscina..., fuera de esa zona de servidumbre, incluida la piscina que en el primitivo proyecto se incluía en la servidumbre.

- **Cuarta:** Sobre las instalaciones de infraestructuras y servicios generales ( red de agua, electricidad, saneamiento, servicios higiénicos...), el Informe dice que solo se admitirán en la Zona de Servidumbre cuando presten servicios vinculados a ocupaciones autorizables en dicha zona:

#### **Cumplimiento o Justificación de la Consideración 4ª:**

A este respecto se deja constancia de que todas las instalaciones de infraestructuras y servicios generales que se localizan en la ZSPDPMT, prestan servicios vinculados a ocupaciones e instalaciones y equipamientos del Campamento autorizables en esa zona.

- **Quinta:** Se añade en el Informe finalmente que a los efectos de valoración y el procedimiento a tramitar para autorizar la ocupación de la ZSPDPMT, desde la perspectiva de la justificación de la ubicación de usos y desde la constructiva, se ha de presentar una mayor definición de los elementos:

**Cumplimiento o Justificación de la Consideración 5ª:**

Sin perjuicio de que ese grado de detalle que compartimos resulta necesario, este se incorporará en el Proyecto de Obra y en la Memoria que se adjuntara a la Solicitud de Ocupación de la Zona de Servidumbre y en el trámite ambiental preceptivo, se incluye en el Proyecto de Actuación , Planimetría a nivel de Anteproyecto de todas las construcciones fijas o desmontables que permiten su valoración desde una perspectiva urbanística.

- **Sexta:** Se nos relaciona en el Informe finalmente relación de la Documentación a presentar en el marco del Expediente de Autorización de Uso: esta será aportada en el marco de ese Expediente.

4 de agosto de 2020.

**ANEXO 6- Informe Servicio Municipal de Agua del Excmo. Ayto. Vejer de la Frontera.**



**ANEXO 7- Informe de los servicios técnicos y jurídicos del SAM de Medina del Área de Cooperación y Asistencia a Municipios de la Excma. Diputación de Cádiz de fecha de 1 de diciembre de 2020.**

EXP. SAM nº:	19-222
CÓDIGO:	10/MGL-MMV
EXP. AYTO. nº:	PA 05/19

**A/A del Sr. Alcalde- Presidente del Excmo. Ayto. de Vejer de la Fra.**

INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

<b>SOLICITANTE</b>	- [REDACTED], con DNI [REDACTED] en representación ATRIOSUR GESTIÓN S.L., CIF B72280480.
<b>ASUNTO</b>	- Proyecto de Actuación para la construcción de un campamento turístico.
<b>UBICACIÓN</b>	- Parcela Rústica nº16 del pago segundo de la Dehesa del Palmar del T.M. de Vejer de la Frontera. - Ref. Catastral nº 11039A033004010000RJ y 11039A033006150000RO. - Finca Registral 19.058, antiguas Fincas Registrales 12.529 y 12.530.
<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Zona de Servidumbre de protección del DPMT.
<b>DOCUMENTACIÓN PRESENTADA</b>	- Modificado de Proyecto de Actuación para la construcción de un Campamento Turístico, suscrito por el Arquitecto D. José Antonio Albarrán Bailén. - Anexo justificando el cumplimiento de los requerimientos efectuados por este Servicio en el informe Técnico y Jurídico emitido con fecha 15/05/2020. - Informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible con fecha 24/08/2020 respecto al "Estudio de Viabilidad del Proyecto de Actuación Instalación Camping El Palmar".
<b>LEGISLACIÓN APLICABLE</b>	- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. - Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. - Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. - PGOU de Vejer de la Fra. (Adaptado Parcialmente a la LOUA mediante acuerdo del Pleno de fecha 30/12/2009). - Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. - Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. - 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. - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Monica Galea Lopez Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	01/12/2020 08:57:32 01/12/2020 08:49:18
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==</a>		



## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 04/07/2019, se remite por el Excmo. Ayuntamiento a este Servicio Proyecto de Actuación presentado por ATRIOSUR GESTIÓN, S.L., para la construcción de campamento turístico en parcela rústica nº. 16, Dehesa El Palmar, en Vejer de la Frontera.

2.- Con fecha 30/10/2019, se emite informe técnico y jurídico requiriendo al interesado para que subsane las deficiencias observadas.

3.- Con fecha 13/02/2020 (R.E.Nº. 2020010297), tiene entrada en este Servicio nuevo Proyecto de Actuación presentado por [REDACTED], en nombre y representación de ATRIOSUR GESTIÓN, S.L., el 04/12/2019 en el Excmo. Ayuntamiento.

4.- Con fecha 15/05/2020 se emite informe por este Servicio, con los siguientes requerimientos de documentación:

- *Deberá aportarse plano de la propuesta presentada (Plano A04 del Proyecto de Actuación), en el que se representen los caminos, parcelas y principales elementos de referencia circundantes y los límites de las fincas registrales 12.529 y 12.530, junto con los límites del DPMT, ribera del mar y servidumbre de protección, delimitando los 20 primeros metros de dicha zona de servidumbre, a fin de poder justificar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas.*
- *Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 5.2.7.6 del PGOU.*
- *Justificación con lo establecido en el art. 30 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 deberá acreditar que el promotor está legitimado para llevar a cabo la actuación en dichos terrenos por el tiempo que dure la cualificación urbanística legitimadora de la actividad*
- *Se deberá recabar informe de las compañías suministradoras respecto de la viabilidad de los suministros requeridos por la actuación. Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y sectoriales que les sean de aplicación.*
- *Se deberán definir, al menos a nivel de anteproyecto, las construcciones fijas o desmontables que se vayan a ejecutar, a fin de poder valorarlas desde el punto de vista urbanístico.*

5.- Con fecha 26/08/2020 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (R.E.Nº. 2020046165E) de nuevo el expediente, adjuntando la siguiente documentación:

- Modificado de Proyecto de Actuación para la construcción de un Campamento Turístico, suscrito por el Arquitecto D. José Antonio Albarrán Bailén.

6.- Posteriormente, con fecha 23/09/2020, se recibe por correo electrónico Estudio de Viabilidad de Proyecto de Actuación de instalación de Cámping El Palmar, remitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de fecha 31/08/2020.

## CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** Se aporta por el interesado Proyecto de Actuación para la construcción de un Campamento Turístico, suscrito por el Arquitecto D. José Antonio Albarrán Bailén, modificado de fecha 07/08/2020.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	[REDACTED]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
<b>Observaciones</b>	[REDACTED]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==		
		<b>Página</b>	2/7



Se adjunta como anexo a dicho Proyecto de Actuación justificación del cumplimiento de los requerimientos efectuados por este Servicio en el informe Técnico y Jurídico emitido con fecha 15/05/2020, así como Informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible con fecha 24/08/2020 respecto al "Estudio de Viabilidad del Proyecto de Actuación Instalación Camping El Palmar".

**SEGUNDA.-** Se señala por parte del interesado que con fecha 03/06/2020 se ha procedido a protocolarizar la agrupación de las fincas registrales 12.529 y 12.530. Por otro lado se indica que "la finca resultante de la agrupación ha resultado ya inscrita con el nº 19.058, sin anotación al margen de cuya caducidad se deja constancia y cuyo levantamiento se solicita del Registrador de la Propiedad".

A este respecto se adjunta copia de la escritura pública de agrupación de las fincas registrales nº 12.259 y 12.530 y Nota Simple actualizada de la Finca Registral 19.058, constando como superficie de la misma 20.198,00m<sup>2</sup> (RC. 11039A033006150000RC y 11039A033004010000RJ).

Se indica igualmente que "se ha solicitado además del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible Revocación de la Autorización de Uso Provisional de la ZSPDPMT de las instalaciones actualmente existentes en la parcela por falta de disponibilidad del terreno y ausencia de licencia municipal", debiendo desmontarse la actividad con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Actuación.

**TERCERA.-** Se incorpora al Proyecto de Actuación plano en el que "se representan los caminos, parcelas y principales elementos de referencia circundantes y los límites de la nueva finca registral resultante de la agrupación en el que se grafían los límites del DPMT, ribera del mar y ZSPDPM, delimitándose los 20 primeros metros de dicha zona de servidumbre y la zona afectada por la parcela en esos 20 metros".

Se modifica la propuesta, contemplando en la franja de los primeros 20 metros de la ZSPDPMT 22 plazas de aparcamiento y un paseo peatonal adyacente y se traslada la piscina ubicándola fuera de la ZSPDPM, cumpliendo con ello con lo establecido en el art. 5.2.7.6 del PGOU.

**CUARTA.-** En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, se reitera la advertencia señalada en el informe emitido por este Servicio con fecha 15/05/2020, en el que se indicaba que la actuación se incluiría dentro del Sistema de Espacios Libres de Interés Comarcal-Corredor Litoral, según lo señalado en el Plano de Articulación Territorial, así como el art. 34 de la normativa, regulándose los usos permitidos en el art. 33. En los apartados 6 (Directriz) y 7 (Normativa) del citado artículo se establecen las siguientes determinaciones:

6. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la red de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población. A tal fin, los instrumentos de planeamiento general ajustarán la delimitación de estos suelos, integrándolos en el sistema de espacios libres, o bien clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección. (D)

7. En los suelos destinados al desarrollo de la red comarcal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental paisajística de los espacios libres. (N)

Según se establece en el art. 21 de la ley1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las normas son determinaciones de aplicación directa vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables.

Código Seguro De Verificación:	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
Observaciones	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==		
		Página	3/7



Sería interpretable si la instalación de un campamento de turismo pudiera encajarse dentro del uso de ocio o recreativo. No obstante al ser este un concepto subjetivo deberá ser la propia Consejería quien se pronuncie al respecto, en el informe preceptivo al que se refiere el art. 43.d) de la LOUA.

A este respecto se incluye en el Proyecto de actuación, páginas 47 a 50 y Anexo 4, consideración tercera, la justificación del cumplimiento del POT de la Janda.

