

EXP. SAM nº:	2022_SAM_00983
CÓDIGO:	10/MGL-MMV
EXP. AYTO. nº:	PA 02/2021

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

INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

SOLICITANTE	— [REDACTED], en representación de FAVERANGA S.L. con CIF B42740399.
ASUNTO	— Camping rural y ecológico, y centro de educación e investigación medioambiental
UBICACIÓN	— Polígono 13, parcela 75-5 del T.M. de Vejer de la Fra. — Ref. catastral 11039A013000750000RG.
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	— Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas, con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	— Documento técnico denominado "PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL", suscrito por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación D. [REDACTED]
LEGISLACIÓN APLICABLE	— RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. — Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). — 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 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

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 06/04/2022, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2022036918E), Proyecto de Actuación presentado por [REDACTED] en representación de FAVERANAGA S.L., para su tramitación. Consta como fecha de registro de entrada en el Ayto. de Vejer 06/02/2021.

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La actuación pretendida, consistente en la instalación de un "Campamento de Turismo y Centro de Educación en Investigación Medio-Ambiente" se encuadraría dentro de los usos extraordinarios del suelo rústico, cuya tramitación se regulará en el reglamento de la LISTA, pendiente de aprobación.



SEGUNDA.- Según se indica en el documento presentado, la actuación se ubica en la parcela 75-5 del polígono 13, con una superficie de 31.000,00 m² (30.986,00 m² según documentación gráfica), segregada de la parcela 75 del polígono 13 (ref. catastral 11039A013000750000RG, con una superficie según los datos catastrales consultados de 161.600 m²).

Según los datos registrales de la finca nº 8.526 indicados en el Proyecto de Actuación, la superficie de la finca es de 31.000 m², superficie que no coincide con la señalada en la nota simple aportada como anejo, que asciende a 78.135 m². Se deberá aclarar dicha circunstancia, aportando en todo caso nota simple actualizada.

TERCERA.- De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en **suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas**, regulado en el art. 5.2.6 del PGOU, **con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.**

Según se establece en el art. 5.2.6.3 del PGOU, son compatibles con esta categoría de suelo, las actividades de ocio ligado al medio natural, entre las que se encuentran los campamentos de turismo y las actividades turísticas vinculadas al medio natural, conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las Normas, no incluyéndose como compatibles los usos docentes.

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 las siguientes condiciones de edificación (art. 5.1.6.6):

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

Se aporta los siguientes cuadros de superficies ocupadas y construidas:

Superficies ocupadas

- Aparcamiento-marquesina	420,00 m ²
- Aseos generales	28,20 m ²
- Recepción	28,80 m ²
- Bar y supermercado	28,80 m ²
- Espacio multifuncional	28,80 m ²
- Bloque sanitario (1ud)	28,80 m ²
- Unidad alojamiento tipo cabaña (8ud)	200,00 m ²
- Bungalow	50,00 m ²
- EDAR	25,00 m ²
- Centro naturaleza	400,00 m ²
- Depósitos de agua	20,00 m ²

Total superficies ocupadas 1.229,00 m² (3,96 % de la superficie).

Superficies construidas

- Aseos generales	28,80 m ²
- Recepción	28,80 m ²
- Bar y supermercado	28,80 m ²
- Espacio multifuncional	28,80 m ²
- Centro naturaleza	800,00 m ²



- Bloque sanitario	28,80 m ²
- Unidades alojamiento tipo cabaña (8 uds)	300,00 m ²
- Bungaló	75,00 m ²

Total superficies construidas 1.319,00 m² (edificabilidad 0,04 m²t/m²s).

Las edificaciones se encuentran separadas de los linderos una distancia mínima de 25 metros, cumpliendo con ello la separación mínima establecida en el planeamiento general.

No existe suficiente grado definición de las construcciones que permitan valorar todos los parámetros urbanísticos de aplicación, cumpliendo la presente propuesta con las condiciones de parcela mínima, separación a linderos, edificabilidad y ocupación máxima.

En especial, cabe mencionar la falta de definición de edificio destinado a uso docente que contará según el Proyecto de Actuación con una superficie construida de 800 m², muy superior al del resto de las construcciones con las que cuenta el campamento de turismo. Como se indicaba con anterioridad, los usos previstos para este edificio, actividad de formación medioambiental, actividad de formación para el empleo, actividad de investigación, enseñanza de idiomas, .. etc. se estiman como no compatibles con el planeamiento vigente, no incluyéndose entre los compatibles según lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las NNUU.

Se indica que con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. En dicho documento el suelo donde se integra la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, siendo autorizable el uso pretendido *siempre que lo admita su Plan de Gestión específico y no incidan en los valores ambientales (hábitat rural y especies) que han motivado su declaración como Zona de Especial Conservación* (art. 13.4.3.4 NNUU).

CUARTA.- En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, la actuación se incluiría dentro de las **Zona de Protección Ambiental-Red Natura 2000** (art. 58 POTJA) y **Zonas de Protección Territorial-Valor Paisajístico** (art. 61 POTJA), según el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

Según se establece en el art. 58.4 (Norma), *en los lugares designados Red Natura 2000, no incluida en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.*

El art. 56.4 de la LISTA señala que *"Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1 de este artículo (Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio)", por lo que deberá recabarse de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000.*

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 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.

Según el art. 6 del Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, los campamentos de turismo se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.



Se indica en el Anexo IV del Proyecto que el camping se adscribe a la categoría de 2 estrellas, modalidad rural y especialidad Ecológico, para una capacidad máxima de 200 plazas, justificándose el cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Zonas de acampada sin parcelar		164 personas
Alojamiento tipo cabaña	8 Ud/4 personas	32 personas
Alojamiento tipo bungaló	1 Ud/4 personas	4 personas

Se plantea un desarrollo de la actuación en tres fases:

FASE I. 4 cabañas. Zona de acampada I

FASE II. 4 cabañas. 1 bungaló. Zona de acampada II.

FASE III. Centro de educación ambiental. Aula de la naturaleza.

SEXTA.-En relación con las infraestructuras y servicios propios de la actuación se señala lo siguiente:

Energía eléctrica.

Se indica que se procederá a solicitar el enganche con la línea de M.T. de la compañía suministradora, contando con C.T. en el acceso de la finca. Se indica que para los casos de corte de suministro la instalación contará con generador de emergencia.

Se proyecta igualmente *un complejo de producción de energía fotovoltaica en las marquesinas de los aparcamientos para su distribución sin acumulación, es decir sin baterías, sino como consumo directo, gracias a la disposición de un convertidor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica*.

Suministro de agua potable.

Se señala que el sistema de abastecimiento se resolverá mediante la explotación de pozo existente en finca colindante hasta depósito de acumulación enterrado. En cualquier caso el pozo deberá contar con la autorización correspondiente para la captación de aguas por parte de la Consejería competente en la materia.

Evacuación de aguas residuales

En cuanto a la infraestructura de saneamiento se indican en el Proyecto de Actuación las siguientes características: *"Saneamiento de aguas sucias, conducidas mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de depuración proyectado, en concreto una EDAR estanca sin vertido al medio, como sistema autónomo, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clarificación. Los lodos se retirarán periódicamente. Este proceso depurador deberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge, así como su trámite de retirada por operador autorizado",* cumpliendo con ello lo dispuesto en el apartado 5.1.7 del PGOU para la conservación de aguas residuales.

SÉPTIMA.- Según se establece en el Anexo I de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación estaría sometida a calificación ambiental, epígrafe 13.4.BIS.

CONCLUSIÓN

procede requerir a [REDACTED], en representación de FAVERANGA S.L., para que en un plazo de diez días, subsane las faltas y aporte los documentos señalados en la consideración tercera del presente informe, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare, según lo dispuesto en el art. 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 15 del RDU, en concreto:



- Se deberá justificar la superficie de la finca registral sobre la que se pretende implantar la actuación, aportando en todo caso nota simple actualizada de la misma.
- 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.
- Se deberá aportar la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia.
- Los usos contemplados en la actuación deberán adecuarse a lo establecido en el art. 4.2.18 de las NNUU.

Se deberá recabar por parte de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000, conforme a lo establecido en el art. 58.4 del POTJA.

En Medina-Sidonia, a 31 de octubre de 2.022.

Asesora Jurídica S.A.M.

Arquitecto S.A.M.

OBSERVACIONES

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incluye los Proyectos de Actuación en el Capítulo V del Título I, dedicado a la regulación de los distintos instrumentos de ordenación urbanística, por ello entendemos que resulta de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA. Así pues, con el fin de evitar perjuicios a los administrados, los proyectos de actuación iniciados antes de entrar en vigor la LISTA deberán continuar su tramitación conforme a lo estipulado en el art. 43 de la LOUA. Todo ello sin perjuicio de lo que determine la Consejería competente en materia de urbanismo cuyo criterio de interpretación se considera prevalente.

Fecha: firmado electrónicamente

AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA

Plaza de España, 1

N/Ref.: PLC/JAGF/ Prevención y Control Ambiental

11150 – VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Asunto: Informe trámite ambiental (C.-09/23)

En relación a su solicitud de informe sobre la actividad de CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL, en polígono 13 parcela 75-5, en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz), promovido por FAVERANGA, S.L., evacuado informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial en fecha 21/02/2023, procede informarle lo siguiente:

- 1.- El proyecto tiene como objeto la implantación del denominado Campamento de Turismo y Centro de Educación e Investigación Medioambiental en la parcela 75 (sub-parcela 5) del Polígono 13 del T.M. de Vejer de la Frontera. La referencia catastral, al estar pendiente de dividir la finca principal ante la Dirección General del Catastro, se corresponde con la de 11039A013000750000RG del T.M. de Vejer de la Frontera. Consta en esa documentación que la parcela 75 tiene una superficie gráfica de 161.600,00 m², incluyendo la sub-parcela 75-5, con una superficie de 31.000,00 m².

El Complejo de Campamento de Turismo, se encuadra dentro del grupo de Campings, categoría de 2 estrellas, sobre tres extensiones sin parcelar de aprox. 4.320,00 m², 1.470,00 m² y 1.740,00 m², de los cuales 6.300,00 m² aprox. están destinados a zona de acampada sin parcelar, y 1.200,00 m² aprox., a las instalaciones fijas de alojamiento, que consistirán en 8 unidades tipo cabaña. La capacidad máxima es de 200 plazas.

- 2.- La actuación solicitada se sitúa en el ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz" (con código ES6120015); conforme al Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Guadiamar (ES6180005).

- 3.- Conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, todo proyecto ajeno a la gestión de un espacio Natura 2000, que pueda tener un impacto o efecto apreciable sobre éste, debe ser sometido a una evaluación ambiental adecuada que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Se entiende por afección apreciable, es decir, significativa y negativa, como aquel efecto que se produce sobre los objetivos de conservación del elemento de interés comunitario que empeora o compromete su estado de conservación a través de la destrucción directa, o por interrupción de las funciones ecológicas que posibilitan su presencia y normal desarrollo.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz

Tf. 956 00 87 00





El presente Informe se emite dentro del procedimiento establecido en el art. 27.1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 8 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada que persigue evaluar adecuadamente si las actuaciones previstas pudieran afectar directa o indirectamente a la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz así como a la coherencia global de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En el caso de dicha Zona Especial de Conservación, los objetivos de conservación están determinados por la presencia hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante Directiva Hábitats), así como las especies recogidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, las especies migradoras no incluidas en el Anexo I, en lo relativo a sus áreas de reproducción, muda, invernada y zonas de descanso (artículo 4, de la Directiva 79/409/CEE). Los objetivos de conservación vienen definidos en el correspondiente formulario normalizado de datos Natura 2000, en adelante FND (Formulario establecido por la Decisión 2011/484/UE, de ejecución de la Comisión Europea de 11 de julio de 2011).

Según el citado artículo 46.4 de la Ley 42/2007, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para aprobar o autorizar los proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

En este sentido, se entiende por “Integridad del lugar” , la “coherencia de la estructura y función ecológica del lugar en toda su superficie, en relación a los hábitats, complejos de hábitats o poblaciones de especies que han motivado su declaración” . La integridad de un lugar Natura 2000 indica que no carece de ninguna de sus partes, es decir, que el sitio tiene sentido como un todo.

Nuevamente, la decisión sobre si el lugar está o no afectado negativamente a este nivel, debe tomarse en relación a los objetivos de conservación del espacio en cuestión, y limitándose a ellos.

- 4.- La ZEC “Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz” fue declarada mediante el Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Guadiamar (ES6180005), conforme a los criterios establecidos en la Directiva Hábitat, que tiene como objeto contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante la designación de zonas especiales de conservación que alberguen hábitats naturales que figuren en el el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, y que formen parte de una red ecológica europea coherente, la red Natura 2000.

La campiña del sur de la provincia de Cádiz, se sitúa a medio camino entre la Bahía de Cádiz y el Campo de Gibraltar, y entre la sierra gaditana y el litoral suratlántico, en la zona del paso migratorio de aves a través del Estrecho de Gibraltar. Una de las características principales de este espacio es su función como corredor ecológico, que a través de hábitats de interés comunitario vinculados a esta función conectora como los bosques de ribera (fresnedas del tipo 91B0 y adelfares y tarajales del tipo 92D0), y los bosques de acebuches, alcornocales y pinos (del tipo 9320, 9330 y 2270* respectivamente) conecta los espacios naturales protegidos Los Alcornocales y La Breña y Marismas



del Barbate. Asimismo, es atravesada por los ríos Salado de Conil e Iro, permitiendo su conexión con el litoral gaditano. Ambos ríos, en su recorrido externo a la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, están también declarados ZEC (con códigos ES6120019 y ES6120025, respectivamente). Asimismo, la ZEC “Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz” contribuye a la continuidad espacial en la red Natura 2000 de Andalucía de otros hábitats de interés comunitario, como los tipos 2250, 5330, 6220* y 6420.

Son varias las especies de flora presentes en esta ZEC que se incluyen en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, entre ellas una especie con la categoría “en peligro de extinción” y otras cuatro especies como “vulnerables”. De ellas, en el Catálogo Español de Especies Amenazadas tan sólo aparece con la categoría “en peligro de extinción”, el tomillo blanco (*Thymus albicans*). También en localizaciones húmedas, aunque en este caso muy puntuales, como es el caso de grietas y rocas, puede aparecer el helecho *Asplenium billoti*, taxón incluido en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Es destacable también la presencia de árboles singulares en la ZEC, como el Alcornoque El Pulpo, en el paraje de Lomas de Cabaña, y el Pino de Huertas del Marqués, cercano al asentamiento de Libreros, ambos en el término municipal de Vejer de la Frontera.

- 5.- Las masas de acebuchal y alcornocal de esta ZEC constituyen una importante área de dispersión y asentamiento de gran variedad de rapaces forestales, en especial, de la población reproductora de águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), como se ha constatado a partir del nuevo territorio ocupado dentro de la ZEC por una nueva pareja, y del águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*). Alberga también poblaciones de aves esteparias de interés para la conservación, tales como el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y el sisón común (*Tetrax tetrax*). Presenta una alta diversidad de especies de aves acuáticas vinculadas al embalse de Cabrahigos, laguna de Alcalá y a la proximidad del humedal de la Janda, destacándose una importante colonia mixta de espátulas (*Platalea leucorodia*) y varias especies de ardeidos. Da cobijo a especies acuáticas relevantes como la nutria (*Lutra lutra*) en los ríos de Fraja y del Álamo, afluentes del río Barbate; el salinete (*Aphanius baeticus*) en el tramo del río Salado de Conil que atraviesa el espacio y, potencialmente, en el arroyo del Saltillo, afluente del río Iro. Esta especie es un endemismo en grave peligro de extinción pero que no está incluido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, dada la ausencia de comunicación oficial con objeto de su consideración como nuevo taxón. Especial mención merecen también otras especies, como la lamprea marina (*Petromyzon marinus*), de presencia histórica en la ZEC, según se deriva de consultas bibliográficas, pero que probablemente ausente a día de hoy; la náyade Unio gibbus y de los anfibios endémicos tritón pigmeo (*Triturus pygmaeus*) y salamandra andaluza (*Salamandra salamandra subsp. longirostris*). Es destacable también la presencia del ibis eremita (*Geronticus eremita*), considerada como una de las aves más amenazadas del planeta y reintroducida en la comarca recientemente, ha nidificado en el cercano paraje de la Barca de Vejer habiéndose producido también avistamientos de esta especie en la finca El Torero (frente a Dehesa de Montenmedio) y finca Las Lomas (Cantarranas). Entre las especies migratorias de avifauna en paso aéreo por esta ZEC destacan por su número, el milano negro (*Milvus migrans*), la cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), el halcón abejero europeo (*Pernis apivorus*), el águila culebrera (*Circaetus gallicus*); entre las menos numerosas pero también de elevado interés figura la cigüeña negra (*Ciconia nigra*). Tanto la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz como la ZEC Los Alcornocales participan de los ámbitos de aplicación del Plan de recuperación del águila imperial ibérica y Plan de recuperación y conservación de aves necrófagas de Andalucía, que incluye al alimoche entre las especies objeto del mismo. Asimismo, la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz participa junto con la ZEC La Breña y



Marismas del Barbate del ámbito de aplicación del Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros; y junto a éste y a la ZEC Los Alcornocales, y los ZEC Río Iro y Río Salado de Conil, del ámbito del Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales.