**QUINTA.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, serán campamentos de turismo, aquellos establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios precisos, se destinen a facilitar a las personas usuarias de servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, a cambio de precio y durante un periodo de tiempo limitado, sin que en ningún caso la permanencia de las personas turistas en estos establecimientos pueda tener carácter de residencia habitual o de domicilio.

El art. 6 del Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, clasifica a los mismos en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sectorial de turismo, se modifica el Proyecto de actuación y se opta porque "el campamento desarrollado en el mismo, que seguirá manteniendo la modalidad playa y su categoría de 4\*, se acogerá además a la Especialidad de Bungaló, volcado en la temática de deportes acuáticos, y especialmente en el surf".

Según se señala, el Campamento proyectado no supera las 350 plazas de ocupación, concretamente 314 plazas, de las que 142 se asignan para instalaciones tipo bungalós desmontables, incluyéndose 35 bungalós de 4 plazas y 1 adaptado de dos plazas, 148 plazas serán de acampada tipo glamping y 24 plazas para autocaravanas, distribuidos en las siguientes superficies:

- Zona de acampada	3.010 m <sup>2</sup> (acampada) + 1.296 m <sup>2</sup> (bungalós)
6 Parcelas autocaravanas (6x70m <sup>2</sup> )	420 m <sup>2</sup>
37 Parcelas glamping (37x70m <sup>2</sup> )	2.590 m <sup>2</sup>
36 Parcelas Bungalós (36x36m <sup>2</sup> )	1.296 m <sup>2</sup>
- Zona de edificios de equipamiento	856 m <sup>2</sup>
- Zona de espacios libres y peatonales	8.019 m <sup>2</sup>
- Viario interno	3.160 m <sup>2</sup>
- Aparcamientos	1.325 m <sup>2</sup>
- Recinto piscina	598 m <sup>2</sup>
- Pistas deportivas	397 m <sup>2</sup>
- Zona de muelles para caravanas	145 m <sup>2</sup>
- Franja 20 mts. ZSPDPM	570 m <sup>2</sup>
- Franja sin incorporar en viario de acceso	59 m <sup>2</sup>
- Zona de juegos de niños	118 m <sup>2</sup>

**Superficie total del campamento 19.563 m<sup>2</sup>**

En atención a la documentación técnica presentada, se incumpliría lo dispuesto en el Anexo III.4 del Decreto 26/2018, ya que la superficie destinada a bungaló es inferior al 60% la superficie de acampada:

*Bungaló. Podrán clasificarse con esta especialidad aquellos campings que ocupen el 60% de su superficie de acampada mediante este tipo de instalación fija de alojamiento. Se podrá alcanzar el 100% de la superficie de acampada siempre que no se excedan las 350 plazas*

**1.296 m<sup>2</sup> (bungalós) < 0,6x3.010 m<sup>2</sup> (acampada)**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
<b>Observaciones</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==		
		<b>Página</b>	4/7



Por otro lado, se incumpliría lo dispuesto en el art. 28.2 del citado Decreto:

*2. La superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas usuarias no superará el veinticinco por ciento del total del camping. Este porcentaje no será aplicable cuando el camping se clasifique en la especialidad Autocaravana o Camper, al disponer de mayor superficie destinada a viales para facilitar la maniobrabilidad de las autocaravanas.*

**3.160 m<sup>2</sup> (viario interno) + 1.325 m<sup>2</sup> (aparcamiento) + 856 m<sup>2</sup> (equipamiento) > 25%/19.563 m<sup>2</sup>.**

**SEXTA.-** La actuación se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, al encontrarse parte de la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT, regulado en el art. 5.2.7 del PGOU.

En cuanto a las condiciones de edificación serían de aplicación las del ocio ligado al medio natural, reguladas en el art. 5.1.6.6 del PGOU, (en el que se incluirían los campamentos turísticos según lo dispuesto en el art. 4.2.18 del PGOU), con los siguientes parámetros urbanísticos:

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

La superficie construida total del campamento es de 2.557,50 m<sup>2</sup>t, según el cuadro incorporado en la página 37 del Proyecto de Actuación:

PRECIOS SEGÚN PRESUPUESTO-OFFERTA			
Concepto	Costo /m2	Superficie	Total
Recepción y supermercado	440e/m2	85,8 m2	15.972euros
Restaurante	725 e/m2	197 m2	142.825 euros
Bar	725 e/m2	176,2 m2	127.745 euros
Club Social	440 e/m2	60 m2	26.400 euros
Salón de juegos de salón	440 e/m2	36 m2	35.900 euros
Piscina	364,29 e/m2	199,00 m2	72.493 euros
Aseo Piscina	341,78 e/m2	14 m2	4.785 euros
<b>Instalaciones higiénicas y Garita y lavandería</b>			
Núcleo de aseos	364,29 e/m2	153,5 m2	46.046,25 euros
<b>Instalaciones fijas de alojamiento</b>			
Bungaló tipo 01	440 e/m2	1.799 m2	791.560 euros
Bungaló tipo 02	440 e/m2	36 m2	15.840 euros

De este modo resulta 2.557,50 m<sup>2</sup>t/19.563 m<sup>2</sup>s=0,13 m<sup>2</sup>t<0,15 m<sup>2</sup>t, cumpliendo la edificabilidad máxima permitida.

No obstante se incumpliría el parámetro de ocupación:

**856 m<sup>2</sup> (equipamiento) + 1.296 m<sup>2</sup> (bungalós) > 10% s /19.563 m<sup>2</sup>**

**SÉPTIMA.-** Respecto al informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible con fecha 24/08/2020 y en relación con la afección a la ZSDPMT, se incide en que en la memoria justificativa a presentar en el procedimiento de autorización para la ocupación de la servidumbre, el solicitante deberá garantizar que *"todos los elementos a ubicar en la servidumbre de protección no pueden estar ubicados fuera de la misma, y adicionalmente, que dichos usos y actividades prestan de manera efectiva un servicio público y de igual manera presten servicio al público existente en el dominio*

Código Seguro De Verificación:	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
Observaciones	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==		Página
			5/7



público y no solo a los clientes de la instalación del camping”, debiendo ubicarse en caso contrario fuera de la servidumbre de protección.

Se incide igualmente en que habrá de tenerse en cuenta, además de lo anterior, lo establecido en el art. 46 del Reglamento de Costas, respecto a *campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables*.

*“Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente”*

**A juicio de los técnicos que suscriben, los bungalós planteados en el Proyecto de Actuación presentado no se adecuarían a la definición de campamento según lo dispuesto en el Reglamento de Costas, aunque sí se ajusta a la definición contenida en el Decreto 26/2018, de de 23 de enero, por lo que se considera que deberá ser la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible la que se pronuncie sobre la viabilidad de la actuación; en caso contrario, los bungalós deberían ubicarse fuera de la zona de servidumbre del DPMT o bien sustituirlos por *tiendas de campaña, vehículos o remolques habitables*.**

Se incide igualmente en el carácter desmontable de todas las instalaciones ubicadas en la ZSDPMT, conforme a lo indicado en el art. 110.2 del Reglamento de Costas.

2. Se entenderán por instalaciones desmontables aquéllas que:

- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que, en todo caso, no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable (artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

**OCTAVA.-** El contenido del documento presentado se adecua a lo establecido en el artículo 42.5 de la LOUA respecto a las determinaciones mínimas que debe contener todo Proyecto de Actuación.

En relación con las conexiones a los servicios municipales se señala lo siguiente:

Abastecimiento de agua potable

Se adjunta Informe del Servicio Municipal de Aguas de fecha de 29 de julio de 2020 en el que se indica lo siguiente: *“Que de la inspección efectuada en fecha 29/07/2020 por operarios-fontaneros adscritos al Servicio Municipal Aguas de Vejer, según la orden de trabajo 39514 de fecha 28/07/2020, se comprueba que para el citado inmueble lindando con su parcela, EXISTE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS PARA VIABILIDAD DE NUEVA ACOMETIDA, sin más obras que las necesarias para la acometida a la red existente”*.

Energía eléctrica.

Se señala que la conexión se efectuará a la red de media tensión de la distribuidora que pasa a unos 150 m de la parcela, paralela a la línea del paseo marítimo. La conexión se hará con una nueva línea subterránea de media tensión hasta nuestra actuación, dónde se prevén la instalación de un Centro de transformación.

Evacuación de aguas residuales

Se indica que se utilizará un sistema autónomo de evacuación de aguas residuales, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un procedo depurador basado en la decantación, reacción biológica y depuración, debiendo tenerse en cuenta las consideraciones señaladas en el informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
<b>Observaciones</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==		<b>Página</b>
			6/7



Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo sostenible con fecha 24/08/2020, en relación con las afecciones de vertidos y calidad de las aguas.

Por último cabe señalar y según se indica en el informe antes mencionado, la actuación se encuadraría dentro del epígrafe 13.4 bis de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que estaría sometida a calificación ambiental.

## CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE COMUNICA QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN TRAMITADO POR ATRIOSUR GESTIÓN, S.L., al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 42.5 de la LOUA; no obstante, para que sea aprobado definitivamente es preceptivo subsanar las deficiencias señaladas en la consideración Quinta y Sexta del presente informe; además se deberá pronunciar la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre si la ubicación de los bungalós en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se ajusta a la definición de campamento o camping que realiza el art. 46 del Reglamento de Costas.

Asimismo se informa que, según lo dispuesto en el art. 33 del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, sobre la parcela objeto del Proyecto de Actuación sólo se admiten los usos vinculados a las actividades de ocio, recreativas y deportivas. Sería interpretable si la instalación de un campamento de turismo pudiera encajarse dentro de los usos antes señalados; sin embargo, al ser éste un concepto subjetivo deberá ser la propia Consejería quien se pronuncie al respecto, en el informe preceptivo al que se refiere el art. 43.d) de la LOUA.

Por último se indica que, la actuación pretendida no sería compatible con la ordenación urbanística tras la aprobación del nuevo PGOU, actualmente en fase de aprobación provisional, no siendo autorizables la instalación de alojamientos turísticos en una franja inferior a los 200 metros a partir del DPMT, según lo dispuesto en el art. 13.5.2.2 del citado documento.

Lo que le comunicamos para su conocimiento y efectos oportunos.

En Medina-Sidonia, a 30 de noviembre de 2.020.

Asesora Jurídica S.A.M  
[Redacted Signature]

Arquitecto S.A.M.  
[Redacted Signature]

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:57:32
<b>Observaciones</b>	[Redacted]	Firmado	01/12/2020 08:49:18
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/HXwEcEM0GAC0n5wv7QnwoA==</a>		
		<b>Página</b>	7/7



ENTRADA	<b>Registro General Ayuntamiento de Vejer de la Frontera</b>		
	Registro Electrónico Común		
	04/12/2020	2020009509E	
	Registro Electrónico Común		Hora 12:35

**EXP.SAM Nº:** 19-222  
Exp. Ayto. Nº: P.A. 05/19  
CÓDIGO: 04



**ÁREA DE COOPERACIÓN Y ASISTENCIA A MUNICIPIOS**  
Servicio de Asistencia Municipal  
SAM de Medina

MGL

**A/A del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la  
Frontera**

**ASUNTO:** Rectificación de error material.

Revisado el informe técnico y jurídico emitido por este Servicio con fecha 30 de noviembre de 2020, R.S.Nº. 2020041359S de 02/12/2020, en relación al Proyecto de Actuación tramitado a instancia de ATRIOSUR GESTIÓN, S.L., se ha podido constatar que en la consideración Quinta existe un error, pues se indica que la superficie de los bungalós es inferior al 60% de la zona de acampada, considerando como superficie de acampada 3.010 m<sup>2</sup>, cuando en realidad la superficie de acampada es 3.010 m<sup>2</sup> + 1.296 m<sup>2</sup>; por consiguiente, donde se dice:

**"1.296 m<sup>2</sup> (bungalós) < 0,6x3.010 m<sup>2</sup> (acampada)"**

se debe sustituir por:

**"1.296 m<sup>2</sup> (bungalós) < 0,6x3.010 m<sup>2</sup>+ 1.296 m<sup>2</sup> (acampada)."**

En Medina-Sidonia, a 3 de diciembre de 2.020.

Asesora Jurídica S.A.M.  
[Redacted Signature]

Arquitecto S.A.M.  
[Redacted Signature]

Nuestra Sra. de la Salud, nº1 C.P.:11170 Medina T 956 41 20 79 F 956 41 11 10 E mlunar@dipucadiz.es

1

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	poXjzOyCJkNjdBy7gZmWQQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	[Redacted]	Firmado	03/12/2020 11:59:04
<b>Observaciones</b>	[Redacted]	Firmado	03/12/2020 10:21:05
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/poXjzOyCJkNjdBy7gZmWQQ==		
		<b>Página</b>	1/1



**ANEXO 8- Documentación acreditativa garantía punto conexión.  
suministro energía eléctrica.**

**Ref. Solicitud: ACAD003 0000095231-2**  
**Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO**

**MONELEG,SL**

CR, DE FUENTE AMARGA, 00000, SIN, BI,  
MONELEG, CHICLANA DE LA FRONTERA  
11130 - CHICLANA DE LA FRONTERA

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado, por una potencia de 150 kW, en **CN PLAYA 0, PCL, 6 TURISTICO, 11159, PALMAR, EL, VEJER DE LA FRONTERA, CADIZ**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

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

I.- Instalaciones de extensión de la red.

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

- Punto de Conexión: En nuevo apoyo a intercalar entre A103196 y A103195 y realizando la nueva Derivación en Vano Flojo de la Línea de M.T. Zahora(20kV) perteneciente a la SET VEJER . El conductor existente es LA-56 a la tensión de 20000 voltios, Condicionado a la PES de la Nueva Subestación "Los Parralejos".
- Instalaciones necesarias a ejecutar por el solicitante, instalación particular:
  - Nueva derivación en vano flojo con línea aérea de MT y centro de transformación particular y que previamente deberá contar con la conformidad de ésta compañía.

Los trabajos necesarios consistirán en:

**TRABAJOS DE ADECUACIÓN A REALIZAR POR EDE:**

- Intercalar nuevo apoyo de entronque entre el A103196 y A103195 conforme croquis adjunto, para realizar el entronque en vano flojo. Dicho apoyo únicamente será válido como alineación-amarre, no como Final de Línea.
- Retensado del cantón completo A103199 – Nuevo Apoyo.
- Sustitución del cableado aéreo del vano entre el Nuevo Apoyo y A103195.
- Amarre y retensado de la nueva derivación aérea particular que realizará el cliente y que será de su propiedad.
- Seccionadores Unipolares, cerramiento, forrado avifauna, etc..

**TRABAJOS DE EXTENSIÓN A REALIZAR POR EL CLIENTE:**

- El cliente realizará nueva derivación en vano flojo con línea aérea de MT y centro de transformación particular y que previamente deberá contar con la conformidad de ésta compañía.

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

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

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

- Trabajos de adecuación de instalaciones existentes: <sup>1</sup> :	11.735,50 €
- I.V.A. en vigor ( <sup>2</sup> ):	2.464,46 €
- <b>Total importe abonar SOLICITANTE:</b>	<b>(*) 14.199,96 €</b>

*(\*) La nueva derivación particular aérea MT deberá realizarse mediante vano flojo desde el apoyo de entronque.*

*(\*) Previo a la ejecución de los trabajos de adecuación para la instalación del nuevo apoyo de entronque, deberá aportar los permisos particulares afectados, corriendo éstos a cuenta del cliente.*

*(\*) Previo a la ejecución de los trabajos, deberá aportar proyecto eléctrico de sus instalaciones MT, solicitando conformidad de ésta compañía.*

*(\*) Igualmente previo a la puesta en servicio de las instalaciones, deberá aportar todos los permisos de los organismos afectados así como la correspondiente licencia de obras de las nuevas instalaciones.*

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

La validez de este presupuesto es de 6 meses.

## II. Instalaciones interiores y de enlace de propiedad particular.

Las instalaciones interiores y de enlace con la red deberán ser realizadas por un Instalador Electricista Autorizado, quien le facilitará el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (C.I.E.). Dichas instalaciones serán accesibles, con cerraduras normalizadas, habrán de ser realizadas con arreglo a las normas de la empresa distribuidora y podrán ser inspeccionadas por ésta.

## III. Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección<sup>3</sup>, debiendo aportar para ello el C.I.E. de su instalación interior.

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

Puede hacer efectivo el importe, mediante transferencia bancaria a la cuenta ES20-0049-1173-01-2110139750, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud, enviándolo al correo electrónico [Solicitudes.NNSS@endesa.es](mailto:Solicitudes.NNSS@endesa.es), identificando nombre y N.I.F. de la persona (física o jurídica) a quien debe emitirse la factura, con antelación suficiente para la consecución de los permisos necesarios y la ejecución de los trabajos.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 902 534 100 o del correo electrónico [solicitudes.nnss@endesa.es](mailto:solicitudes.nnss@endesa.es). Así mismo en

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

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

<sup>3</sup> La relación actualizada de empresas comercializadoras se encuentra disponible en la página web de la 'Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia': [www.cnmec.es](http://www.cnmec.es).

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

nuestra página web [www.endesadistribucion.es](http://www.endesadistribucion.es), podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal**

*Operaciones Comerciales de Red  
Andalucía Oeste*



29 de julio de 2019

## TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES.

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

### DESGLOSE PRESUPUESTO TRABAJOS DE ADECUACION

CONJUNTO SECCIONADOR I 24 O 36 KV CUALQUIER ZONA	1,00	478,37	478,37
SECCIONADOR I EXT 24 KV 830 MM ZONA MUY ALTA CONT.	3,00	267,35	802,05
APERTURA/CIERRE DE LINEA SOBRE APOYOS	2,00	21,01	42,02
M DESMONTAJE CIRCUITO HASTA 56 INCLUSIVE REINSTALACION INMEDIATA	40,00	0,28	11,20
TENDIDO CIRCUITO HASTA 56 INCLUSIVE	50,00	1,55	77,50
RETENSAR VANO EXISTENTE MT	6,00	84,34	506,04
APERTURA/CIERRE DE LINEA SOBRE APOYOS	2,00	21,01	42,02
AMARRE < 180 UB40	3,00	139,38	418,14
DESMONTAJE Y/O COLOCACION DE AISLADOR Y/O CADENA EN APOYO EXISTENTE	11,00	8,32	91,52
SUSPENSION <180 UB40	2,00	132,88	265,76
MONTAJE APOYO CELOSIA HASTA 4.500 DAN (POR KG)	500,00	1,41	705,00
CONECTOR ENTRONQUE LINEA AEREA MT (1 Fase)	3,00	4,92	14,76
MONTAJE ARMADO TRIANGULAR (POR KG)	114,00	0,99	112,86
FORRADO GRAPA CUALQUIER TIPO	11,00	96,61	1.062,71
FORRADO CONDUCTOR DESNUDO	18,00	56,69	1.020,42
INSTALAR ANTIESCALO DE OBRA CIVIL MT/BT	1,00	883,84	883,84
PAT APOYO CON ANILLO DIFUSOR	1,00	348,34	348,34
SEÑAL ADV.RIESGO ELECTRICO C-PLACA CE-21C	4,00	3,90	15,60
RÓTULO MANIOBRA EXTERIOR CSE	1,00	7,08	7,08
RÓTULO IDENTIFICACION APOYO MT CSE	1,00	4,77	4,77
SEÑALIZACION APOYO EXISTENTE	6,00	6,49	38,94
APORTACION KG HIERRO-CRUCETAS AUXILIARES	17,00	10,82	183,94
CORTAFUEGOS PERIMETRAL	1,00	554,76	554,76
CABLE AL-ALUMOWELD 54,6 mm LA	150,00	0,59	88,50
SEMICRUCETA 1,5m ZONA AóB APOY	2,00	40,74	81,48
APOYO METALICO C 2000 DAN 12 M	1,00	647,88	647,88
PROYECTO APOYO ENTRONQUE MT			650,00
SUPLEMENTO TOPOGRAFIA			360,00
PUBLICACIONES BOP			1.100,00
TRAMITACION LO			340,00
LO AYTO			780,00