6.- El Plan de Gestión de la ZEC “Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz” aprobado mediante la Orden de 17 de marzo de 2015, establece una serie de prioridades de conservación sobre las que se centra la gestión y la conservación de la ZEC:

I. Hábitats vinculados a sistemas dunares:

Las formaciones dunares se localizan en el extremo meridional de la ZEC debido a la influencia del ámbito litoral suratlántico, y presentan los siguientes hábitats de interés comunitario:

2250* Dunas litorales con *Juniperus spp*

2260 Dunas con vegetación esclerófila del *Cisto-Lavanduletalia*

2270* Dunas con bosques *Pinus pinea* y/o *Pinus pinaster*

Tanto el HIC 2250 como el 2270 se consideran HIC prioritarios, caracterizándose igualmente el primero por ser un hábitat muy raro en Andalucía.

Asimismo, estas formaciones dunares destacan por albergar varias especies amenazadas y endémicas de flora (*Anthemis bourgaei*, *Ononis azcaratei*, *Thymus albicans*) incluidas en el Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros en Andalucía (Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno), así como por incluir hábitats importantes para el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), principal especie presa del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*).

II. Pastizales:

El HIC Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachyodietea* (6220*) es considerado hábitat prioritario por el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y raro en el ámbito territorial andaluz, representa el HIC con mayor superficie dentro de la ZEC, con una estimación media del 18% de la superficie total del espacio protegido.

Entre las especies relevantes de la ZEC que se consideran típicas de este tipo de hábitat destaca la presencia del taxón florístico amenazado en el ámbito andaluz *Silene stockenii*, así como de numerosas aves tales como el águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), el elanio azul (*Elanus caeruleus*), el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y el sisón común (*Tetrax tetrax*), estas dos últimas incluidas en el Plan de recuperación y conservación de aves esteparias de Andalucía (Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno).

III. Hábitats vinculados a formaciones de acebuchales:

Las formaciones de acebuchales incluyen dentro de esta ZEC a los HIC 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*, y 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.



La presencia del HIC 9320 (hábitat muy raro en el ámbito regional) representa uno de los motivos de declaración de la ZEC, que alberga un importante porcentaje de la superficie total de este hábitat en la red Natura 2000 de Andalucía. Por su parte, la presencia de dehesas de acebuche (HIC 6310) en el ámbito regional y estatal se produce de forma puntual, aspecto éste que confiere singularidad a esta ZEC. Estas dehesas son relevantes para la conservación de la biodiversidad dado que albergan numerosas especies de rapaces incluidas en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y en especial, determinadas especies amenazadas presentes en el ámbito del Plan como el águila imperial ibérica y el águila perdicera.

Asimismo, debido a la fragmentación que han sufrido los bosques de acebuche como consecuencia de actividades y cambios de usos del suelo (agricultura, infraestructuras, urbanizaciones, etc.), es frecuente observar una formación florísticamente muy relacionada con algunos aspectos del tipo de hábitat 5330, en la que acebuches adquieren porte arbustivo.

IV. Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*):

El águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) está incluida en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y está declarada “En peligro de extinción” por los catálogos andaluz y español de especies amenazadas. Endémica de la península Ibérica, es el águila más amenazada de Europa y una de las cuatro aves de presa más escasas del planeta. La ocupación en 2010 de un nuevo territorio próximo al límite este de la ZEC, como consecuencia de la reintroducción de la especie en la comarca de la Janda (Cádiz), y su posterior consolidación, supuso un éxito sin precedente en el manejo de esta especie, que ha sido afianzado según datos de 2012 con la ocupación por nuevas parejas de 4 territorios más en la provincia de Cádiz, uno de ellos, localizado dentro de la propia ZEC.

La ZEC “Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz” incluye gran parte de su extensión en el ámbito de aplicación del Plan de recuperación del águila imperial ibérica en Andalucía (Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno), motivando su presencia en esta ZEC la firma de numerosos convenios de colaboración con fincas particulares con objeto de la mejora del hábitat de esta especie.

Por su parte, el águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*) está también incluida en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y, en este caso, declarada “Vulnerable” por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas. En el ámbito de la ZEC se mantiene desde 2004 un territorio ocupado, así como numerosas áreas de dispersión y un área de asentamiento temporal. Además, en 2012, en el norte de la ZEC se ha vuelto a ocupar un territorio que permanecía sin ocupación desde 2004. Asimismo, se destaca, próximo al extremo sur de la ZEC, otro territorio que, sin embargo, fue ocupado en 2005 y quedó desocupado según censos posteriores.

El águila perdicera, al igual que el águila imperial ibérica, depende en gran medida de la presencia de hábitats del conejo y la perdiz, estimándose el hábitat del águila perdicera en la ZEC en aproximadamente el 43% de la superficie total del espacio.

V. Salinete (*Aphanius baeticus*):

La presencia del salinete (*Aphanius baeticus*) se considera uno de los motivos en los que se sustenta la declaración de esta ZEC. Actualmente este taxón está sufriendo un acelerado



proceso de regresión del número y estado de sus poblaciones debido fundamentalmente a una combinación de factores que han generado alteraciones en los sistemas ecológicos que coloniza, entre los que destacan la pérdida de hábitat, el aislamiento de poblaciones y la introducción de especies exóticas como principales amenazas en los enclaves de los ríos Iro y Salado de Conil, donde se ha identificado la presencia de esta especie en la ZEC.

Catalogada "En peligro de extinción" según los catálogos andaluz y español de especies amenazadas, la grave situación del salinete llevó a la puesta en marcha en 2006 del "Programa de Actuaciones para la Conservación del Salinete en Andalucía", así como ha sido incluido en el Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales (Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno).

VI. *Euphorbia gaditana*:

Endemismo andaluz catalogado "vulnerable" según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, su grado de amenaza tiene origen en una escasa distribución geográfica que deriva de su reducida área de ocupación, así como de su severa fragmentación y disminución continua de su hábitat y poblaciones, lo que ha motivado que el Programa de Conservación de la Flora Amenazada de Andalucía contemple este taxón florístico habiéndose depositado semillas en el Banco de Germoplasma Vegetal Andaluz.

Localizada su población en la ZEC en una zona agrícola caracterizada por un mosaico de secano y regadío con cultivos herbáceos, su principal amenaza la representa la propia actividad agrícola, principalmente las labores de limpieza de malas hierbas y, sobre todo, la aplicación de herbicidas.

VII. Conectividad ecológica:

VIII. Como ya se ha comentado en el presente informe, esta es una de las principales funciones de esta ZEC, al conectar los ámbitos serrano y litoral suratlántico a través de la campiña sur que la compone. Igualmente caracterizada por el paso migratorio de aves entre el Sur de Europa y el Norte de África a través del Estrecho de Gibraltar (corredor aéreo), son múltiples los espacios naturales conectados a través de esta ZEC, entre los que destacan los espacios red Natura 2000 Los Alcornocales con el que limita al noreste, y La Breña y Marismas del Barbate al sur.

7.- Analizado el proyecto presentada por el promotor, y en función de las valoraciones efectuadas, en virtud del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se considera que el proyecto no garantiza que no se comprometa la integridad del lugar Natura 2000, definida en términos de mantenimiento de la coherencia y función ecológica en toda su superficie y en relación a los hábitats o poblaciones de especies que motivan su declaración, ni a la integridad y coherencia global ecológica de la Red Natura 2000.

8.- Por todo lo anterior, de acuerdo con el artículo 27.1.d) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y al artículo 2.1, apartado d) del Decreto 356/2010, se considera que debe someterse dicho proyecto al trámite de autorización ambiental unificada ante esta Delegación Territorial.



De conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, ese Ayuntamiento comunicará al promotor de la actuación que deberá presentar ante esta Delegación Territorial consulta sobre la pertinencia o no de someter la actuación al procedimiento de autorización ambiental unificada.

El Jefe de Servicio de Protección Ambiental

[Redacted signature]

EXP. SAM nº:	2022_SAM_00983
CÓDIGO:	10/MGL-MMV
EXP. AYTO. nº:	PA 02/2021

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

INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

SOLICITANTE	- [REDACTED] en representación de FAVERANGA S.L. con CIF B42740399.
ASUNTO	- Camping rural y ecológico, y centro de educación e investigación medioambiental.
UBICACIÓN	- Polígono 13, parcela 75-5 del T.M. de Vejer de la Fra. - Ref. catastral 11039A013000750000RG.
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas, con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.
PEM DECLARADO	- 450.000,00 €.
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	- Documento técnico denominado "PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL- JUSTIFICACIÓN PARA REQUERIMIENTO DE 22/12/2022", suscrito por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación [REDACTED].
LEGISLACIÓN APLICABLE	- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). - 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 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

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 06/04/2022, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2022036918E), Proyecto de Actuación presentado por [REDACTED] en representación de FAVERANAGA S.L., para su tramitación. Consta como fecha de registro de entrada en el Ayto. de Vejer 06/02/2021.

II.- Con fecha 31/10/2022, se emite informe por este Servicio, requiriendo la siguiente documentación:

- Se deberá justificar la superficie de la finca registral sobre la que se pretende implantar la actuación, aportando en todo caso nota simple actualizada de la misma.
- 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.
- Se deberá aportar la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia.
- Los usos contemplados en la actuación deberán adecuarse a lo establecido en el art. 4.2.18 de las NNUU.

Se deberá recabar por parte de la **Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000, conforme a lo establecido en el art. 58.4 del POTJA.**

III.- Con fecha 26/07/2023, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023104912E), documentación complementaria al expediente.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA.- La actuación pretendida, consistente en la instalación de un "Campamento de Turismo y Centro de Educación en Investigación Medio-Ambiente" se encuadraría dentro de los usos extraordinarios del suelo rústico, cuya tramitación se regula en el RLISTA.

Según se establece en el art. 22.3 de la LISTA, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia, que cualifique los terrenos donde pretendan implementarse.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA, al tratarse de suelo rústico de especial protección por legislación sectorial (art. 2.1.f LISTA).

SEGUNDA.- Según se indica en el documento presentado, la actuación se ubica en la parcela 75-5 del polígono 13, con una superficie de 31.000,00 m² (30.986,00 m² según documentación gráfica), segregada de la parcela 75 del polígono 13 (ref. catastral 11039A013000750000RG).

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate al tomo 2030, libro 456, folio 176, inscripción 1ª de 22 de junio de 2020, Finca Registral nº 19.063 de Vejer (IDUFIR 11024000401304).

TERCERA.- De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en **suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas**, regulado en el art. 5.2.6 del PGOU, **con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.**

Según se establece en el art. 5.2.6.3 del PGOU, son compatibles con esta categoría de suelo, las actividades de ocio ligado al medio natural, entre las que se encuentran los campamentos de turismo y las actividades turísticas vinculadas al medio natural, conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las Normas.

En relación con el uso de la actuación, se justifica en la adenda presentada que se engloban dentro de los usos admitidos en el art. 4.2.18 de las Normas. Respecto al uso educativo, se matiza lo siguiente: "El centro medioambiental tiene el objetivo de ofrecer un contenido educativo

no reglado bajo ninguna ley de enseñanza, cuya finalidad es divulgar y sensibilizar a la ciudadanía sobre temas medioambientales y científicos sin obtener ninguna certificación oficial por ello”.

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 las siguientes condiciones de edificación (art. 5.1.6.6):

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

Se aporta los siguientes cuadros de superficies ocupadas y construidas modificadas:

Superficies ocupadas

- Bloque de entrada	59,04 m ²
- Aseos generales	128,60 m ²
- Aula de la Naturaleza	504,00 m ²
- Espacio multifuncional	29,52 m ²
- Unidad alojamiento tipo cabaña (8ud)	249,14 m ²
- Bungaló	101,44 m ²
- EDAR	25,00 m ²
- Depósitos de agua	20,00 m ²

Total superficies ocupadas 1.116,74 m² (3,60 % de la superficie).

Superficies construidas

- Aseos generales	64,92 m ²
- Bloque de entrada	59,04 m ²
- Espacio multifuncional	29,52 m ²
- Aula de la naturaleza	636,00 m ²
- Centro naturaleza	800,00 m ²
- Unidades alojamiento tipo cabaña (8 uds)	355,64 m ²
- Bungaló	83,94 m ²

Total superficies construidas 1.229,06 m² (edificabilidad 0,04 m²t/m²s).

Las edificaciones se encuentran separadas de los linderos una distancia mínima de 25 metros, cumpliendo con ello la separación mínima establecida en el planeamiento general.

En base a lo anteriormente señalado, la actuación propuesta cumple con las condiciones establecidas para las edificaciones ligadas al ocio ligado al medio natural establecidas en el art. 5.1.6.6 de las NNSS.

No obstante cabe indicar que las NNUU definen la entreplanta de la siguiente manera: "Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una superficie máxima de cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta baja del local y una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) tanto para la entreplanta como para la zona de la planta baja sobre la que ésta se sitúa”.

En base a lo anterior, las cabañas tipo 1 y tipo 2 tienen una superficie construida en planta alta que excede del 50% de la superficie de la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en la NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Se advierte que con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. En dicho documento el suelo donde se integra la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, siendo autorizable el uso pretendido *siempre que lo admita su Plan de Gestión específico y no incidan en los valores ambientales (hábitat rural y especies) que han motivado su declaración como Zona de Especial Conservación* (art. 13.4.3.4 NNUU).

CUARTA.- En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, la actuación se incluiría dentro de las **Zona de Protección Ambiental-Red Natura 2000** (art. 58 POTJA) y **Zonas de Protección Territorial-Valor Paisajístico** (art. 61 POTJA), según el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

Según se establece en el art. 58.4 (Norma), en los lugares designados Red Natura 2000, no incluida en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

El art. 56.4 de la LISTA señala que "Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1 de este artículo (Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio)", **por lo que deberá recabarse de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000.**

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 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.

Según el art. 6 del Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, los campamentos de turismo se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.

Se indica en el Anexo IV del Proyecto que el camping se adscribe a la categoría de 2 estrellas, modalidad rural y especialidad Ecológico, para una capacidad máxima de 200 plazas, justificándose el cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Zonas de acampada sin parcelar		164 personas
Alojamiento tipo cabaña	8 Ud/4 personas	32 personas
Alojamiento tipo bungaló	1 Ud/4 personas	4 personas

Se plantea un desarrollo de la actuación en tres fases:

FASE I. 4 cabañas. Zona de acampada I

FASE II. 4 cabañas. 1 bungaló. Zona de acampada II.

FASE III. Centro de educación ambiental. Aula de la naturaleza.

SEXTA.-En relación con las infraestructuras y servicios propios de la actuación se señala lo siguiente:

Energía eléctrica.

Se indica que se procederá a solicitar el enganche con la línea de M.T. de la compañía suministradora, contando con C.T. en el acceso de la finca. Se indica que para los casos de corte de suministro la instalación contará con generador de emergencia.

Se proyecta igualmente un complejo de producción de energía fotovoltaica en las marquesinas de los aparcamientos para su distribución sin acumulación, es decir sin baterías, sino como consumo directo, gracias a la disposición de un conversor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica.

Suministro de agua potable.

Se señala que el sistema de abastecimiento se resolverá mediante la explotación de pozo existente en finca colindante hasta depósito de acumulación enterrado. En cualquier caso el pozo deberá contar con la autorización correspondiente para la captación de aguas por parte de la Consejería competente en la materia.

Evacuación de aguas residuales

En cuanto a la infraestructura de saneamiento se indican en el Proyecto de Actuación las siguientes características: *"Saneamiento de aguas sucias, conducidas mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de depuración proyectado, en concreto una EDAR estanca sin vertido al medio, como sistema autónomo, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clarificación. Los lodos se retirarán periódicamente. Este proceso depurador deberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge, así como su trámite de retirada por operador autorizado"*, cumpliendo con ello lo dispuesto en el apartado 5.1.7 del PGOU para la conservación de aguas residuales.

SÉPTIMA.- Según se establece en el Anexo I de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación estaría sometida a calificación ambiental, epígrafe 13.4.BIS.

CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE COMUNICA QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PRESENTADO POR FAVERANGA, al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 de la LISTA; no obstante, previo a la aprobación definitiva, se deberá recabar por parte de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000, conforme a lo establecido en el art. 58.4 del POTJA.

Asimismo, se informa que:

- Se deberá aportar, al tiempo de solicitarse la preceptiva licencia urbanística, la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia.
- Las cabañas tipo 1 y tipo 2 tienen una superficie construida en planta alta que excede del 50% de la superficie de la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en la NNUU, debiendo corregirse tal deficiencia en el Proyecto Técnico de obras a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Se advierte que se están tramitando otras actuaciones extraordinarias de similares características en parcelas provenientes de la segregación de la finca registral nº 8.526, e integrada en el mismo polígono catastral (polígono 13), pudiendo requerir, en su caso, una evaluación de dichas actividades económicas en su conjunto, así como de su afectación global a terrenos integrados dentro de la RED NATURA 2000.



El procedimiento será conforme a lo establecido en el art. 32 del RLISTA. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA, al tratarse de suelo rústico de especial protección por legislación sectorial (art. 2.1.f LISTA).

En Medina-Sidonia, a 22 de agosto de 2.023.

Asesora Jurídica S.A.M.

Arquitecto S.A.M.

[Redacted signature area]

DECRETO DE ALCALDÍA

██████████, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (Cádiz), en uso de las atribuciones que me confiere la normativa vigente

Visto el Proyecto de Actuación nº 02/21, con RME nº 2021001233E, de fecha 06/02/2021, que se tramita a petición de ██████████ y ██████████, como Administradores Solidarios de la mercantil Faveranga SL (con CIF nº B24XXXXXX), para la implantación de "Camping Rural y Ecológico y Centro de Educación e Investigación Medioambiental", en Parcela 75-5 del Polígono 13, de este Término Municipal (Referencia Catastral nº 11039A013000750000RG), Finca Registral nº 8.526 (según solicitud).

Consta Carta de Pago de Referencia 12021000160, de fecha 02/02/2021, por importe de doscientos cincuenta y siete euros con sesenta y ocho céntimos (257,68 €), en concepto de "Tasa solicitud Proyecto de Actuación de Camping y Centro de Estudios de la Naturaleza".

Consta Informe Técnico y Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina Sidonia, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, de fecha 03/11/2022 (con RME 2022010510E, de fecha 04/11/2022), por el que se requiere la subsanación de la documentación técnica presentada

Con RME nº 2023006775E, de fecha 31/05/2023; se complementa la documentación técnica solicitando la Admisión a Trámite del PA nº 02/21.

Considerando el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, de fecha 08/03/2023, del siguiente tenor literal:

"En relación a su solicitud de informe sobre la actividad de CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL, en polígono 13 parcela 75-5, en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz), promovido por FAVERANGA, S.L., evacuado informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial en fecha 21/02/2023, procede informarle lo siguiente:

1. *El proyecto tiene como objeto la implantación del denominado Campamento de Turismo y Centro de Educación e Investigación Medioambiental en la parcela 75 (sub-parcela 5) del Polígono 13 del T.M. de Vejer de la Frontera. La referencia catastral, al estar pendiente de dividir la finca principal ante la Dirección General del Catastro, se corresponde con la de 11039A013000750000RG del T.M. de Vejer de la Frontera. Consta en esa documentación que la parcela 75 tiene una superficie gráfica de 161.600,00 m, incluyendo la sub-parcela 75-5, con una superficie de 31.000,00 m.*

El Complejo de Campamento de Turismo, se encuadra dentro del grupo de Campings, categoría de 2 estrellas, sobre tres extensiones sin parcelar de aprox. 4.320,00 m, 1.470,00 m y 1.740,00 m, de los cuales 6.300,00 m2 aprox. están destinados a zona de acampada sin parcelar, y 1.200,00 m aprox., a las instalaciones fijas de alojamiento, que consistirán en 8 unidades tipo cabaña. La capacidad máxima es de 200 plazas.

2. *La actuación solicitada se sitúa en el ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz" (con código ES6120015); conforme al Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Guadiamar*

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

1/14

(ES6180005).

3. Conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, todo proyecto ajeno a la gestión de un espacio Natura 2000, que pueda tener un impacto o efecto apreciable sobre éste, debe ser sometido a una evaluación ambiental adecuada que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Se entiende por afección apreciable, es decir, significativa y negativa, como aquel efecto que se produce sobre los objetivos de conservación del elemento de interés comunitario que empeora o compromete su estado de conservación a través de la destrucción directa, o por interrupción de las funciones ecológicas que posibilitan su presencia y normal desarrollo.

El presente Informe se emite dentro del procedimiento establecido en el art. 27.1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 8 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada que persigue evaluar adecuadamente si las actuaciones previstas pudieran afectar directa o indirectamente a la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz así como a la coherencia global de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En el caso de dicha Zona Especial de Conservación, los objetivos de conservación están determinados por la presencia hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante Directiva Hábitats), así como las especies recogidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, las especies migradoras no incluidas en el Anexo I, en lo relativo a sus áreas de reproducción, muda, invernada y zonas de descanso (artículo 4, de la Directiva 79/409/CEE). Los objetivos de conservación vienen definidos en el correspondiente formulario normalizado de datos Natura 2000, en adelante FND (Formulario establecido por la Decisión 2011/484/UE, de ejecución de la Comisión Europea de 11 de julio de 2011).

Según el citado artículo 46.4 de la Ley 42/2007, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para aprobar o autorizar los proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

En este sentido, se entiende por "Integridad del lugar", la "coherencia de la estructura y función ecológica del lugar en toda su superficie, en relación a los hábitats, complejos de hábitats o poblaciones de especies que han motivado su declaración". La integridad de un lugar Natura 2000 indica que no carece de ninguna de sus partes, es decir, que el sitio tiene sentido como un todo.

Nuevamente, la decisión sobre si el lugar está o no afectado negativamente a este nivel, debe tomarse en relación a los objetivos de conservación del espacio en cuestión, y limitándose a ellos.

4. La ZEC "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz" fue declarada mediante el Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas de Especial Conservación Acebuchales de la Campiña del Sur de Cádiz (ES6120015), Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), Cola del Embalse de Arcos (ES6120001), Río Guadalmez (ES6130004), Sierra de Santa Eufemia (ES6130003) y Corredor Ecológico del Guadiamar (ES6180005), conforme a los criterios establecidos en la Directiva Hábitat, que tiene como objeto contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante la designación de zonas especiales de conservación que alberguen hábitats naturales que figuren en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, y que formen parte de una red ecológica europea coherente, la red Natura 2000.

La campiña del sur de la provincia de Cádiz, se sitúa a medio camino entre la Bahía de Cádiz y el Campo de Gibraltar, y entre la sierra gaditana y el litoral suratlántico, en la zona del paso migratorio de aves a través del Estrecho de Gibraltar. Una de las características principales de este espacio es su función como corredor ecológico, que a través de hábitats de interés comunitario vinculados a esta función conectora como los bosques de ribera (fresnedas del tipo 91B0 y adelfares y tarajales del tipo 92D0), y los bosques de acebuches, alcornoques y pinos (del tipo 9320, 9330 y 2270* respectivamente) conecta los espacios naturales protegidos Los Alcornocales y La Breña y Marismas del Barbate. Asimismo, es atravesada por los ríos Salado de Conil e Iro, permitiendo su conexión con el litoral gaditano. Ambos ríos, en su recorrido externo a la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, están también declarados ZEC (con códigos ES6120019 y ES6120025, respectivamente). Asimismo, la ZEC "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz"

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

2/14

contribuye a la continuidad espacial en la red Natura 2000 de Andalucía de otros hábitats de interés comunitario, como los tipos 2250, 5330, 6220* y 6420.

Son varias las especies de flora presentes en esta ZEC que se incluyen en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, entre ellas una especie con la categoría “en peligro de extinción” y otras cuatro especies como “vulnerables”. De ellas, en el Catálogo Español de Especies Amenazadas tan sólo aparece con la categoría “en peligro de extinción”, el tomillo blanco (*Thymus albicanis*). También en localizaciones húmedas, aunque en este caso muy puntuales, como es el caso de grietas y rocas, puede aparecer el helecho *Asplenium billoti*, taxón incluido en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Es destacable también la presencia de árboles singulares en la ZEC, como el Alcornoque El Pulpo, en el paraje de Lomas de Cabaña, y el Pino de Huertas del Marqués, cercano al asentamiento de Libreros, ambos en el término municipal de Vejer de la Frontera.

5. Las masas de acebuchal y alcornocal de esta ZEC constituyen una importante área de dispersión y asentamiento de gran variedad de rapaces forestales, en especial, de la población reproductora de águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), como se ha constatado a partir del nuevo territorio ocupado dentro de la ZEC por una nueva pareja, y del águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*). Alberga también poblaciones de aves esteparias de interés para la conservación, tales como el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y el sisón común (*Tetrax tetrax*). Presenta una alta diversidad de especies de aves acuáticas vinculadas al embalse de Cabrahigos, laguna de Alcalá y a la proximidad del humedal de la Janda, destacándose una importante colonia mixta de espátulas (*Platalea leucorodia*) y varias especies de ardeidos. Da cobijo a especies acuáticas relevantes como la nutria (*Lutra lutra*) en los ríos de Fraja y del Alamo, afluentes del río Barbate; el salinete (*Aphanius baeticus*) en el tramo del río Salado de Conil que atraviesa el espacio y, potencialmente, en el arroyo del Saltillo, afluente del río Iro. Esta especie es un endemismo en grave peligro de extinción pero que no está incluido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, dada la ausencia de comunicación oficial con objeto de su consideración como nuevo taxón. Especial mención merecen también otras especies, como la lamprea marina (*Petromyzon marinus*), de presencia histórica en la ZEC, según se deriva de consultas bibliográficas, pero que probablemente ausente a día de hoy; la náyade Unio gibbus y de los anfibios endémicos tritón pigmeo (*Triturus pygmaeus*) y salamandra andaluza (*Salamandra Salamandra*). Es destacable también la presencia del ibis eremita (*Geronticus eremita*), considerada como una de las aves más amenazadas del planeta y reintroducida en la comarca recientemente, ha nidificado en el cercano paraje de la Barca de Vejer habiéndose producido también avistamientos de esta especie en la finca El Torero (frente a Dehesa de Montenmedio) y finca Las Lomas (Cantarranas). Entre las especies migratorias de avifauna en paso aéreo por esta ZEC destacan por su número, el milano negro (*Milvus migrans*), la cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), el halcón abejero europeo (*Pernis apivorus*), el águila culebrera (*Circus gallicus*); entre las menos numerosas pero también de elevado interés figura la cigüeña negra (*Ciconia nigra*). Tanto la Zec Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz como la ZEC Los Alcornocales participan de los ámbitos de aplicación del Plan de recuperación del águila imperial ibérica y Plan de recuperación y conservación de aves necrófagas de Andalucía, que incluye al alimoche entre las especies objeto del mismo. Asimismo, la ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz participa junto con la ZEC La Breña y Marismas del Barbate del ámbito de aplicación del Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros; y junto a éste y a la ZEC Los Alcornocales, y los ZEC Río Iro y Río Salado de Conil, del ámbito del Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales.

6. El Plan de Gestión de la ZEC “Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz” aprobado mediante la Orden de 17 de marzo de 2015, establece una serie de prioridades de conservación sobre las que se centra la gestión y la conservación de la ZEC:

I. Hábitats vinculados a sistemas dunares:

Las formaciones dunares se localizan en el extremo meridional de la ZEC debido a la influencia del ámbito litoral suratlántico, y presentan los siguientes hábitats de interés comunitario:

2250* Dunas litorales con *Juniperus* spp
2260 Dunas con vegetación esclerófila del Cisto-Lavanduletalia
2270* Dunas con bosques *Pinus pinea* y/o *Pinus pinaster*

Tanto el HIC 2250 como el 2270 se consideran HIC prioritarios, caracterizándose igualmente el primero

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

3/14

por ser un hábitat muy raro en Andalucía.

Asimismo, estas formaciones dunares destacan por albergar varias especies amenazadas y endémicas de flora (*Anthemis bourgaei*, *Ononis Azcaratei*, *Thymus albicanis*) incluidas en el Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros en Andalucía (Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno), así como por incluir hábitats importantes para el conejo (*Oryctolagus gascuniculus*), principal especie presa del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*).

II. Pastizales:

El HIC Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachyodietea (6220*) es considerado hábitat prioritario por el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y raro en el ámbito territorial andaluz, representa el HIC con mayor superficie dentro de la ZEC, con una estimación media del 18% de la superficie total del espacio protegido.

Entre las especies relevantes de la ZEC que se consideran típicas de este tipo de hábitat destaca la presencia del taxón florístico amenazado en el ámbito andaluz *Silene stockenii*, así como de numerosas aves tales como el águila imperial (*Aquila adalberti*), el elanio azul (*Elanus caeruleus*), el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y el sisón común (*Tetrax tetrax*), estas dos últimas incluidas en el Plan de recuperación y conservación de aves esteparias de Andalucía (Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno).

III. Hábitats vinculados a formaciones de acebuchales:

Las formaciones de acebuchales incluyen dentro de esta ZEC a los HIC 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus* spp., y 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

La presencia del HIC 9320 (hábitat muy raro en el ámbito regional) representa uno de los motivos de declaración de la ZEC, que alberga un importante porcentaje de la superficie total de este hábitat en la red Natura 2000 de Andalucía. Por su parte, la presencia de dehesas de acebuche (HIC 6310) en el ámbito regional y estatal se produce de forma puntual, aspecto éste que confiere singularidad a esta ZEC. Estas dehesas son relevantes para la conservación de biodiversidad dado que albergan numerosas especies de rapaces incluidas en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y en especial, determinadas especies amenazadas presentes en el ámbito del Plan como el águila imperial ibérica y el águila perdicera.

Asimismo, debido a la fragmentación que han sufrido los bosques de acebuche como consecuencia de actividades y cambios de usos del suelo (agricultura, infraestructuras, urbanizaciones, etc.), es frecuente observar una formación florísticamente muy relacionada con algunos aspectos del tipo de hábitat 5330, en la que acebuches adquieren porte arbustivo.

IV. Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*):

El águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) está incluida en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y está declarada "En peligro de extinción" por los catálogos andaluz y español de especies amenazadas. Endémica de la península Ibérica, es el águila más amenazada de Europa y una de las cuatro aves de presa más escasas del planeta. La ocupación en 2010 de un nuevo territorio próximo al límite este de la ZEC, como consecuencia de la reintroducción de la especie en la comarca de la Janda (Cádiz), y su posterior consolidación, supuso un éxito sin precedente en el manejo de esta especie, que ha sido afianzado según datos de 2012 con la ocupación por nuevas parejas de 4 territorios más en la provincia de Cádiz, uno de ellos, localizado dentro de la propia ZEC.

La ZEC "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz" incluye gran parte de su extensión en el ámbito de aplicación del Plan de recuperación del águila imperial ibérica en Andalucía (Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno), motivando su presencia en esta ZEC la firma de numerosos convenios de colaboración con fincas particulares con objeto de la mejora del hábitat de esta especie.