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

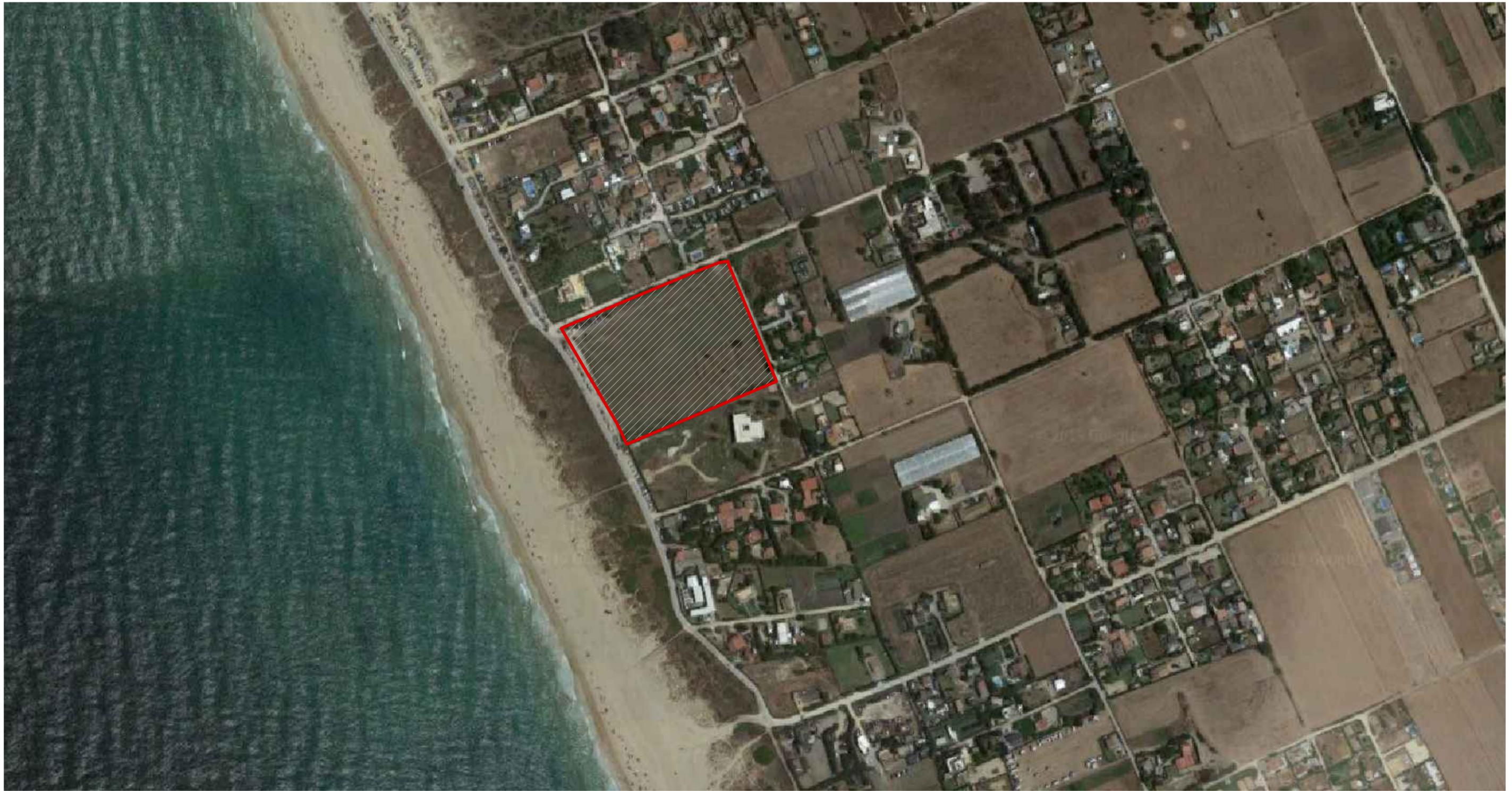
\*I:(Imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora con cargo al cliente.  
N:(No imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora a su cargo.  
C:(Cargo cliente): parte de la obra que ejecuta el cliente según acuerdo.

### 3. PLANOS



PLANO DE SITUACIÓN

<b>PROYECTO ACTUACIÓN</b>	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b> Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar. Vejer de la Frontera. CÁDIZ.	<b>ABRIL_2021</b>
	<b>ARQUITECTO:</b> <b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>PROMOTOR:</b> <b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>
	<b>NOMBRE DE PLANO:</b> <b>PLANO DE SITUACIÓN</b>	<b>ESCALA:</b> 1 : 10.000 <b>Nº PLANO:</b> <b>A01</b>



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

<b>PROYECTO ACTUACIÓN</b>	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b> Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar. Vejer de la Frontera. CÁDIZ.	<b>ABRIL_2021</b>
	<b>ARQUITECTO:</b> <b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>PROMOTOR:</b> <b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>
	<b>NOMBRE DE PLANO:</b> <b>PLANO DE EMPLAZAMIENTO</b>	<b>ESCALA:</b> 1 : 3.500 <b>Nº PLANO:</b> <b>A02</b>

SIGNOS CONVENCIONALES

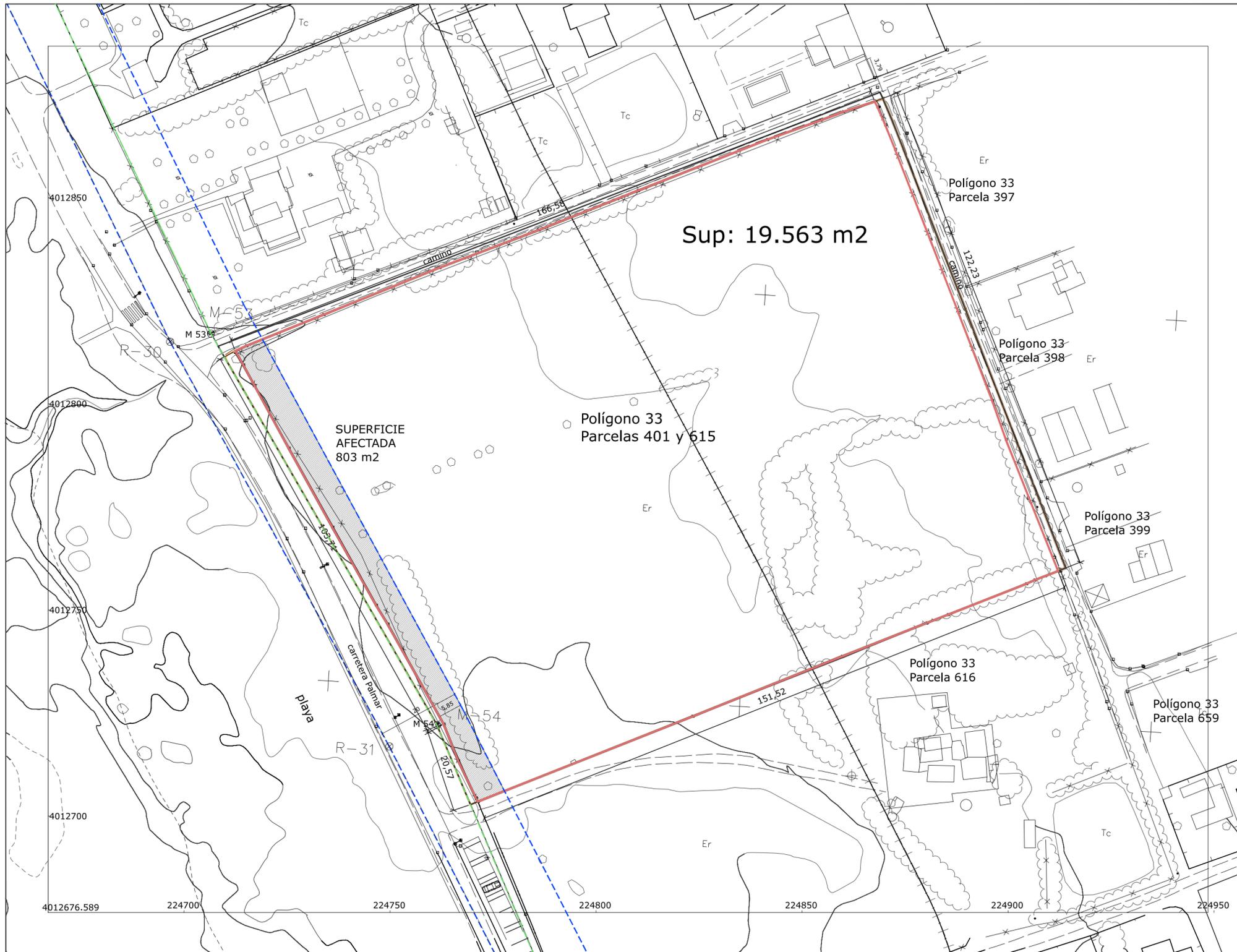
- LINEA DE PARCELA
- LINEA DE AGUA
- - - LIMITE INT. RIBERA DEL MAR
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- ..... LIMITE INT. SERVIDUMBRE TRANSITO
- ++++ LIMITE INT. SERVIDUMBRE PROTECCION
- - - LIMITE DE LA ZMT
- - - LIMITE PARCELAS COLINDANTES
- LINEA PERIMETRO CONCESIONES
- - - LIMITE CLASIFICACION URB. SUELO
- ⊗ HITOS DEL DESLINDE
- △ VERTICES RED GEODESICA
- △ BASES TOPOGRAFICAS
- S.U./S.N.U. SUELO URBANO / NO URBANO

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

VERTICE	X	Y	DIST. PARCIAL	ANGULO
M-50	763994.790	4012999.880	89.75	195.68
M-51	764040.500	4012922.640	90.95	194.16
M-52	764079.460	4012840.460	180.44	203.82
M-53	764166.390	4012682.340	109.66	205.30
M-54	764227.020	4012590.970	90.72	192.09
M-55	764267.430	4012509.750	47.09	191.96