Por su parte, el águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*) está también incluida en el Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y, en este caso, declarada "Vulnerable" por el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas. En el ámbito de la ZEC se mantiene desde 2004 un territorio ocupado, así

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

4/14

como numerosas áreas de dispersión y un área de asentamiento temporal. Además, en 2012, en el norte de la ZEC se ha vuelto a ocupar un territorio que permanecía sin ocupación desde 2004. Asimismo, se destaca, próximo al extremo sur de la ZEC, otro territorio que, sin embargo, fue ocupado en 2005 y quedó desocupado según censos posteriores.

El águila perdicera, al igual que el águila imperial ibérica, depende en gran medida de la presencia de hábitats del conejo y la perdiz, estimándose el hábitat del águila perdicera en la ZEC en aproximadamente el 43% de la superficie total del espacio.

V. Salinete (*Aphanius baeticus*):

La presencia del salinete (*Aphanius baeticus*) se considera uno de los motivos en los que se sustenta la declaración de esta ZEC. Actualmente este taxón está sufriendo un acelerado proceso de regresión del número y estado de sus poblaciones debido fundamentalmente a una combinación de factores que han generado alteraciones en los sistemas ecológicos que coloniza, entre los que destacan la pérdida de hábitat, el aislamiento de poblaciones y la introducción de especies exóticas como principales amenazas en los enclaves de los ríos Iro y Salado de Conil, donde se ha identificado la presencia de esta especie en la ZEC.

Catalogada "En peligro de extinción" según los catálogos andaluz y español de especies amenazadas, la grave situación del salinete llevó a la puesta en marcha en 2006 del "Programa de Actuaciones para la Conservación del Salinete en Andalucía", así como ha sido incluido en el Plan de recuperación y conservación de peces e invertebrados de medios acuáticos epicontinentales (Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno).

VI. Euphorbia gaditana:

Endemismo andaluz catalogado "vulnerable" según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, su grado de amenaza tiene origen en una escasa distribución geográfica que deriva de su reducida área de ocupación, así como de su severa fragmentación y disminución continua de su hábitat y poblaciones, lo que ha motivado que el Programa de Conservación de la Flora Amenazada de Andalucía contemple este taxón florístico habiéndose depositado semillas en el Banco de Germoplasma Vegetal Andaluz.

Localizada su población en la ZEC en una zona agrícola caracterizada por un mosaico de secano y regadío con cultivos herbáceos, su principal amenaza la representa la propia actividad agrícola, principalmente las labores de limpieza de malas hierbas y, sobre todo, la aplicación de herbicidas.

VII. Conectividad ecológica:

VIII. Como ya se ha comentado en el presente informe, esta es una de las principales funciones de esta ZEC, al conectar los ámbitos serrano y litoral suratlántico a través de la campiña sur que la compone. Igualmente caracterizada por el paso migratorio de aves entre el Sur de Europa y el Norte de África a través del Estrecho de Gibraltar (corredor aéreo), son múltiples los espacios naturales conectados a través de esta ZEC, entre los que destacan los espacios red Natura 2000 Los Alcornocales con el que limita al noreste, y La Breña y Marismas del Barbate al sur.

7. Analizado el proyecto presentada por el promotor, y en función de las valoraciones efectuadas, en virtud del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se considera que el proyecto no garantiza que no se comprometa la integridad del lugar Natura 2000, definida en términos de mantenimiento de la coherencia y función ecológica en toda su superficie y en relación a los hábitats o poblaciones de especies que motivan su declaración, ni a la integridad y coherencia global ecológica de la Red Natura 2000.

8. Por todo lo anterior, de acuerdo con el artículo 27.1.d) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y al artículo 2.1, apartado d) del Decreto 356/2010, se considera que debe someterse dicho proyecto al trámite de autorización ambiental unificada ante esta Delegación Territorial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, ese Ayuntamiento comunicará al promotor de la actuación que deberá presentar ante esta Delegación Territorial consulta sobre la pertinencia o no de someter la

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

5/14

actuación al procedimiento de autorización ambiental unificada.”.

Considerando el Informe Técnico y Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina Sidonia, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, de fecha 27/08/2023 (con RME 2023009629E, de fecha 30/08/2023), en sentido favorable y del siguiente tenor literal:

“INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

SOLICITANTE	[REDACTED], en representación de FAVERANGA S.L. con CIF B42740399.
ASUNTO	- Camping rural y [REDACTED] y centro de educación e ecológico, investigación medioambiental.
UBICACIÓN	Polígono 13, parcela 75-5 del T.M. de Vejer de la Fra. Ref. catastral 11039A013000750000RG.
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas, con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.
PEM DECLARADO	- 450.000,00 €
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	Documento técnico denominado “PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL- JUSTIFICACIÓN PARA REQUERIMIENTO DE 22/12/2022”, suscrito por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación [REDACTED]
LEGISLACIÓN APLICABLE	RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). 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 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

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 06/04/2022, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2022036918E), Proyecto de Actuación presentado por [REDACTED] en representación de FAVERANAGA S.L., para su tramitación. Consta como fecha de registro de entrada en el Ayto. de Vejer 06/02/2021.

II.- Con fecha 31/10/2022, se emite informe por este Servicio, requiriendo la siguiente documentación:

- Se deberá justificar la superficie de la finca registral sobre la que se pretende implantar la actuación, aportando en todo caso nota simple actualizada de la misma.
- 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.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

6/14

- Se deberá aportar la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia.
- Los usos contemplados en la actuación deberán adecuarse a lo establecido en el art. 4.2.18 de las NNUU.

Se deberá recabar por parte de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000, conforme a lo establecido en el art. 58.4 del POTJA.

III.- Con fecha 26/07/2023, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023104912E), documentación complementaria al expediente.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA.- La actuación pretendida, consistente en la instalación de un “Campamento de Turismo y Centro de Educación en Investigación Medio-Ambiente” se encuadraría dentro de los usos extraordinarios del suelo rústico, cuya tramitación se regula en el RLISTA.

Según se establece en el art. 22.3 de la LISTA, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia, que cualifique los terrenos donde pretendan implementarse.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA, al tratarse de suelo rústico de especial protección por legislación sectorial (art. 2.1.f LISTA).

SEGUNDA.- Según se indica en el documento presentado, la actuación se ubica en la parcela 75-5 del polígono 13, con una superficie de 31.000,00 m² (30.986,00 m² según documentación gráfica), segregada de la parcela 75 del polígono 13 (ref. catastral 11039A013000750000RG).

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate al tomo 2030, libro 456, folio 176, inscripción 1ª de 22 de junio de 2020, Finca Registral nº 19.063 de Vejer (IDUFIR 11024000401304).

TERCERA.- De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, áreas forestales y paisajísticas, regulado en el art. 5.2.6 del PGOU, con afección del LICs Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (Red Natura 2000) y acuíferos, lindando al sur con el arroyo de Toro.

Según se establece en el art. 5.2.6.3 del PGOU, son compatibles con esta categoría de suelo, las actividades de ocio ligado al medio natural, entre las que se encuentran los campamentos de turismo y las actividades turísticas vinculadas al medio natural, conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las Normas.

En relación con el uso de la actuación, se justifica en la adenda presentada que se engloban dentro de los usos admitidos en el art. 4.2.18 de las Normas. Respecto al uso educativo, se matiza lo siguiente: “El centro medioambiental tiene el objetivo de ofrecer un contenido educativo no reglado bajo ninguna ley de enseñanza, cuya finalidad es divulgar y sensibilizar a la ciudadanía sobre temas medioambientales y científicos sin obtener ninguna certificación oficial por ello”.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora
29/11/2023 11:35:47
28/11/2023 12:08:05
28/11/2023 09:11:52
7/14

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 las siguientes condiciones de edificación (art. 5.1.6.6):

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

Se aporta los siguientes cuadros de superficies ocupadas y construidas modificadas:

Superficies ocupadas

- Bloque de entrada	59,04 m ²
- Aseos generales	128,60 m ²
- Aula de la Naturaleza	504,00 m ²
- Espacio multifuncional	29,52 m ²
- Unidad alojamiento tipo cabaña (8ud)	249,14 m ²
- Bungaló	101,44 m ²
- EDAR	25,00 m ²
- Depósitos de agua	20,00 m ²

Total superficies ocupadas 1.116,74 m² (3,60 % de la superficie).

Superficies construidas

- Aseos generales	64,92 m ²
- Bloque de entrada	59,04 m ²
- Espacio multifuncional	29,52 m ²
- Aula de la naturaleza	636,00 m ²
- Centro naturaleza	800,00 m ²
- Unidades alojamiento tipo cabaña (8 uds)	355,64 m ²
- Bungaló	83,94 m ²

Total superficies construidas 1.229,06 m² (edificabilidad 0,04 m²t/m²s).

Las edificaciones se encuentran separadas de los linderos una distancia mínima de 25 metros, cumpliendo con ello la separación mínima establecida en el planeamiento general.

En base a lo anteriormente señalado, la actuación propuesta cumple con las condiciones establecidas para las edificaciones ligadas al ocio ligado al medio natural establecidas en el art. 5.1.6.6 de las NNSS.

No obstante cabe indicar que las NNUU definen la entreplanta de la siguiente manera: "Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una superficie máxima de cincuenta

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

8/14

por ciento (50%) de la superficie en planta baja del local y una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) tanto para la entreplanta como para la zona de la planta baja sobre la que ésta se sitúa”.

En base a lo anterior, las cabañas tipo 1 y tipo 2 tienen una superficie construida en planta alta que excede del 50% de la superficie de la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en la NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Se advierte que con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. En dicho documento el suelo donde se integra la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-ZEC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, siendo autorizable el uso pretendido siempre que lo admita su Plan de Gestión específico y no incidan en los valores ambientales (hábitat rural y especies) que han motivado su declaración como Zona de Especial Conservación (art. 13.4.3.4 NNUU).

CUARTA.- En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, la actuación se incluiría dentro de las **Zona de Protección Ambiental-Red Natura 2000** (art. 58 POTJA) y **Zonas de Protección Territorial-Valor Paisajístico** (art. 61 POTJA), según el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

Según se establece en el art. 58.4 (Norma), en los lugares designados Red Natura 2000, no incluida en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

El art. 56.4 de la LISTA señala que “Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones que estuvieran vigentes de los planes citados en el apartado 1 de este artículo (Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las Actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio)”, **por lo que deberá recabarse de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000.**

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 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.

Según el art. 6 del Decreto 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, los campamentos de turismo se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.

Se indica en el Anexo IV del Proyecto que el camping se adscribe a la categoría de 2 estrellas, modalidad rural y especialidad Ecológico, para una capacidad máxima de 200 plazas, justificándose el cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Zonas de acampada sin parcelar		164 personas
Alojamiento tipo cabaña	8 Ud/4 personas	32 personas
Alojamiento tipo bungalow	1 Ud/4 personas	4 personas

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

9/14

Se plantea un desarrollo de la actuación en tres fases:

FASE I. 4 cabañas. Zona de acampada I

FASE II. 4 cabañas. 1 bungalow. Zona de acampada II.

FASE III. Centro de educación ambiental. Aula de la naturaleza.

SEXTA.-En relación con las infraestructuras y servicios propios de la actuación se señala lo siguiente:

Energía eléctrica.

Se indica que se procederá a solicitar el enganche con la línea de M.T. de la compañía suministradora, contando con C.T. en el acceso de la finca. Se indica que para los casos de corte de suministro la instalación contará con generador de emergencia.

Se proyecta igualmente un complejo de producción de energía fotovoltaica en las marquesinas de los aparcamientos para su distribución sin acumulación, es decir sin baterías, sino como consumo directo, gracias a la disposición de un convertidor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica".

Suministro de agua potable.

Se señala que el sistema de abastecimiento se resolverá mediante la explotación de pozo existente en finca colindante hasta depósito de acumulación enterrado. En cualquier caso el pozo deberá contar con la autorización correspondiente para la captación de aguas por parte de la Consejería competente en la materia.

Evacuación de aguas residuales

En cuanto a la infraestructura de saneamiento se indican en el Proyecto de Actuación las siguientes características: "Saneamiento de aguas sucias, conducidas mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de depuración proyectado, en concreto una EDAR estanca sin vertido al medio, como sistema autónomo, cuyo almacenamiento y tratamiento se realizará mediante un proceso depurador basado en la decantación, reacción biológica y clarificación. Los lodos se retirarán periódicamente. Este proceso depurador deberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge, así como su trámite de retirada por operador autorizado", cumpliendo con ello lo dispuesto en el apartado 5.1.7 del PGOU para la conservación de aguas residuales.

SÉPTIMA.- Según se establece en el Anexo I de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación estaría sometida a calificación ambiental, epígrafe 13.4.BIS.

CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE COMUNICA QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PRESENTADO POR FAVERANGA, al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 de la LISTA; no obstante, previo a la aprobación definitiva, se deberá recabar por parte de la Consejería competente en materia de medioambiente informe sobre la compatibilidad de la actuación pretendida con la protección establecida por la Red Natura 2000, conforme a lo establecido en el art. 58.4 del POTJA.

Asimismo, se informa que:

- Se deberá aportar, al tiempo de solicitarse la preceptiva licencia urbanística, la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

10/14

Consejería competente en la materia.

- Las cabañas tipo 1 y tipo 2 tienen una superficie construida en planta alta que excede del 50% de la superficie de la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en la NNUU, debiendo corregirse tal deficiencia en el Proyecto Técnico de obras a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Se advierte que se están tramitando otras actuaciones extraordinarias de similares características en parcelas provenientes de la segregación de la finca registral nº 8.526, e integrada en el mismo polígono catastral (polígono 13), pudiendo requerir, en su caso, una evaluación de dichas actividades económicas en su conjunto, así como de su afectación global a terrenos integrados dentro de la RED NATURA 2000.

El procedimiento será conforme a lo establecido en el art. 32 del RLISTA. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA, al tratarse de suelo rústico de especial protección por legislación sectorial (art. 2.1.f LISTA)."

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

DECRETA

PRIMERO: ADMITIR A TRÁMITE el Proyecto de Actuación 02/21 "Camping Rural y Ecológico y Centro de Educación e Investigación Medioambiental", que se promueve a instancia de la mercantil Faveranga SL (con CIF nº B24XXXXXX) representada por Dña.

[REDACTED], para la declaración de **Actuación de Interés Público o Social** que pretende implantarse en el Suelo Rústico una vez obtenga la presente **AUTORIZACIÓN EXTRAORDINARIA** en la que deben acreditarse la concurrencia de las circunstancias del art. 30.2.b) RLISTA.

La admisión a trámite del presente PA 02/21, se produce al contener dicho Proyecto las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 de la LISTA según el Informe Técnico y Jurídico de fecha 27/08/2023, emitidos por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz; y según la documentación técnica formato digital obrante en el expediente PA nº 02/21, aportada con RME nº 2023006775E, de fecha 31/05/2023.

La actuación se localiza en finca sita en el Término Municipal de Vejer de la Frontera, parcela con Referencia Catastral nº 11039A013000750000RG (polígono 13, parcela 75-5), Finca Registral nº 19.063, de las de Vejer inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate.

El contenido del Proyecto deberá ser subsanado en los términos explicados en los

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023

AGM/CP/JMP

Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora
29/11/2023 11:35:47
28/11/2023 12:08:05
28/11/2023 09:11:52
11/14

informes transcritos en la parte expositiva de la presente resolución. El trámite ambiental del Proyecto será el que considere aplicable el órgano sectorial - Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía-, en los términos de los dispositivos cuarto y quinto de la presente resolución.

SEGUNDO: De acuerdo con el art. 22.3 LISTA, someter el Proyecto de Actuación a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por plazo de un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.1.e) del RLISTA, mediante anuncio que debe tener el contenido del art. 8.2 RLISTA y se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y Portal WEB de esta administración. El período iniciará a partir del día siguiente a la última de estas dos publicaciones.

Como complemento de lo anterior, y para facilitar el acceso permanente a su contenido, el Proyecto se publicará en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento, página de Gobierno Abierto de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, Catálogo de Información Pública del Ayuntamiento de Vejer-Información medioambiental, urbanística y en materia de vivienda-indicador Urbanismo). Finalmente, para mayor conocimiento el anuncio se insertará en el Tablón de Edictos Municipal.

El expediente podrá asimismo ser examinado por cuantos estuvieren interesados en el Servicio Municipal de Urbanismo, sito en Avenida Andalucía, Edificio Zona Franca Local 30, de esta localidad, previa cita en días y horario de atención al público. La solicitud y expedición de copias no paraliza ni suspende el período de información pública y audiencia, siempre que el expediente fuere de acceso electrónico.

La presentación de alegaciones o consideraciones se realizará mediante escrito dirigido al Servicio Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento que se presentará a través de los medios establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **En todo caso, debe tener la referencia administrativa del presente procedimiento (PA 02/21).**

TERCERO: Simultáneamente al trámite de información pública, y por el mismo plazo, se practicará trámite de **AUDIENCIA a las Administraciones Públicas** que tutelan intereses públicos afectados **y a los titulares del derecho de propiedad** de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

La presentación de alegaciones o consideraciones se realizará mediante escrito dirigido al Servicio Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento que se presentará a través de los medios establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **En todo caso, debe tener la referencia administrativa del presente procedimiento (PA 02/21).**

CUARTO: A tenor del Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, de fecha 08/03/2023, de acuerdo con el art. 27.1.d), de la Ley 7/2007, de 9 de julio,

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

12/14

de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y art. 2.1.d) del Decreto 356/2010, se considera que debe someterse dicho proyecto al trámite de Autorización Ambiental Unificada ante la citada Delegación Territorial. Es por ello que de conformidad con el art. 8 del Decreto 356/2010 se le comunica que deberá presentar ante la Delegación Territorial consulta al respecto en los términos del informe transcrito en la parte expositiva de esta resolución. **La resolución definitiva de este procedimiento municipal queda supeditada a lo que resulte de tal consulta.**

QUINTO: Se considera necesaria la realización de una evaluación conjunta de las actuaciones extraordinarias de similares características en las parcelas provenientes de la segregación de la Finca Registral nº 8.526 del mismo polígono 13 (parcela con Referencia Catastral nº 11039A013000750000RG subparcelas integradas en la parcela 75), en cuanto a su afección global a terrenos integrados dentro de la RED NATURA 2000. Consecuentemente, **DAR TRASLADO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN AL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**, junto con el Informe Técnico y Jurídico y quedando a su disposición la documentación integrante de los procedimientos solicitados en el ámbito de la parcela 75 del Polígono 13.

SEXTO: Indicar a la parte interesada que, si resultare otorgada la presente Autorización Extraordinaria y declarada la actuación de interés público o social, junto con la solicitud de licencia de obras se deberán aportar los informes exigidos por la legislación sectorial. Asimismo, de acuerdo con el Informe Técnico-Jurídico obrante en el expediente, resultará necesaria la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia. Finalmente, el Proyecto de obras deberá tener en cuenta que las cabañas tipo 1 y tipo 2 contempladas en el PA 02/21, tienen una superficie construida en planta alta que excede del 50% de la superficie de la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en la NNUU. Tal deficiencia deberá corregirse en el Proyecto Técnico de obras a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

SÉPTIMO: La actuación extraordinaria contemplada en el Proyecto de Actuación 02/21, tiene **incidencia supralocal** conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA, al tratarse de **suelo rústico de especial protección por legislación sectorial** (art. 2.1.f LISTA).

Consecuentemente, remitir el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, en solicitud de informe vinculante. Dicha remisión se efectuará una vez ultimado el trámite de información Pública, emitida y recibida la respuesta a la consulta al órgano ambiental referida en los dispositivos anteriores, y una vez subsanado el documento de Proyecto de Actuación en los términos que procedan.

OCTAVO: Dar traslado de la presente Resolución al Servicio de Asistencia a Municipios, SAM de Medina, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, para su conocimiento y a los efectos de su expediente 2022_SAM_00983. Asimismo, se incorporará a su expediente mediante el traslado oportuno cuanta documentación genere el presente procedimiento de Autorización Extraordinaria en Suelo Rústico para la declaración de interés público o social del Proyecto de Actuación 02/2021.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora
29/11/2023 11:35:47
28/11/2023 12:08:05
28/11/2023 09:11:52
13/14

NOVENO: Notificar la presente resolución a la parte interesada para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo manda y firma el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, D. [REDACTED], tomado en razón por secretaría para su transcripción al libro de Resoluciones. Supervisa la Oficial Mayor (VJALC-00152-2016).

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento
de Vejer de la Frontera,

La Secretaria General,

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Decreto/Resolución: VJURB-00132-2023
AGM/CP/JMP
Exp. Vinculado: PA 02/21

Fecha y hora

29/11/2023 11:35:47

28/11/2023 12:08:05

28/11/2023 09:11:52

14/14

ENTRADA	Registro General Ayuntamiento de Vejer de la Frontera		
	Registro Electrónico Común		
	31/05/2023	2023006775E	
	Registro Electrónico Común		Hora 08:58

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL

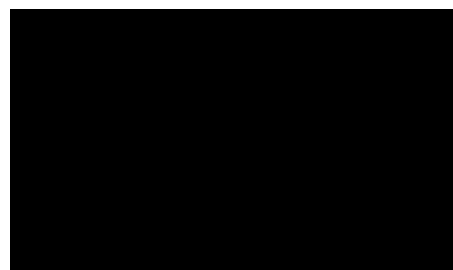
**PARCELA 75-5 DEL POLIGONO 13.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)**

JUSTIFICACION PARA REQUERIMIENTO DE 22/12/2022

FECHA 18 DE MAYO DE 2023

Promotor:

Faveranga, S.L.



1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA JUSTIFICACION.

Con fecha 6 de febrero de 2021, con número RME nº 2021001233E, se presenta solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación para CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN PARCELA 75-5 DEL POLIGONO 13. T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

Se le asigna el nº de expediente PA02/21.

Con fecha 23 de diciembre de 2022 se recibe del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera requerimiento de documentación, cuya copia se adjunta.

A los efectos prácticos se redacta este documento, complementario del Proyecto de Actuación en curso, donde se recoge lo solicitado.

Paralelamente, tiempo atrás, se solicitó de manera informativa por parte de la promotora un pre informe de la delegación de Turismo, donde se hacían algunas observaciones sobre lo presentado. Por lo que para facilitar los trámites posteriores se han recogido esas indicaciones de Turismo en este documento también. Para facilitar la comprensión de este documento y evitar controversias con lo ya presentado, se va a utilizar el mismo índice que el Proyecto de Actuación original, corrigiendo sólo aquellos apartados que directa ó directamente se vean afectados por las correcciones-justificaciones.

El resto de apartados seguirán íntegramente tal y como el proyecto original.

A.2. Promotor.

Realiza el encargo de este documento y por tanto promotor de la propuesta la entidad FAVERANGA, S.L., con NIF B42740399 y domicilio en Lugar Libreros, s/n, 11150, Vejer de la Fra., cuya representación legal la ostentan como administrador D. [REDACTED]

El domicilio de notificaciones es c/Armengual 1, 2º Dcha. 11002. Cádiz.

El correo electrónico es faveranga.info@gmail.com.

REQUERIMIENTOS DE FECHA 22/12/2022.

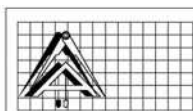
Punto 1.- “Se deberá justificar la superficie de la finca registral sobre la que se pretende implantar la actuación, aportando en todo caso nota simple actualizada de la misma”

IDENTIFICACION REGISTRAL:

Inscripción: se encuentra inscrita en el registro de la propiedad de Barbate al tomo 2030, libro 456, folio 176, inscripción 1ª de 22 de junio de 2020.

RUSTICA: PARCELA 75-5 Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio. Suerte de tierra conocida vulgarmente como "DOCTORA", término municipal de Vejer de la Frontera, **con una superficie de 31.000 m2.**

LINDA: al Norte con parcela 75-4, de la segregación hoy finca registral 19062 de Vejer, al Sur, con parcela 9001 vereda de Cantarranas y con parcela 9002, caminos ambos del Excelentísimo



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

Ayuntamiento de Vejer de la Frontera; al Este, con parcela 75-4 de la segregación, hoy finca registral 19062 de Vejer y con parcela 9002, caminos ambos del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer de la Frontera y al Oeste, con parcela 75-3 de la segregación, hoy finca registral nº 19061 de Vejer.

Título original: Propiedad de [REDACTED].

Se adjunta nota simple actualizada.

Punto 2.- “Se deberá definir, al menos a nivel de anteproyecto, las construcciones fijas ó desmontables que se vayan a ejecuta, a fin de poder valorarlas desde el punto de vista urbanístico.”

B.3.2. EDIFICACIONES, MATERIALES, REVESTIMIENTOS (VER PLANOS 13 a 20)

B.3.2.3. Recepción y control.

Módulo realizado a partir de contenedor marítimo adecuado para su uso como recepción. Se ubica en el terreno mediante simple apoyo-sobre subbase granular compactada, de 12,00 x 2,40 metros (28,80 m²), cumpliendo con las anchuras previstas para la accesibilidad a personas con movilidad reducida destinada a oficina de atención personalizada y de mostrador de cota baja para usuarios de silla de ruedas. Igualmente, estará dotado de mobiliario para oficina de control y dos operarios.

Revestimiento de materiales naturales como madera, cañizo y/o cal. Techumbre sobrepuesta con cañizo y brezo colocado sobre subestructura de acero galvanizado.

Dispone de energía eléctrica para alumbrado y tomas de corriente, además de servicios higiénicos para uso del personal.

B.3.2.4. Bar y supermercado

Módulo realizado a partir de contenedor marítimo adecuado para su uso como bar y supermercado. Se ubica en el terreno mediante simple apoyo sobre subbase granular compactada. El cuerpo principal tendrá una superficie total de 12,00 x 2,40 metros (28,80 m²), de los cuales 20 m² aprox. estarán destinados al bar, y el área restante quedará reservada para el servicio de supermercado.

Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias. Además, dispone de barra de bar y espacio para el público al interior.

Revestimiento de materiales naturales como madera, cañizo y/o cal. Techumbre sobrepuesta con cañizo y brezo colocado sobre subestructura de acero galvanizado.

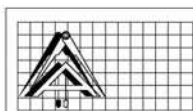
Se proyectará un espacio exterior común entre el módulo de recepción y el de bar y supermercado a modo de terraza, que quedará cubierto mediante estructura liviana porticada de madera y lona.

B.3.2.5. Instalación y espacio multifuncional

Módulo realizado a partir de contenedor marítimo adecuado para su uso como espacio de múltiples usos destinado al servicio del público. Se ubica en el terreno mediante simple apoyo sobre subbase granular compactada. El cuerpo principal tendrá una superficie total de 12,00 x 2,40 metros (28,80 m²), subdividido en almacén temporal de contenedores de basuras clasificadas y servicios higiénicos. Se dispondrá, además, de área de barbacoas al exterior y mobiliario de madera de uso común.

Revestimiento de materiales naturales como madera, cañizo y/o cal. Techumbre sobrepuesta con cañizo y brezo colocado sobre subestructura de acero galvanizado.

Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas



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

B.3.2.6. Bloque sanitario para elementos de acampada

Módulo realizado a partir de contenedor marítimo adecuado para su uso como servicios higiénicos. Se ubica en el terreno mediante simple apoyo sobre subbase granular compactada. El cuerpo principal tendrá una superficie total de 12,00 x 2,40 metros (28,80 m²), que contendrá 6 duchas, 6 inodoros y 6 lavabos divididos por sexos y 1 baño completo destinado a personas con movilidad reducida para ambos sexos. Además, se destina espacio para 3 lavaderos y 3 fregaderos. Revestimiento de materiales naturales como madera, cañizo y/o cal. Techumbre sobrepuesta con cañizo y brezo colocado sobre subestructura de acero galvanizado.

Se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.7. Zona de libre acampada.

Se dispondrá de dos áreas dedicadas a la instalación de elementos de acampada, provistos por la propia clientela o facilitado por el mismo camping. Estos elementos serán ubicados al momento de llegada de la clientela y no permanecerán más tiempo que el de su estancia. Estos elementos serán móviles, no quedando en ningún momento anclados al terreno de forma permanente.

B.3.2.8. Unidades de alojamiento tipo cabaña.

Se dispondrán 8 cabañas de 4 tipologías diferentes, algunas de sección circular y otras rectangular, que reflejen diversos estilos de arquitectura, con el objetivo de personalizar la experiencia de alojamiento del usuario y ofrecer un alojamiento que permita estar a directo contacto con la naturaleza del lugar.

Se proyectarán todas las cabañas siguiendo los principios de la bioarquitectura, con el fin de optimizar su eficiencia energética y evitar en la medida de lo posible el uso de materiales artificiales. Se prevé hacer una investigación sobre la arquitectura vernácula del área, intentando proponer modelos de unidades habitacionales típicos, actualizadas a las necesidades y los conocimientos técnicos contemporáneos.

En planos se puede apreciar su dimensionado y geometrías.

Un ejemplo es el cortijo andaluz con techo en castañuela, planta palustre típica de la antigua Laguna de la Janda:



Otro, en algo similar, es la choza “gallinera”, con estructura en madera y totalmente revestida en paja (o en castañuela), cuya estética rememora a la del almiar de paja, típico del entorno rural de la zona:



Para las restantes cabaña se usarán como referencias ejemplos de arquitecturas contemporáneas, cuyo diseño sea respetuoso del entorno natural. Se listan algunos proyectos como ejemplo:

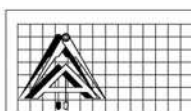


Trailer – Invisible Studio Architects



Yeta (In)Visible Hut – Lab Zero

En todos los casos el área de cada cabaña no será inferior a 25,00 m², distribuido en planta y entreplanta, sin exceder los 6,00 m de altura, pudiendo albergar a un máximo de 4 personas. Se incluirá dormitorio, aseo y zona de estar.



Se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.9. Bungaló

Se dispondrá un bungaló como alojamiento fijo de mayor categoría que las unidades de cabañas, pudiendo albergar a un máximo de 4 personas. Se incluirá dormitorios, cuarto de baño propio, cocina y zona de estar.

Se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

B.3.2.10. Aula de la Naturaleza

El centro medioambiental se diseña bajo líneas de arquitectura tradicional, donde los materiales serán lo más locales posible y usando aquello que menor impacto ambiental provoquen en el medio. Su diseño sigue las pautas requeridas por las Normas Subsidiarias, Art. 4.1.44. La infraestructura tendrá una superficie construida de 400 m², dispuesta en planta y entreplanta con una altura máxima no superior a 6m, e incluye los siguientes espacios:

- salón / espacio multifunción;
- clases para didáctica;
- cocina;
- comedor;
- servicios higiénicos;
- taller;
- almacén / servicios tecnológicos.

La definición constructiva del centro medioambiental se aporta en planos.

B.3.2.11. Pozo y almacenamiento de aguas.

Se dispondrá de pozo perforado en finca del mismo polígono propiedad del equipo promotor al momento de formalizar la compraventa de la finca donde éste se ubica.

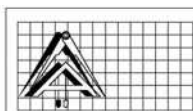
Se trata de pozo de unos 3,00 m de diámetro aprox. con lámina de agua entorno a cota -25m, de donde se bombeará el agua mediante equipo de bombeo y distribuirá mediante canalización hasta depósito ubicado en la zona más elevada de la finca. En este depósito enterrado se almacenarán y tratarán unos 12.000 litros de agua aproximadamente. Se dispondrá de energía eléctrica para bomba de elevación y sistema de cloración. En caso de no disponerse de agua se llenarán periódicamente los depósitos con agua potable suministrada por gestor autorizado.

B.3.2.12. Equipo de depuración de aguas sucias.

Equipamiento estanco para separación, depuración y almacenamiento de aguas residuales para su retirada periódica mediante camión bomba.

B.3.2.13. Cerramiento general.

Cerramiento realizado con postes cada 2,50 m de perfiles galvanizados y malla galvanizada cinética, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno en aquellos lugares donde la vegetación no garantice seguridad suficiente a la clientela. Altura vista 2,00 metros. Allá donde sea necesario se proveerá de seto perimetral de vegetación autóctona para conformar un cerramiento de



intimidad y protección.