VERTICES DE LA RIBERA DEL MAR

VERTICE	X	Y	DIST. PARCIAL	ANGULO
R-28	764052.230	4012860.200	45.94	200.29
R-29	764076.970	4012821.490	162.55	196.39
R-30	764156.610	4012679.790	111.65	202.97
R-31	764215.790	4012585.120	89.79	198.41
R-32	764261.470	4012507.820	99.66	184.37

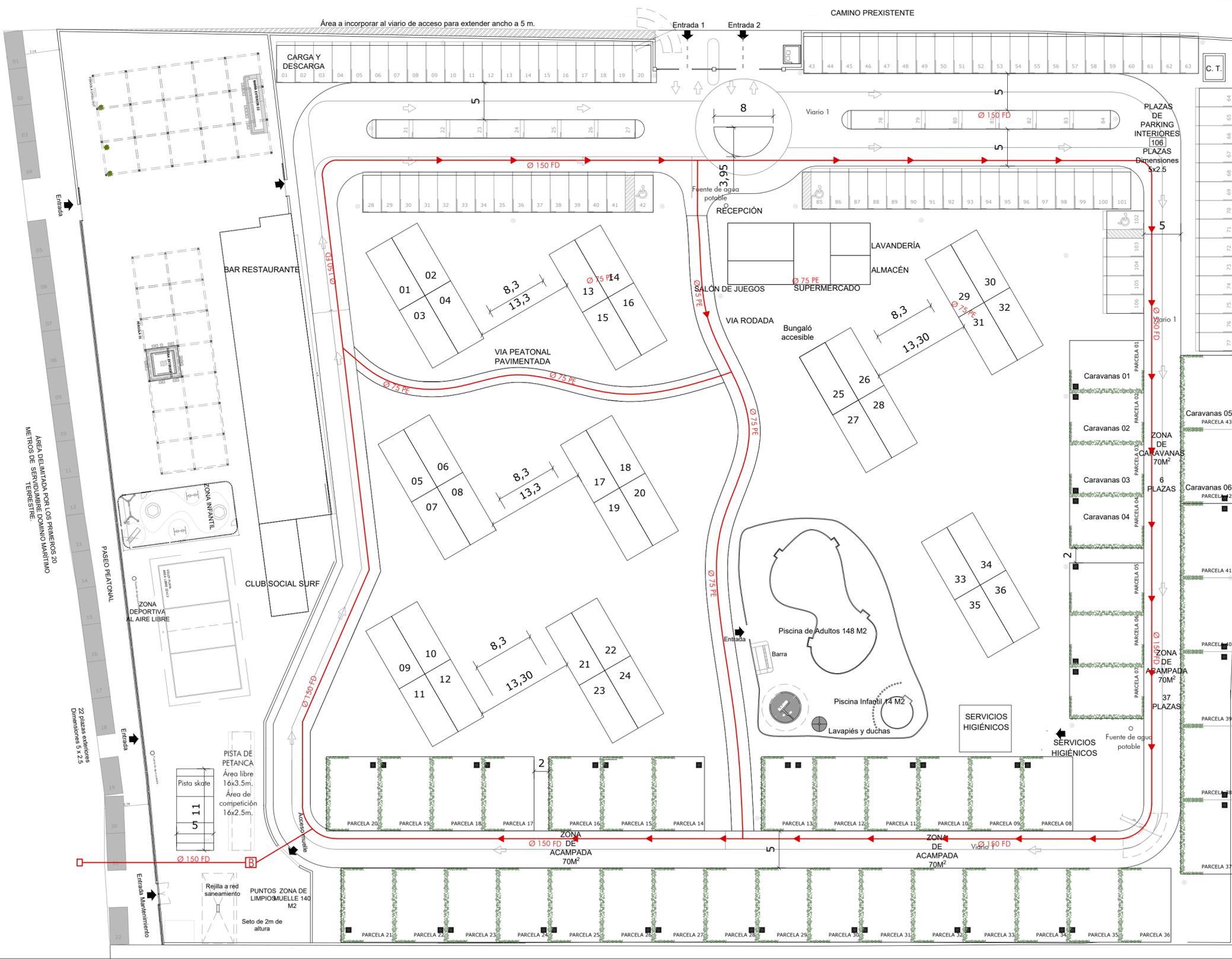


Sup: 19.807 m2  
 Nota: Del cerramiento actual  
 Nota: Con mitad de camino este

Sup: 20.060 m2  
 Nota: Con mitad de camino este  
 y con el limite de los hitos  
 nuevos del dpm-t

PROYECTO ACTUACIÓN	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b>		<b>ABRIL_2021</b>
	Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar, Vejer de la Frontera. CÁDIZ.		
	ARQUITECTO:	PROMOTOR:	
	<b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>	
	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:	Nº PLANO:
<b>TOPOGRÁFICO</b>	<b>1 : 750</b>	<b>A03</b>	





**LEYENDA**

- POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD. PE-100 PN-16s7 UNE-EN 12201.
- FUNDICIÓN DÚCTIL.
- B GRUPO DE PRESIÓN Y BOMBEO.
- CONEXIÓN A RED DE ABASTECIMIENTO.

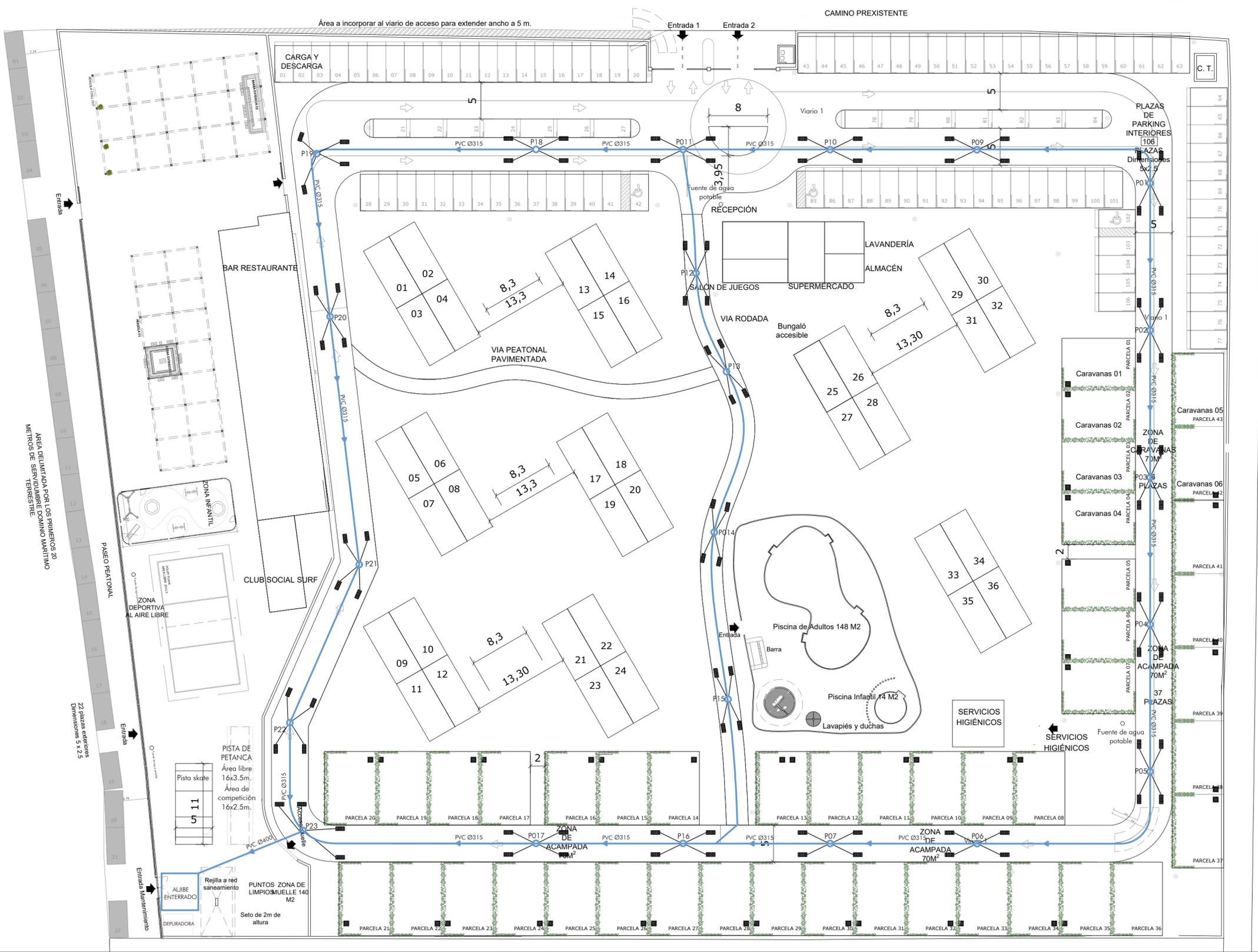
Nota: Las infraestructuras se han diseñado de una forma general sobre una imagen de propuesta justificativa de campamento.

<b>PROYECTO ACTUACIÓN</b>	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b>	<b>ABRIL_2021</b>
	Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar. Vejer de la Frontera. CÁDIZ.	
	<b>ARQUITECTO:</b>	<b>PROMOTOR:</b>
	<b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>
	<b>NOMBRE DE PLANO:</b>	<b>ESCALA: Nº PLANO:</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>1 : 400</b>	<b>A05</b>
	Abastecimiento de Agua.	

ÁREA DEMARCADA POR LOS PRIMEROS 30 METROS DE SERVIDUMBRE DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE.

22 plazas exteriores Dimensiones 5 x 2,5

Ø 150 FD



**LEYENDA**

- CONEXIÓN DE IMBORNAL A RED DE PLUVIALES, PV.C.SN8 Ø200mm.
- COLECTOR EN PVC Ø315 mm.
- IMBORNAL.
- POZO DE REGISTRO DE HORMIGÓN Ø1200.
- A ALJIBE ENTERRADO (Capacidad 60 m3)

Nota: Las infraestructuras se han diseñado de una forma general sobre una imagen de propuesta justificativa de campamento.