B.3.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES RESULTANTES

AREAS DEL PROYECTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Superficie dedicada a acampada libre	3.280,00 m2	10,58 %
Superficie de dedicada a alojamientos fijos (9 parcelas delimitadas según Normativa de Turismo)	2.803,00 m2	9,04 %
Varios, aparcamientos e instalaciones fijas de uso colectivo.	3.941,00 m2	12,71%
Espacios libres	20.976,00 m2	32,33 %
TOTAL	31.000,00 m2	100%

SUPERFICIES OCUPADAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Bloque de entrada	59,04 m2	0,19 %
Aseos generales	128,60 m2	0.414 %
Aula de la Naturaleza	504,00 m2	1,62 %
Espacio multifuncional	29,52 m2	0,09 %
Unidades de alojamiento tipo cabaña (8 uds)	249,14 m2	0,80 %
Bungaló	101,44 m2	0.33 %
EDAR	25,00 m2	0,08%
Depósito de aguas	20,00 m2	0,06 %
TOTAL OCUPACION	1.116,74 m2	3,60 %



SUPERFICIES CONSTRUIDAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Aseos generales	64,92 m2	0,21 %
Bloque de entrada	59,04 m2	0,19 %
Espacio multifuncional	29,52 m2	0,10 %
Aula de la Naturaleza	636,00 m2	2,05 %
Unidades de alojamiento tipo cabaña (8 uds)	355,64 m2	1,14 %
Bungaló	83,94 m2	0,27 %
TOTAL SUP. CONSTRUIDA*	1.229,06 m2	3,96%

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

Punto 3.- “Se deberá aportar la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso pretendido por parte de la Consejería competente en la materia.

Se está actualmente en trámite de autorización de la captación de aguas, siendo un compromiso del promotor de aportarlo en el momento en que se disponga de ella.

Punto 4.- “Los usos contemplados en la actuación deberán adecuarse a lo establecido en el artículo 4.2.18 de las NN.UU.”

Se entiende al Centro de Educación e Investigación Medioambiental como Aula de la Naturaleza, especialización de los establecimientos de alojamiento en el medio rural según el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, regulación bajo la que se diseña el Camping Rural y Ecológico protagonista del Proyecto de Actuación nº 02/21.

El Anexo I de dicha Ley define al Aula de la Naturaleza como “Alojamiento con equipamiento destinado a fines esencialmente educativos y de disfrute de la Naturaleza, dirigido a visitantes aislados/as y grupos organizados, escolares en la mayoría de los casos, donde se llevan a cabo programas de actividades durante estancias cortas. Los servicios que presta este equipamiento se relacionan con la interpretación de los procesos naturales, educación ambiental y actividades relacionadas con el propio Espacio Natural. Además, estos centros deben dotarse de las instalaciones necesarias para proporcionar servicios de alojamiento y manutención a las personas usuarias.”

El centro medioambiental tiene el objetivo de ofrecer un contenido educativo no reglado bajo ninguna ley de enseñanza, cuya finalidad es divulgar y sensibilizar a la ciudadanía sobre temas medioambientales y científicos sin obtener ninguna certificación oficial por ello.

Los temas a tratar están enfocados en la preservación de la naturaleza y la sostenibilidad. Además, se aspira con las actividades a ser punto de encuentro de profesionales que trabajen en beneficio de las ciencias naturales y el medioambiente. Temas como la sostenibilidad, lucha contra el cambio climático y ODS, así como la bioarquitectura, son ejemplos de sensibilización a encontrar en este centro.

La temática concreta de las actividades se especificará según el tipo de público interesado y demanda para que el contenido esté acorde con el perfil de las personas participantes. En función de dichas características, las actividades se pueden diferenciar en:

o Actividad de campamentos.

En función del público: Campamentos infantiles, campamentos juveniles, campamentos para adultos.

En función del contenido: Campamentos temáticos (preservación del medioambiente, construcción sostenible, reciclaje...), experiencia de pernoctación en la naturaleza.

o Actividad de divulgación medioambiental y sostenibilidad.

El contenido que se ofrece a través de estas actividades estará al día sobre las preocupaciones generales a nivel mundial dentro de un panorama medioambiental. Se ofrecerá conocimiento detallado, actual y de forma amena mediante una metodología participativa, en la cual se puedan incluir ponencias de manera puntual por parte de profesionales dentro del ámbito.

o Actividad de divulgación / exposición.

Cada vez son más numerosos los estudios que se publican en cuanto a las temáticas perseguidas por este centro, como son el medio ambiente y la sostenibilidad, entre otros. Debido a su complejidad, se hace difícil su comprensión para aquellas personas que no pertenecen al ámbito de la investigación. Por eso, la actividad de divulgación y exposición tiene la intención de llevar al público general ese conocimiento complejo traducido a un lenguaje coloquial. De esta forma, el conocimiento estará al alcance de todas las personas interesadas.

o Actividad de monitorización ambiental.

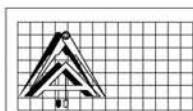
En forma de observatorio medioambiental, se busca encontrar nuevos ámbitos de estudio que necesiten especial atención. El centro busca ser lugar de observación de la naturaleza desde el cual ayudar a divulgar aquello que pasa en el propio terreno y pueda extrapolarse a otros lugares de estudio.

o Actividad de visitas a la naturaleza o espacios de interés.

La finca donde se ubica el proyecto ofrece conexiones a lugares de interés a su alrededor mediante una infraestructura viaria de calidad. Se trata de ofrecer a quienes nos visitan excursiones a Parques Naturales de la zona que puedan combinar con su estancia, así como participar en ellas sin necesidad de hospedarse.

Tanto las actividades turísticas como las divulgativas están de igual manera al servicio de visitantes y vecinas y vecinos de la zona, y serán fuente de recursos que reviertan directa e indirectamente de forma local en un desarrollo tanto social como económico, siguiendo los principios de la economía circular y divulgando sus beneficios.

Según lo anteriormente descrito, las actividades a desarrollar en el centro medioambiental tienen la finalidad de sensibilizar a la población sobre la naturaleza dentro de un entorno natural, sin que el fin último sea certificar la materia impartida. Por esta razón, este Centro queda dentro del grupo de actividades turísticas vinculadas al medio natural, recogido en el Art. 4.2.18, Condiciones del uso del ocio ligado al medio natural, recogido en las Normas Subsidiarias.



En Vejer de la Frontera a 18 de mayo de 2023.

El promotor:

El Técnico redactor:

Faveranga S.L.



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

ANEXO DE JUSTIFICACION DE TURISMO



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

ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN PARA TURISMO

La implantación comprende la puesta en marcha de un campamento de turismo del grupo de campings con categoría de 2 estrellas, modalidad rural y especialidad ecológico, así como de un edificio, con sus especificaciones y dotaciones necesarias para dedicarlo a Aula de Naturaleza.

En lo pertinente al CAMPING CON CATEGORÍA DE 2 ESTRELLAS, MODALIDAD RURAL Y ESPECIALIDAD ECOLÓGICO el Proyecto de Actuación, objeto del presente documento, se regula conforme al Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

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

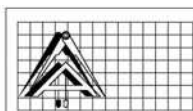
Su uso se encuadra en lo previsto en el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.**

Artículo 5. Ubicación.

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

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

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



Artículo 7 Grupos

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

Artículo 8 Categorías

Se diseña con categoría de **2 estrellas**.

Artículo 9 Modalidades

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

Artículo 10. Especialidades.

Según lo indicado en anexo III se encuentra en la especialización de **Camping ecológico**, ya que dispone de instalaciones de energías renovables y el sistema de gestión medioambiental será acreditado según la normativa vigente en el momento de la apertura.

- a) Está clasificado con una categoría de dos estrellas.
- b) Cuenta con instalaciones fijas de alojamiento (cabañas y un bungalow) y área de acampada sin parcelar para elementos de acampada.
- b) Las instalaciones fijas de alojamiento se definen en Apartado 3.2. del Proyecto de Actuación.
- d) Todas las unidades de alojamiento disponen de tomas de corriente independientes y alumbrado.
- e) La capacidad máxima es de 200 plazas. (3280 m² acampada /20 =164pers + 36 de las cabañas/bungalow = 200 personas).

Artículo 11 Signos distintivos

Este camping, exhibirá junto a la entrada principal y en recepción, la placa normalizada correspondiente a su clasificación de 2 estrellas y otra indicando su especialidad de Camping ecológico.

REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 12 Accesos

1. El acceso al campamento de turismo se proyecta desde el carril vecinal municipal con un vial de 6,00 metros de anchura. Se encontrará pavimentado conforme a las características del medio, como la zahorra natural compactada, y dotados de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
2. En todo caso queda garantizado el doble sentido de circulación. Los recorridos peatonales se hacen lateralmente con las limitaciones técnicas que permite la geometría antes descrita. Se garantizará un recorrido accesible y seguro según las normas vigentes de accesibilidad. En cuanto a la circulación rodada quedará asegurado además el acceso a vehículos de emergencia.



Artículo 13 Viales

1. Este campamento está diseñado para que el vehículo particular del usuario se quede en el aparcamiento general junto a recepción. No obstante, a los efectos de permitir el trasiego de equipajes, existen unos viarios interiores pavimentados con zahorra natural por el que podrán acceder a la zona de acampada. Está diseñado un trazado perimetral, de manera que desde cada punto de acampada no diste más de 35,00 metros al viario más cercano.
2. Con la idea de hacer menos invasivo el pavimento en el medio físico, se diseña un anillo perimetral de un solo sentido, con un ancho de 3,00 metros, que a su vez tiene la suficiente consistencia para permitir el paso de los equipos de emergencia. Ese anillo queda dividido por un carril de doble sentido, de 5,00 metros de anchura, que proporciona un acceso central de forma directa.
3. Todos los viales dispondrán de señalización e información sobre las ubicaciones de servicios, instalaciones y unidades de alojamiento.
4. En el vial principal de acceso se ubicarán las siguientes señales del código de circulación:
 - a) Velocidad máxima: Diez km/h.
 - b) Advertencias acústicas prohibidas.
 - c) Circulación prohibida durante las horas de descanso fijadas en el reglamento de régimen interior.

Artículo 14 Cerramientos

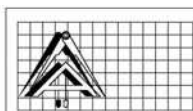
1. Cerramiento perimetral realizado con postes cada 2,50 m de perfiles galvanizados y malla galvanizada cinética, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Paralelamente se disponen arbustos autóctonos como perímetro vegetal de gran porte.
2. Se ha diseñado, siguiendo las instrucciones del INFOCA, un cortafuegos perimetral de 10,00 metros de ancho, que además se extenderá en todo el ámbito del acceso principal, que consiste en el clareo y poda de la masa arbórea (sin tala) y limpieza regular de especies arbustivas invasivas y tapizantes, así como la limpieza de pastos continuada y roturación de la tierra natural. En este ámbito no existen construcciones a la vista, salvo el aparcamiento que constará de estructura porticada de madera tratada donde se apoye el sistema de placas fotovoltaicas, así como disponiendo de un ancho mayor de hasta 25,00 metros de banda sin especies arbóreas ni arbustivas en toda la longitud del mismo.

Artículo 15 Instalaciones fijas de uso colectivo

1. Las instalaciones fijas de uso colectivo de los campamentos de turismo cumplen con los siguientes requisitos:
 - Todas las edificaciones son de una planta y entreplanta, de altura total en ningún caso superior a 6,00 m.
 - Cuenta con recepción, supermercado, bar, servicios higiénicos, lavaderos y fregaderos y oficina, así como la zona dedicada a la gestión de los residuos y el Aula de la Naturaleza.

Artículo 16 Conservación y mantenimiento de las instalaciones

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



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

Artículo 17 Plan de autoprotección

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

Artículo 18 Botiquín de primeros auxilios

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

Artículo 19 Electricidad

1. Para las necesidades de energía se está en trámite de solicitud a la compañía suministradora para un punto de conexión, que en un principio está proyectado como una conexión en M.T. a la línea más cercana, con una nueva línea aérea y Centro de Transformación que se ubicaría en el acceso a la finca. Desde ese transformador se dispondría de una red subterránea de B.T. para alimentar el complejo. En caso de corte de energía se dispondrá de generador de emergencia. Paralelamente se proyecta un complejo de producción de energía fotovoltaica en las marquesinas de los aparcamientos para su distribución sin acumulación, es decir sin baterías, sino como consumo directo, gracias a la disposición de un conversor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica. Todo el alumbrado del complejo se resolverá con tecnología LED.
2. A fin de no crear contaminación lumínica, todos los exteriores se alumbran con luminarias tipo LED autosuficientes, con iluminación cenital.
3. En todos los puntos, tanto de alojamiento como instalaciones auxiliares y servicios se dispondrá de energía eléctrica, de alumbrado y de toma de corriente.

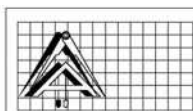
Artículo 20 Agua potable

1. Se garantiza el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente. Se dispone de pozo en finca del mismo polígono que pasará a propiedad del equipo promotor al momento de formalizar la compraventa de la finca donde éste se ubica. Tras la extracción se bombeará a depósito enterrado, donde además será tratada para reducir la dureza y perfecta potabilización para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros. Siempre cumpliendo con condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.
2. Los puntos de toma de agua en todo caso tendrán indicación escrita y gráfica de aptitud para el consumo.

Artículo 21 Servicios higiénicos

- Los servicios higiénicos se resuelven de la siguiente forma:

Bloque sanitario autónomo e independiente realizado a partir de contenedor marítimo adecuado para su uso como servicios higiénicos. Se ubica en el terreno mediante simple apoyo sobre subbase granular compactada. El cuerpo principal tendrá una superficie total de 28,80 m², que contendrá 6 duchas, 6 inodoros y 6 lavabos divididos por sexos y 1 baño completo destinado a personas con movilidad reducida para ambos sexos.



Revestimiento de materiales naturales como madera, cañizo y/o cal. Techumbre sobrepuesta con cañizo y brezo colocado sobre subestructura de acero galvanizado.

Se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias. Además, se destina espacio para lavaderos y fregaderos.



Figura: Ejemplo de bloque higiénico resuelto mediante contenedor marítimo

- En las cabañas se incluyen dentro de cada una un aseo y/o baño, que forma parte de su distribución interior.

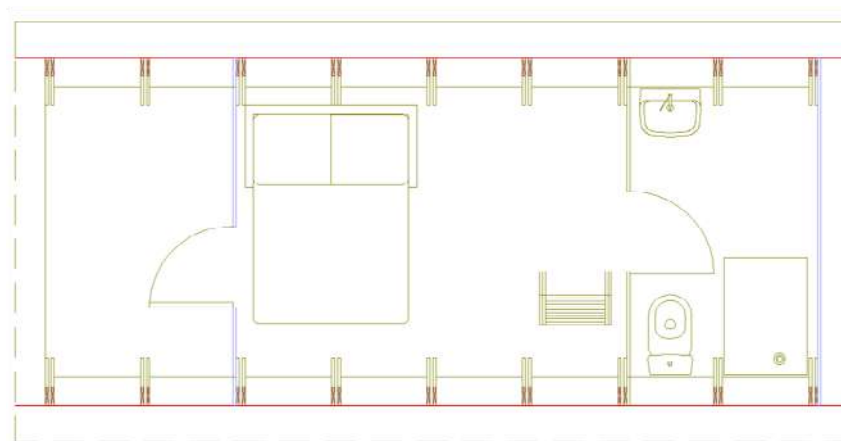
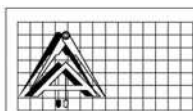


Figura: Ejemplo de cabaña con aseo

1. Los bloques de servicios higiénicos dispondrán de accesos diferentes para los servicios separados de hombres y mujeres, y en el interior de cada uno de ellos existirán zonas distintas para evacuación y para duchas y lavabos. **Ver lo dispuesto anteriormente.**
2. Los servicios higiénicos tendrán suficiente ventilación, y su suelo y paredes, hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros, estarán revestidos con materiales que garanticen su



impermeabilidad y sean de fácil limpieza. Se garantizará el suministro continuo de agua sanitaria en estos servicios. ***Ver lo dispuesto anteriormente.***

REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO DE CAMPINGS DE 2 ESTRELLAS

Artículo 28 Superficies

1. La superficie de acampada proyectada, incluida la zona de cabañas es de **6.083,00 m²**, que es claramente inferior al 75 % del total de la parcela.
2. La superficie destinada a viales interiores, aparcamiento, carril de acceso e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas, incluido el Aula de la Naturaleza es de aproximadamente **3.941,00 m²**, no superando el 25% del total del camping.
4. El resto de la superficie de la finca se dedica a espacios libres, vegetación originaria, etc.

Artículo 29 Capacidad de alojamiento

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

Tipo de alojamiento	Área acampada / 20	Capacidad máxima	Uds.	Total
Zona de acampada sin parcelar	3280/20= 164 pers.	164 pers.		164
Alojamiento tipo cabaña		4 pers.	8	32
Alojamiento tipo bungaló		4 pers.	1	4
TOTAL				200

Artículo 30 Instalaciones fijas de alojamiento

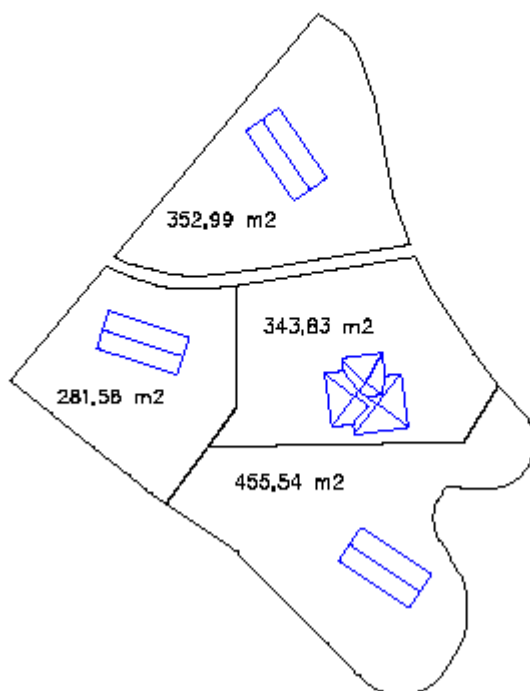
- 1.- Se proyecta que todas las instalaciones definidas como elementos fijos de alojamiento se disponen en planta baja única ó en planta baja y entreplanta en concreto 8 cabañas y un bungaló, autorizables según se establece en el Artículo 30 del Decreto 26/2018, de 23 de enero.
2. Las instalaciones fijas de alojamiento son tipo cabañas, dotadas de dormitorio y aseo, y bungaló, que contiene dormitorio, cuarto de baño y cocina.
3. Las dotaciones, instalaciones y equipamientos de los elementos fijos destinados a alojamiento cumplirán con los requisitos mínimos exigidos en los **apartados 5 y 6 del Anexo I al final de este documento.**

Artículo 31 Parcelas

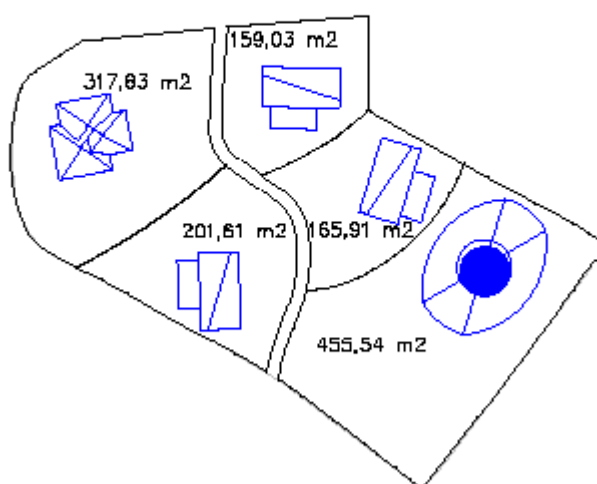
En el plano nº 10 se ofrece una propuesta de sectorización por parcelas para los alojamientos fijos con la siguiente relación:



AREA 1



AREA 2



Artículo 32 Elementos de acampada

Como elemento de acampada se entiende toda tienda de campaña de tipo móvil, que no queda anclado al terreno de forma permanente. Se ofrece la posibilidad de ubicar estos elementos en cualquier lugar



dentro de las zonas destinadas a la acampada, desprovistas de limitaciones de parcelación más que la ubicación de vegetación propia de la finca.

El establecimiento ofrece la posibilidad de rentar tiendas de campaña propiedad del camping a usuarios que no estén provistos de los mismos y así lo requieran.

Artículo 33 Aparcamientos

Se dispone de 87 plazas de aparcamiento, dos de ellas adaptadas, que es mayor que un tercio de la capacidad máxima de alojamiento, y se ubican junto al acceso, no estando previsto que se aparquen vehículos dentro del área de acampada ni junto a las instalaciones fijas de alojamiento. No obstante, existen viarios que permiten el acceso para descargar equipaje u otras cuestiones.

ANEXO I

Requisitos de los campings de turismo según su categoría

1. Edificaciones

	**	PROYECTO
A) PARCELAS		
Superficie mínima de cada parcela:	55 m ²	>ver relación >55 m ² en todos los casos.
Parcelas con dotación de agua y desagües.	--	Todas
B) RECEPCIÓN	SÍ	SÍ
Independizada	SÍ	SÍ
C) RESTAURANTE (1)	--	--
Climatizado	--	--
D) BAR	SÍ (2)	SÍ
Climatizado	--	--
E) CLUB SOCIAL O DE OCIO	--	--
Climatizada	--	--
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN	--	--



Climatizada	--	--
G) <u>(5)</u> SUPERMERCADO	SÍ	SÍ

2 instalaciones Higiénicas

La capacidad alojativa en la zona destinada a los elementos de acampada (excluidas las instalaciones fijas de alojamiento) es igual a 164 personas. Se calcula un número de parcelas igual a $164 / 3 = 55$

	**	PROYECTO
2.1. LAVABOS		
a) Número	1 cada 10 parcelas (6)	1 cada 10 parcelas (6)
b) Separación entre ellos	--	--
c) Agua caliente	En el 20% de ellos	En el 100%
d) Enchufes eléctricos (con indicación de su voltaje y sujeción a la normativa de industria)	1 cada 5 lavabos	1 cada 3 lavabos
e) Dispensador de jabón de manos	--	1 cada 3 lavabos
2.2. DUCHAS		
a) Número	1 cada 12 parcelas (5)	6
b) Superficie	1,20 m ²	1,20 m ²
c) En cabinas individuales	SÍ	SÍ, con puerta
d) Con agua caliente permanente	En todas	En todas
e) Dispensador de gel de baño y champú	--	En todas
2.3 EVACUATORIOS		
a) Número	1 cada 10 parcelas (6)	1 cada 10 parcelas (6)



b) Tipo taza	Tipo taza o placa	Tipo taza, en todos
c) Tipo urinario:	10% del total	1 por bloque sanitario
d) Volumen máximo por descarga	6 litros	6 litros
e) Dispositivo de interrupción de descarga o de pulsación corta/larga	Sí	En todas
2.4 ZONA DE VESTIDOR CON PERCHAS Y BANQUETAS	--	--
2.5 TAQUILLAS INDIVIDUALES	--	--
2.6. LAVANDERÍA		
a) Número de lavaderos	1 cada 36 parcelas	3 lavaderos
b) Separación entre ellos	--	--
c) Lavadoras	--	--
d) Secadoras	--	--
e) Zona de planchado	--	--
f) Con agua caliente permanente	--	--
2.7 FREGADEROS		
a) Número	1 cada 28 parcelas	1 cada 21 parcelas
b) Separación entre ellos	--	--
c) Con agua caliente permanente	--	--
2.8 LAVAPIES (2)	No es de playa	--
2.9 ACCESORIOS		



a) Espejos en:	Lavabos	En el 100% de ellos
b) Toalleros en:	Lavabos	En el 100% de ellos
c) Perchas en:	Lavabos, duchas y evacuatorios	En el 100% de ellos
d) Estanterías en:	Lavabos, duchas y fregaderos	En el 100% de ellos
e) Cambiadores para bebés	SÍ	En el 100% de ellos
f) Bañeras para bebés (8)	--	--
g) Contenedor de higiene femenina	SÍ	En el 100% de ellos
h) Dispensador de papel higiénico en todos los evacuatorios	SÍ	En el 100% de ellos
i) Dispensador de toallas de papel o secamanos eléctrico).	--	Secamanos eléctrico en todos ellos
2.10. INSTALACIONES HIGIÉNICAS DE USO INFANTIL.	--	--

3. Otras Instalaciones

	**	PROYECTO
3.1. FUENTES DE AGUA POTABLE	A menos de 60 metros de cada parcela.	Hay fuentes ubicadas a menos de 50 m de los alojamientos. Pavimentadas y con desagüe.
3.2. ALUMBRADO		
Encendido/apagado de lámparas automático mediante sistema	En zonas de acampada	Sistema de alumbrado LED autónomo con captadores solares y encendido y apagado programado
3.3. ENCHUFES (1)		
Con caja de protección y fusibles	En el 10% de parcelas	En el 100% de alojamientos fijos, así como 5 puntos de luz en zona de acampada.



3.4. SOMBRAS (1)		
Por arbolado en una superficie mínima de (2)	El 35% de la zona de acampada	Todos los alojamientos disponen de sombra de forma artificial cuando la propia masa arbórea es insuficiente.
3.5. PARQUE INFANTIL		
Con aparatos e instalaciones de entretenimiento, y superficie de	--	--
Club Infantil (3)	--	--
3.6. PISCINA (4) (5)	--	--
a) Cubierta y climatizada	--	--
b) Zona de Hamacas	--	--
c) Sombrillas	--	--
3.7. INSTALACIONES DEPORTIVAS		
a) Instalaciones deportivas polivalentes	--	--
b) Sauna y Gimnasio	--	--
c) Circuitos deportivos al aire libre	--	Rutas y senderos.

4. Servicios

	**	PROYECTO
4.1 RECEPCIÓN	De 08:00 a 22:00	SÍ
4.2 SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO	SÍ	SÍ
4.3 GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN (2)		
a) Diurna y nocturna	SÍ	SÍ
b) Número Guardas	1 cada 300 parcelas ocupadas o fracción.	1
4.4 CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE	SÍ	SÍ



a) Cajas fuertes individuales Alquiler	--	--
4.5 RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA	SÍ	SÍ
4.6 VENTA DE PRENSA	--	--
4.7 CAMPING-GAS	Venta	Venta
4.8 RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS	SÍ	SÍ
4.9 WIFI (4)	SÍ	SÍ
4.10 SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS	SÍ	SÍ
4.11 SERVICIO DE ANIMACION (5)	--	--

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

Tipo de alojamiento	Capacidad máxima	Superficie	
		Exigida	proyectada
Cabaña con aseo	4 pers.	20	>40 m2

6. Servicios mínimos de las instalaciones fijas de alojamiento tipo bungaló 2 estrellas.

No se establecen dimensiones ni servicios mínimos en las instalaciones fijas de alojamiento tipo cabaña. Aquí los servicios del bungaló

6.1. Instalaciones y servicios		
a) Climatización en salón y dormitorios	--	--
b) Agua caliente	SÍ	SÍ
c) Armario en dormitorios	--	--

d) Televisión (23)	--	--
f) Caja fuerte individual	--	--
g) Toma de corriente en todas las dependencias	SÍ	SÍ
h) Aparcamiento para vehículo	--	--
6.2. Dotación cocina		
a) Cocina de dos fuegos	SÍ	SÍ
b) Frigorífico	SÍ	SÍ
c) Extractor de humo o campana	SÍ	SÍ
d) Horno o microondas	--	--
e) Lavavajillas	--	--
f) Plancha eléctrica de cocinado	--	--
g) Plancha de ropa y tendero	--	--
h) Cafetera o tetera eléctrica	--	--
i) Batidora, tostador	--	--
6.3. Servicio de limpieza		
a) Lencería (sábanas y toallas)	Entrada de clientes	SÍ
b) Cambio de lencería (sábanas y toallas)	1 vez por semana	SÍ



ANEXO : NOTA SIMPLE REGISTRAL ACTUALIZADA



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

Información Registral expedida por:

IGNACIO RODRIGUEZ MORAZO

Registrador de la Propiedad de BARBATE

Av. Juan Carlos I, nº 6 -Barbate-

11160 - BARBATE (CÁDIZ)

Teléfono: 956434032

Fax: 956454512

Correo electrónico: barbate@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

[REDACTED]

con DNI/CIF [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F11HN72N**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca: finca número 19063 de Vejer
IDUFIR: 11024000401304

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

RUSTICA: PARCELA 75/5.- Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio. **Suerte de tierra** conocida vulgarmente como "**DOCTORA**", término municipal de Vejer de la Frontera, con una superficie de **treinta y un mil metros cuadrados**. **LINDA:** al Norte, con parcela 75/4 de la segregación, hoy finca registral número 19.062 de Vejer; al Sur, con parcela 9001 vereda de Cantarranas del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer de la Frontera y con parcela 9002 camino del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer; al Este, con parcelas 75/4 de la segregación, hoy finca registral número 19.062 de Vejer y con parcela 9002 camino del Excelentísimo Ayuntamiento de Vejer; y al Oeste, con parcela 75/3 de la segregación, hoy finca registral número 19.061 de Vejer.

TITULARES ACTUALES

100% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por título de SEGREGACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Antonio Santos García de Vejer de la Frontera, el día 26 de marzo de 2020, con nº de protocolo 326/2020.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.030 Libro: 456 Folio: 176 Fecha: 22 de junio de 2020.

CARGAS

Por razón de su procedencia.-

NO hay cargas registradas

PROPIAS y DIRECTAMENTE EN ESTA FINCA:

- **AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 22/06/20, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente, según nota al margen de la Inscripción 1ª.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

Barbate, 2 de mayo de 2023, -antes de la apertura del Libro Diario.-

FIN DE LA NOTA INFORMATIVA

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BARBATE a día dos de mayo del dos mil veintitrés.

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLÓGICO, Y CENTRO DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIOAMBIENTAL

**PARCELA 75-5 DEL POLIGONO 13.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)**

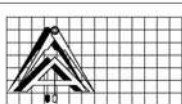
JUSTIFICACION PARA REQUERIMIENTO DE 22/12/2022

FECHA 18 DE MAYO DE 2023

TOMO II. PLANOS

Promotor:

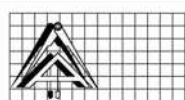
Faveranga, S.L.