PROYECTO ACTUACIÓN	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b>		<b>ABRIL_2021</b>
	Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar. Vejer de la Frontera. CÁDIZ.		
	ARQUITECTO:	PROMOTOR:	
	<b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>	
	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:	Nº PLANO:
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>1 : 400</b>	<b>A06</b>	
Alcantarillado. Red de pluviales.			



**LEYENDA**

- COLECTOR EN PVC Ø315mm.
- POZO DE REGISTRO DE HORMIGÓN Ø1200.
- IMBORNAL.
- A ALJIBE ENTERRADO (Capacidad 60 m3).
- D DEPURADORA DE OXIDACIÓN TOTAL (Capacidad 30 m3/día).

Nota: Las infraestructuras se han diseñado de una forma general sobre una imagen de propuesta justificativa de campamento.

PROYECTO ACTUACIÓN	<b>CAMPAMENTO TURÍSTICO 4* . Modalidad Playa.</b>		<b>ABRIL_2021</b>
	Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar. Vejer de la Frontera. CÁDIZ.		
	ARQUITECTO:	PROMOTOR:	
	<b>JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN</b>	<b>ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.</b>	
	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:	Nº PLANO:
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>1 : 400</b>	<b>A07</b>	
Alcantarillado. Red de fecales.			

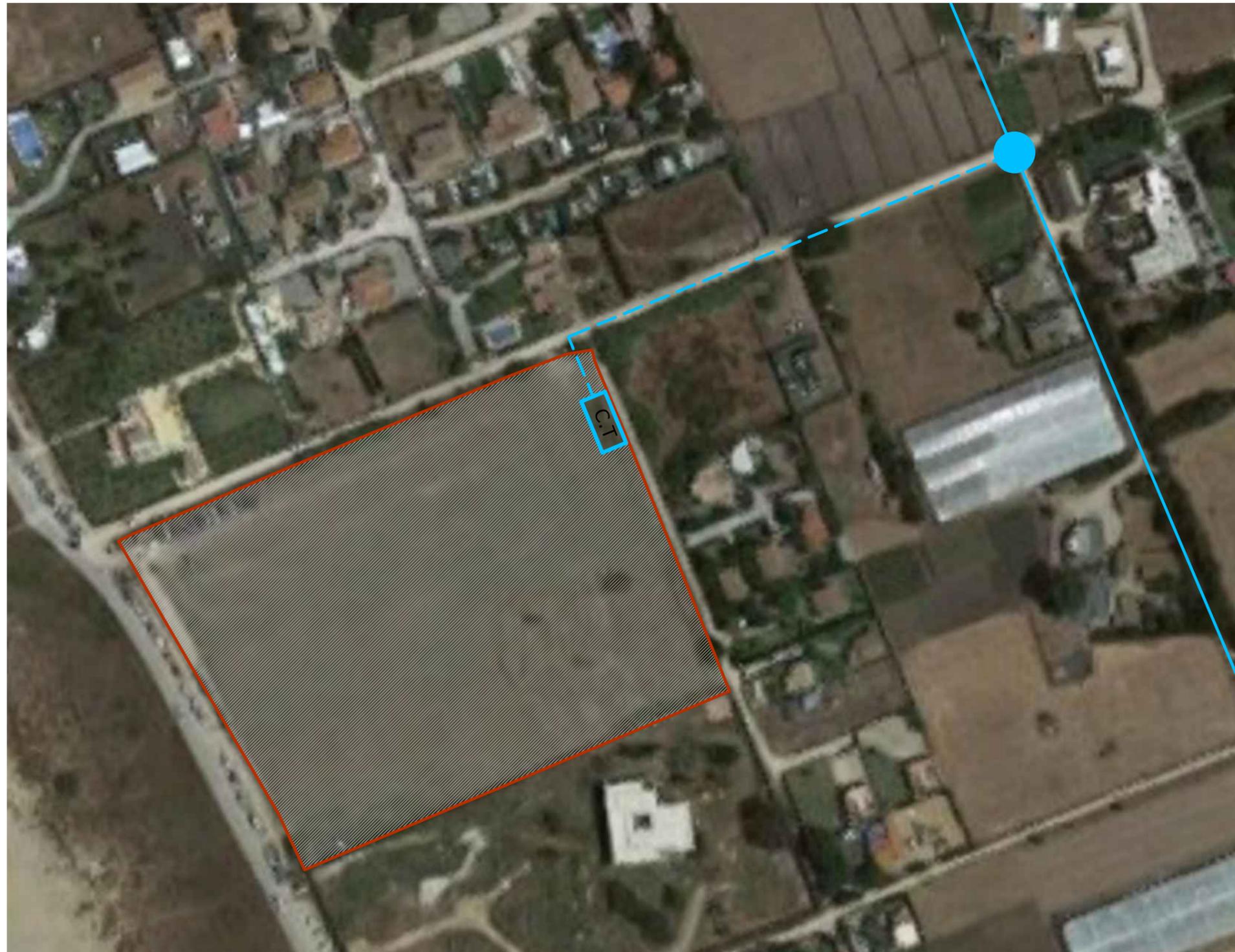
ÁREA DEMARCADA POR LOS PRIMEROS 30 METROS DE SERVIDUMBRE DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE.

22 plazas exteriores Dimensiones 5 x 2,5

PASEO PEATONAL

Entrada Mantenimiento

Entrada



**LEYENDA**

**RED DE MEDIA TENSIÓN**

-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA.
-  LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN EXISTENTE.
-  LÍNEA SUBTERRANEA MEDIA TENSIÓN NUEVA.
-  PUNTO DE CONEXIÓN DE MEDIA TENSIÓN. NUEVO APOYO.

Nota: Las infraestructuras se han diseñado de una forma general sobre una imagen de propuesta justificativa de campamento.

**PROYECTO ACTUACIÓN**

**CAMPAMENTO TURÍSTICO 4\* . Modalidad Playa.**  
Parcela Rústica nº16 del Pago Segundo de la Dehesa del Palmar.  
Vejer de la Frontera. CÁDIZ.

**ABRIL\_2021**

**ARQUITECTO:**

**PROMOTOR:**

**JOSÉ ANTONIO ALBARRÁN**

**ATRIOSUR GESTIÓN, S.L.**

**NOMBRE DE PLANO:**

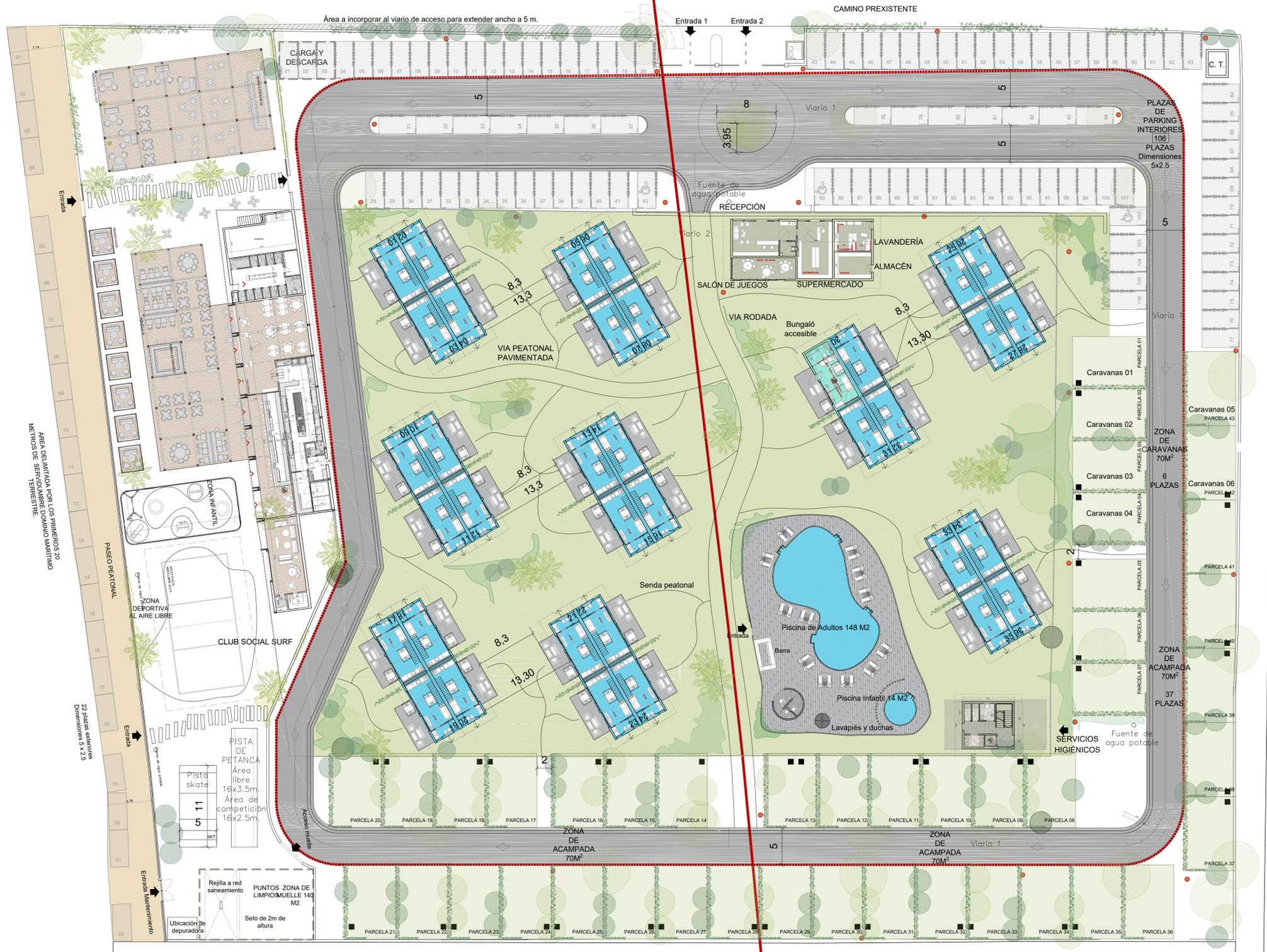
**ESCALA: N° PLANO:**

**INFRAESTRUCTURAS**

**1 : 1500**

**A08**

Electricidad.



LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA. Superficie 19.563 m <sup>2</sup> .
	DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS PARA EDIFICACIONES. (25 metros desde límite de parcela)
	LÍMITE DEL VIARIO PRINCIPAL. 1 SENTIDO. ANCHO DE VIAL 5 M.
	LÍMITE DE AFECCIÓN SERVIDUMBRE DE COSTAS
	AMPLIACIÓN DEL VIARIO DE ACCESO.
	APARCAMIENTO: 108 PLAZAS INTERIORES Y 22 PLAZAS EXTERIORES
VALLADO	
	VALLADO TIPO 1. H=2.35m. Según Det 1, Plano B204.
	VALLADO TIPO 2. H=1.35m. Según Det 2, Plano B204.
	PLACA NORMALIZADA DISTINTIVO CAMPING. CAMPING 4° PLAYA. En acceso principal.
VIARIO	
	VIARIO RODADO PRINCIPAL. Ancho 5 m. Una dirección.
	VIARIO RODADO SECUNDARIO. Ancho 3 m. Una dirección.
VEGETACIÓN.	
	ÁREA VERDE. 50% DE LA ZONA DE ACAMPADA DISPONE DE SOMBRA POR ARBOLADO
	SETO
	ARBOL DE PORTE ALTO
	ARBOL DE PORTE MEDIO
	ARBOL DE PORTE PEQUEÑO
	DELIMITACIÓN ENRE PARCELAS DE ACAMPADA MEDIANTE VEGETACIÓN
USOS DE LA EDIFICACIÓN.	
	BUNGALÓ TIPO 1. Una altura con entreplanta.
	BUNGALÓ ACCESIBLE
	USOS COMPLEMENTARIOS. -Restaurante. -Salón de Juegos. -Bar. -Recepción. -Supermercado. -Instalaciones Higiénicas. -Club social. -Aseo para piscina.
OTROS EQUIPAMIENTOS	
	HIDRANTE EXTERIOR (1 cada 10.000 m <sup>2</sup> )
	C. T. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
	ALUMBRADO EXTERIOR. Luminarias en postes de 4 m. Con sensores para regular encendido y apagado.
	ENCHUFES. Para uso de una o dos parcelas de acampada. Sobre torretas de 1 m. de altura. OTRO EQUIPAMIENTO: Las parcelas de acampada incluirán punto de agua para ducha exterior conectada a red de saneamiento.
PISCINA	
La piscina contará con vaso de chapoteo infantil con profundidad máxima de 40 cm, y vaso de recreo y uso polivalente con profundidad máxima de 1,40 m. El recinto de la piscina se vallará a una altura mínima de 1,25 metros. Otros equipamientos ligados a la piscina serán los aseos, donde ubicará el botiquín, así como duchas y lavapiés. La piscina tendrá acceso mediante grúa elevadora y mediante escalones con huella 50cm y contrahuella 15cm.	

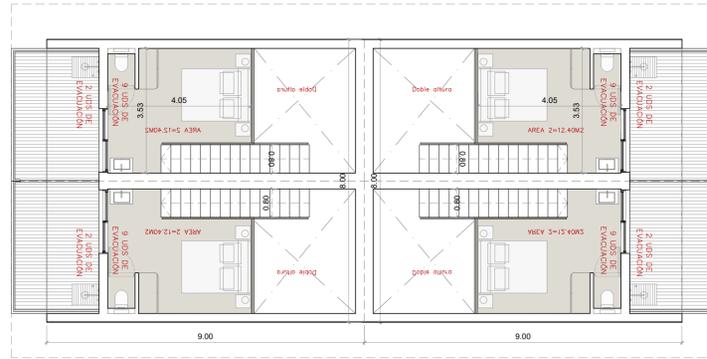


Edificación 2. SERVICIOS HIGIÉNICOS. Sótano

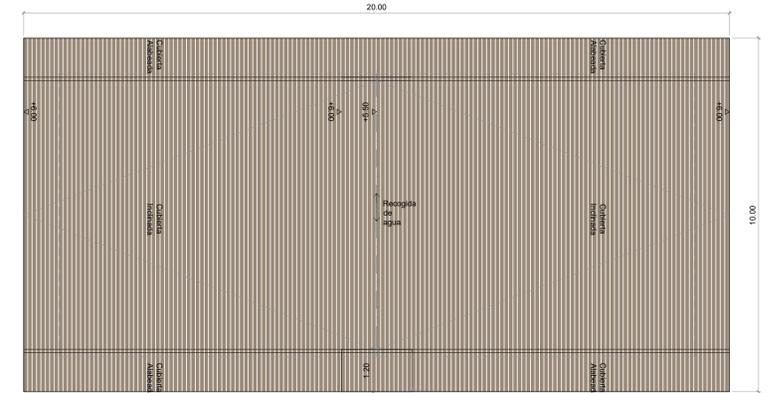
Descripción Obra : <b>PROYECTO BÁSICO DE CAMPAMENTO TURÍSTICO DE CUATRO ESTRELLAS EN EL PALMAR</b>	Fecha <b>AGO 2020</b>
Emplazamiento <b>POLIGONO 33, PARCELAS 615 Y 401. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA.</b>	Escala <b>1:100</b>
Nombre de Plano <b>PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN</b>	Plano Nº <b>B101</b>
Promotor <b>ATRIOSUR GESTIÓN S.L. C.I.F. B.72244809</b>	Estudio de Arquitectura



BUNGALÓS PLANTA BAJA.  
Superficie: 36m<sup>2</sup> por bungaló.  
Total de conjunto de 4=144 m<sup>2</sup>



BUNGALÓS.  
ENTREPLANTA.



BUNGALÓS.  
CUBIERTA NO TRANSITABLE

- NOTA:**  
**INSTALACIONES Y SERVICIOS EN BUNGALÓ.**
1. Climatización en salón y dormitorios mediante split (215) Frigorías por hora. Inverter. Refrigerante R32) y ventilador de techo.
  2. Agua caliente.
  3. Armario en dormitorios.
  4. Televisión.
  5. Toma de corriente en todas las dependencias.
  6. Aparcamiento para vehículos.
  7. Otros: El bungaló estará equipado con espejo en baño, estantería en salón, cambiador de bebé y bañera de bebé, dispensador de papel higiénico y toallas de papel.
- DOTACIÓN DE COCINA DE BUNGALÓ.**
1. Cocina de dos fuegos.
  2. Frigorífico.
  3. Extractor de humos.
  4. Microondas.
  5. Plancha eléctrica de cocinado.
  6. Plancha de ropa.
  7. Tetera eléctrica.
  8. Batidora, tostador.
- UNIDADES DE EVACUACIÓN POR BUNGALÓ.**  
**TOTAL = 28 UDS DE EVACUACIÓN**



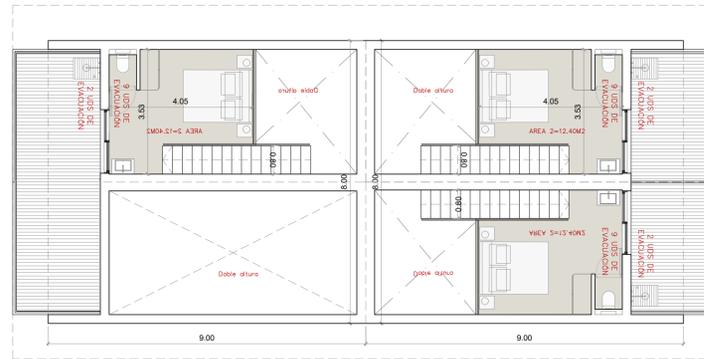
ALZADO 01

ALZADO 02

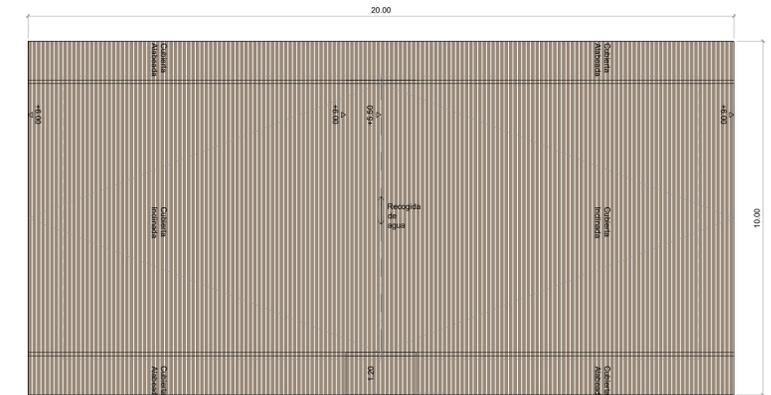
BUNGALÓS ADOSADOS. GRUPO DE CUATRO BUNGALÓS TIPO 01. Planta, Entrepanta, Cubierta y Alzados.



BUNGALÓS PLANTA BAJA.  
Superficie: 36m<sup>2</sup> por bungaló.  
Total de conjunto de 4=144 m<sup>2</sup>



BUNGALÓS.  
ENTREPLANTA (BUNGALÓ  
ACCESIBLE SIN ENTREPLANTA)



BUNGALÓS  
CUBIERTA NO TRANSITABLE

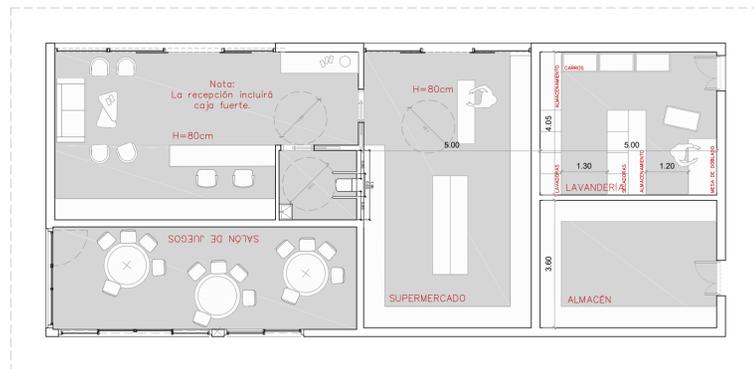


ALZADO 01

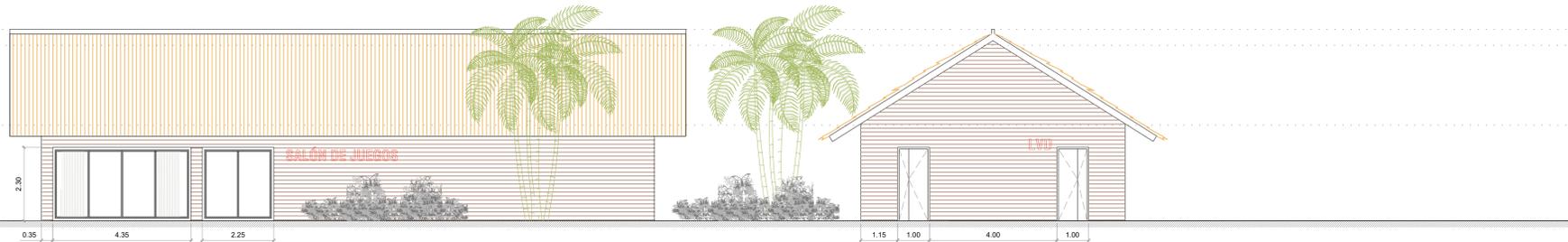
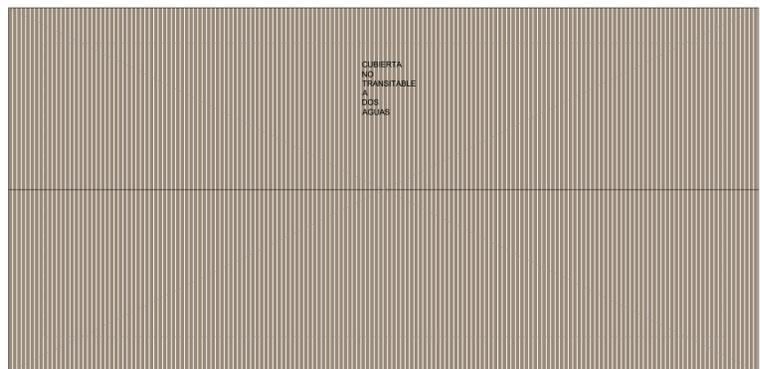
ALZADO 02

BUNGALÓS ADOSADOS. GRUPO DE CUATRO BUNGALÓS (3 BUNGALÓS TIPO 01 Y 1 BUNGALÓ ACCESIBLE) Planta, Entrepanta, Cubierta y Alzados.

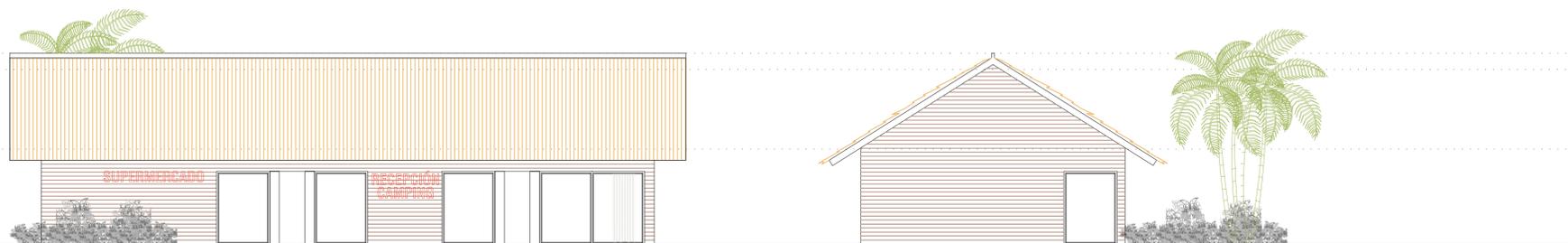
Descripcion Obra :	PROYECTO BÁSICO DE CAMPAMENTO TURÍSTICO DE CUATRO ESTRELLAS EN EL PALMAR	Fecha JUN 2020
Emplazamiento	POLIGONO 33, PARCELAS 615 Y 401. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA.	Escala 1:100
Nombre de Plano	BUNGALÓS. Plantas y Alzados.	Plano Nº B201
Promotor	[Redacted]	
ATRIOSUR GESTIÓN S.L. C.I.F. B.72244809		



NOTA:  
**UNIDADES DE EVACUACIÓN**  
 -Para LAVABOS de usos público se estima 2UD de desagüe, con diámetro de sifón 40mm. De acuerdo a la tabla 4.1 de CTE-DB-HS5  
 -Para INODOROS de usos público se estima 10UD de desagüe, con diámetro de sifón 100mm. De acuerdo a la tabla 4.1 de CTE-DB-HS5  
**TOTAL= 12 UDS DE EVACUACIÓN**  
**LAVANDERÍA 40 UDS DE EVACUACIÓN**



ALZADO 01



ALZADO 02

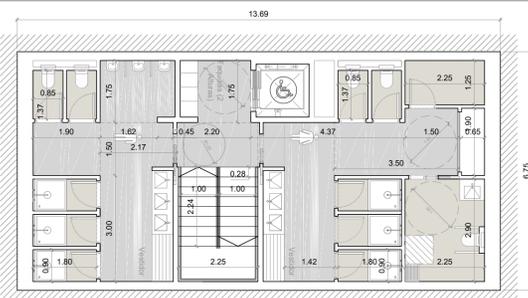


ALZADO 03

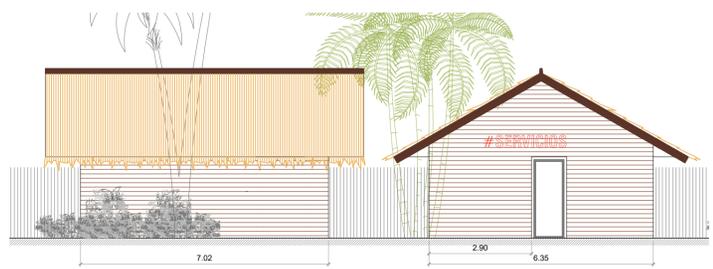


ALZADO 04

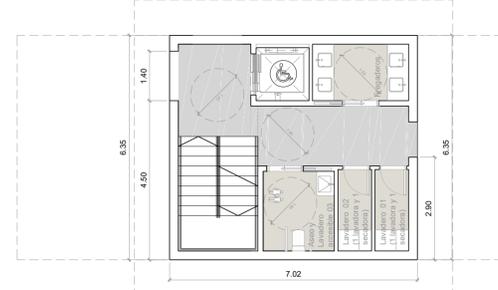
RECEPCIÓN, LAVANDERÍA, SUPERMERCADO Y ALMACÉN.



EDIFICACIÓN 5. INSTALACIONES HIGIÉNICAS.  
 PLANTA SÓTANO Superficie: 84.4m<sup>2</sup>  
 Nota: Fregaderos con agua caliente (50%). Las instalaciones incorporarán espejos, toalleros, perchas, estanterías, cambiadores de bebé, bañeras para bebé, contenedor de higiene femenina y secamanos.



EDIFICACIÓN 5. ALZADOS.

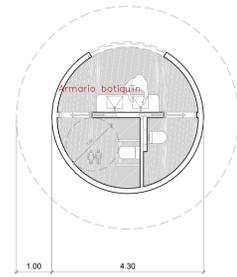


EDIFICACIÓN 5. INSTALACIONES HIGIÉNICAS.  
 PLANTA BAJA Superficie: 45 m<sup>2</sup>

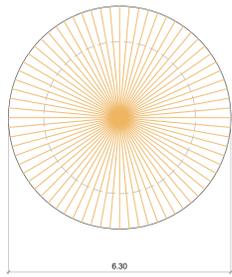


EDIFICACIÓN 5. ALZADOS.

NOTA:  
**UNIDADES DE EVACUACIÓN**  
 De acuerdo a la tabla 4.1 de CTE-DB-HS5, para uso público.  
 WC: 6aparatos, 10UDs/Aparato, Total WC 60UDs  
 Duchas: 7aparatos, 3UDs/Aparato, Total Duchas 21UDs  
 Urinarios: 3aparatos, 4UDs/Aparato, Total Urinarios 12UDs  
 Lavabos: 2UDs/Aparato, Total Lavabos 16UDs  
 Lavadora: 2aparatos, 6UDs/Aparato, Total Lavadoras 12 UD.  
 Fregadero: 4aparatos, 6UDs/Aparato, Total Fregaderos 24 UD.  
**TOTAL= 145 UDS DE EVACUACIÓN**



ASEO PISCINA. Planta.



ASEO PISCINA. Cubierta



ALZADO PRINCIPAL. Aseo Piscina.

NOTA:  
**UNIDADES DE EVACUACIÓN**  
 -Para LAVABOS de usos público se estima 2UD de desagüe, con diámetro de sifón 40mm. De acuerdo a la tabla 4.1 de CTE-DB-HS5  
 -Para INODOROS de usos público se estima 10UD de desagüe, con diámetro de sifón 100mm. De acuerdo a la tabla 4.1 de CTE-DB-HS5  
**TOTAL= 24 UDS DE EVACUACIÓN**

ASEO DE PISCINA

Descripcion Obra : <b>PROYECTO BÁSICO DE CAMPAMENTO TURÍSTICO DE CUATRO ESTRELLAS EN EL PALMAR</b>	Fecha <b>AGO 2020</b>
Emplazamiento <b>POLIGONO 33, PARCELAS 615 Y 401. EL PALMAR. VEJER DE LA FRONTERA.</b>	Escala <b>1:100</b>
Nombre de Plano <b>RECEPCIÓN, INSTALACIONES HIG. Y ASEO PISCINA</b>	Plano Nº <b>B202</b>
Promotor <b>ATRIOSUR GESTIÓN S.L. C.I.F. B.72244809</b>	