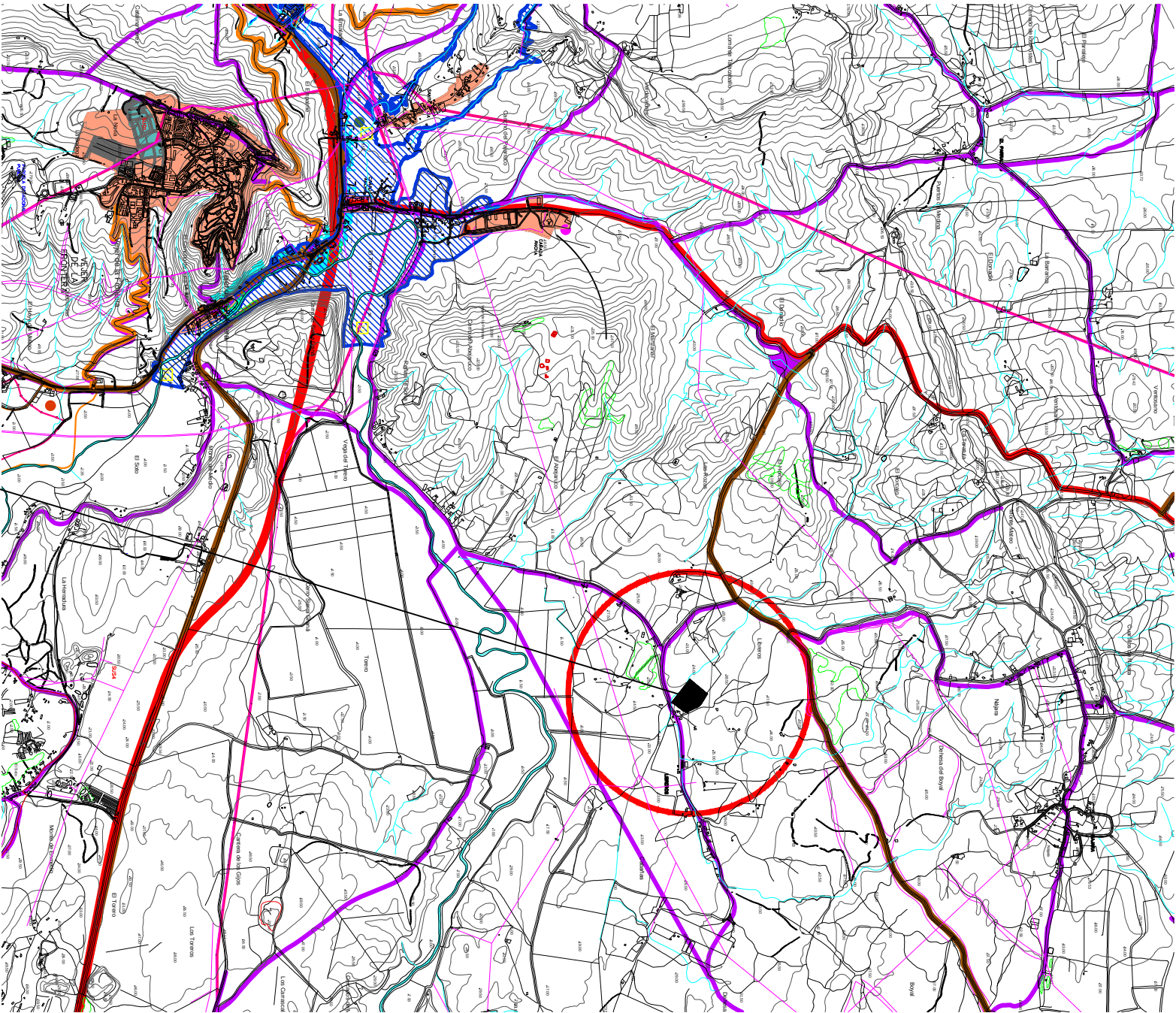
AGUSTIN J. MUÑOZ DE ALBA
ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACION

ANEXO VI DOCUMENTACION PLANIMETRICA REFUNDIDA QUE SUSTITUYE AL ORIGINAL

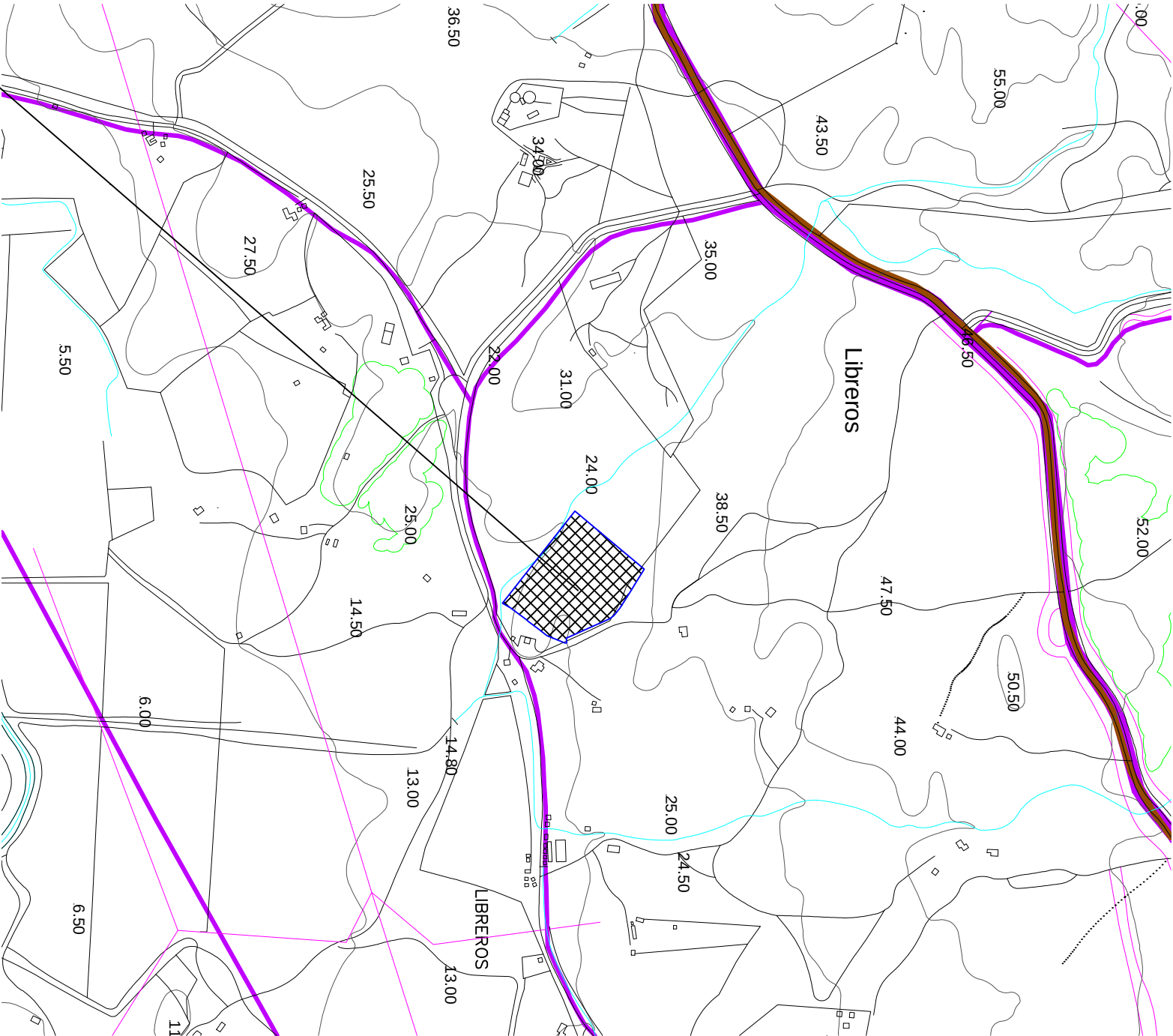
01. SITUACION. (Invariable)
02. CLASIFICACION. (Invariable)
03. CATASTRAL. (Invariable)
04. VIAS PECUARIAS Y SISTEMA HIDROLOGICO. (Invariable)
05. TOPOGRAFÍA ACTUAL. (Invariable)
06. ACOTADO GENERAL DE PARCELA (Invariable)
07. VEGETACION ACTUAL (Invariable)
08. EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM. (Invariable)
09. IMPLANTACION GENERAL (modificado)
10. ESPECIFICACIONES (modificado)
11. ACCESIBILIDAD. (modificado)
12. CONTRAINCENDIOS. (modificado)
13. EDIFICACION. INSTALACION FIJA DE SERVICIOS. (Nuevo)
14. EDIFICACION: AULA DE LA NATURALEZA 1 (Nuevo)
15. EDIFICACION. AULA DE LA NATURALEZA 2. (Nuevo)
16. EDIFICACION. CABAÑA TIPO 1 (Nuevo)
17. EDIFICACION. CABAÑA TIPO 2. (Nuevo)
18. EDIFICACION CABAÑA TIPO 3 (Nuevo)
19. BUNGALOW. (Nuevo)
20. BLOQUE DE ENTRADA. (Nuevo).
21. AREAS (Nuevo)



SITUACION
Escala 1:40000 ①



SITUACION
Escala 1:10000 ①

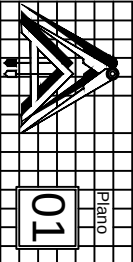


SITUACION

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

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

REDACCION: ENERO 2021



SITUACION

1/40000
Escala: 1/10000

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MF Especies mezcladas	01	59.655
b	C- Labor o Labrado secoano	03	28.449
c	MF Especies mezcladas	02	73.496



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

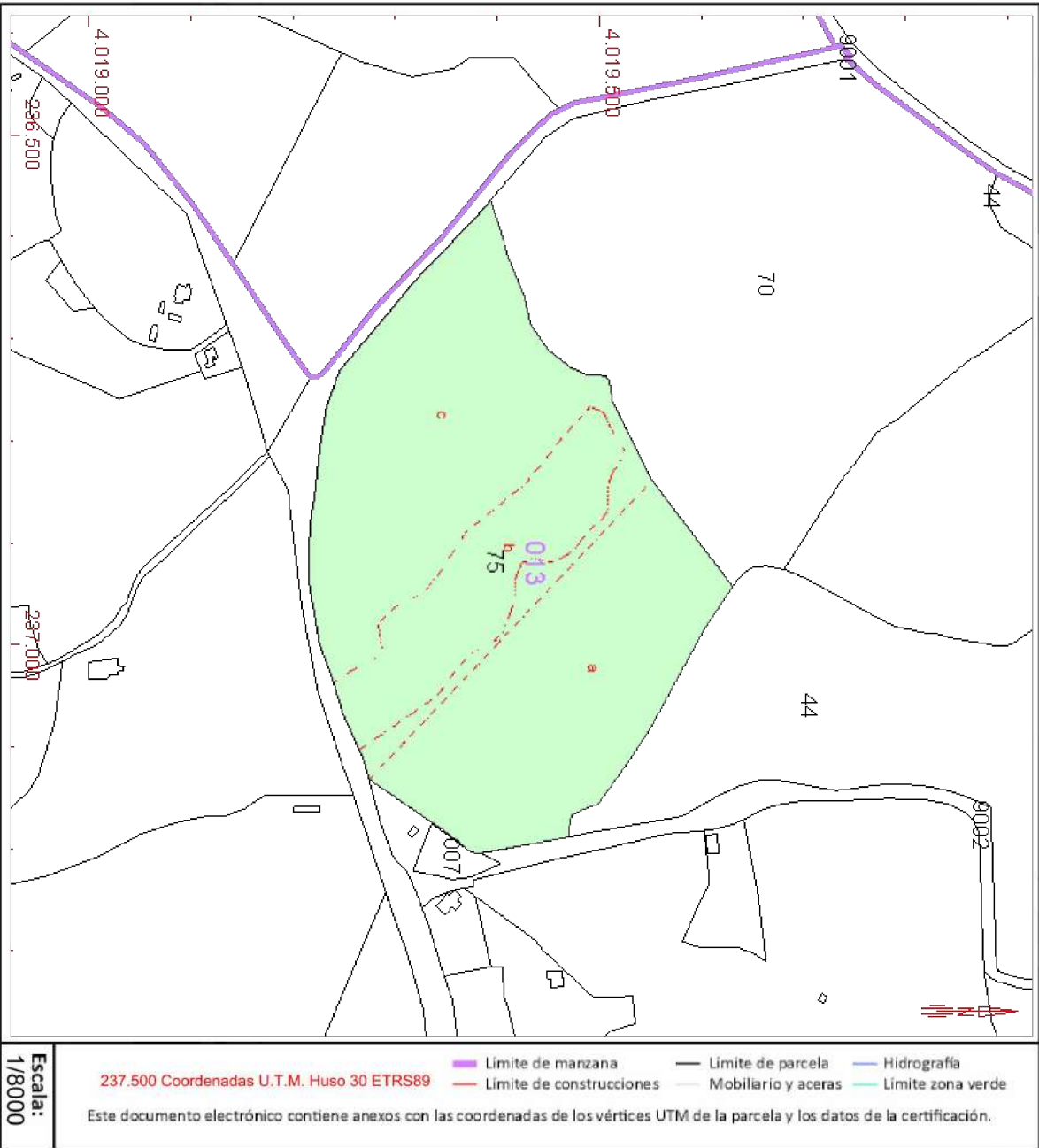
Referencia catastral: 11039A013000750000RG

PARCELA

Superficie gráfica: 161.600 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

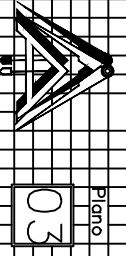
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
SITO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

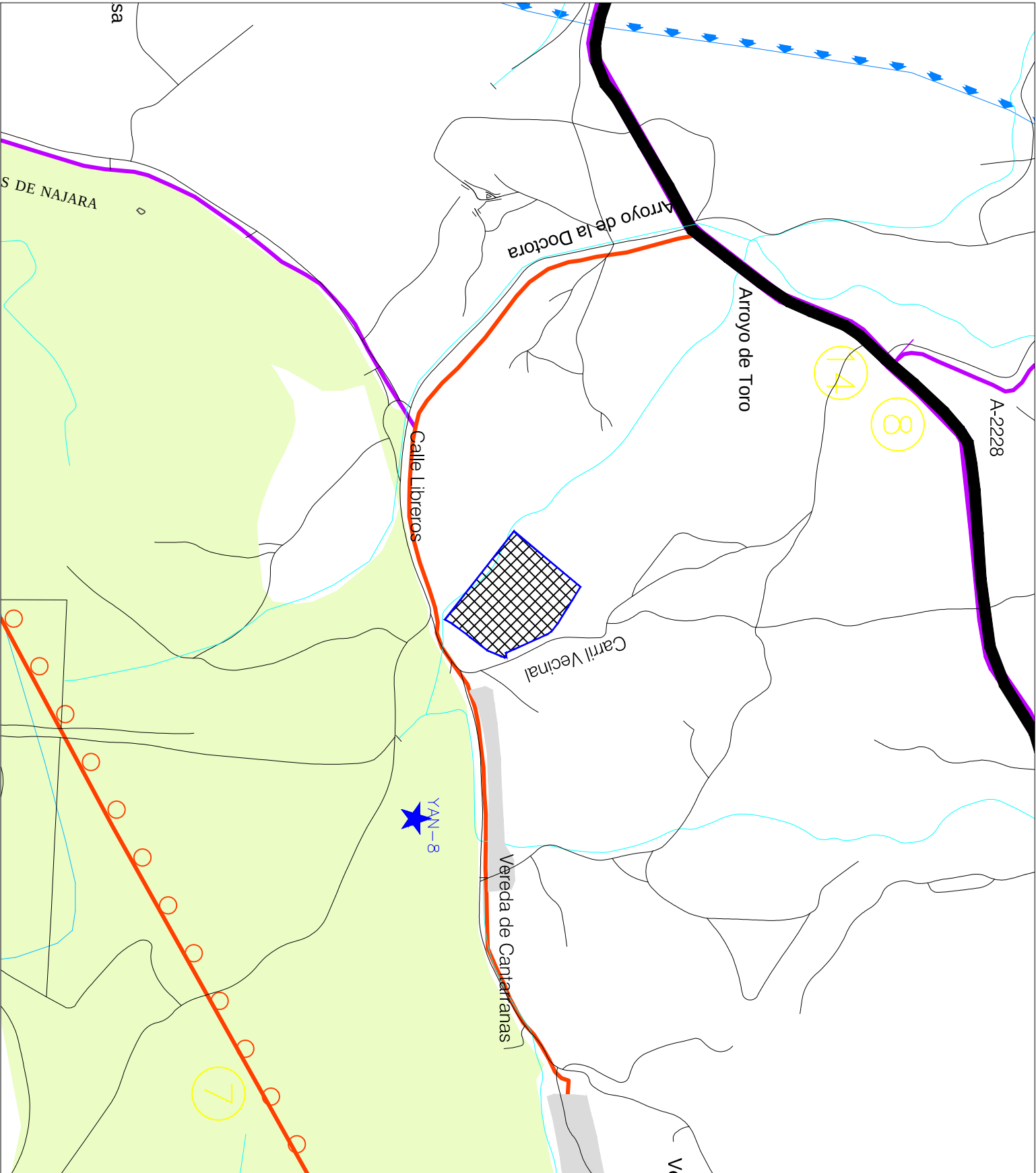
IDENTIFICACION CATASTRAL

ESCALAS: S/E

REDACCION: ENERO 2021



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



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

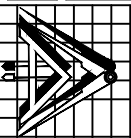
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
SITIO DE LIBREROS. C.P.: 11.150- VELLER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

RED VIARIA-VIAS PECUARIAS Y
SISTEMA HIDROLOGICO (PGOU)

ESCALAS : S/E

REDACCION: ENERO 2021



Plano
04

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



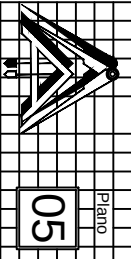
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
SITO DE LIBREROS. C.P.: 11.150- VELLER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

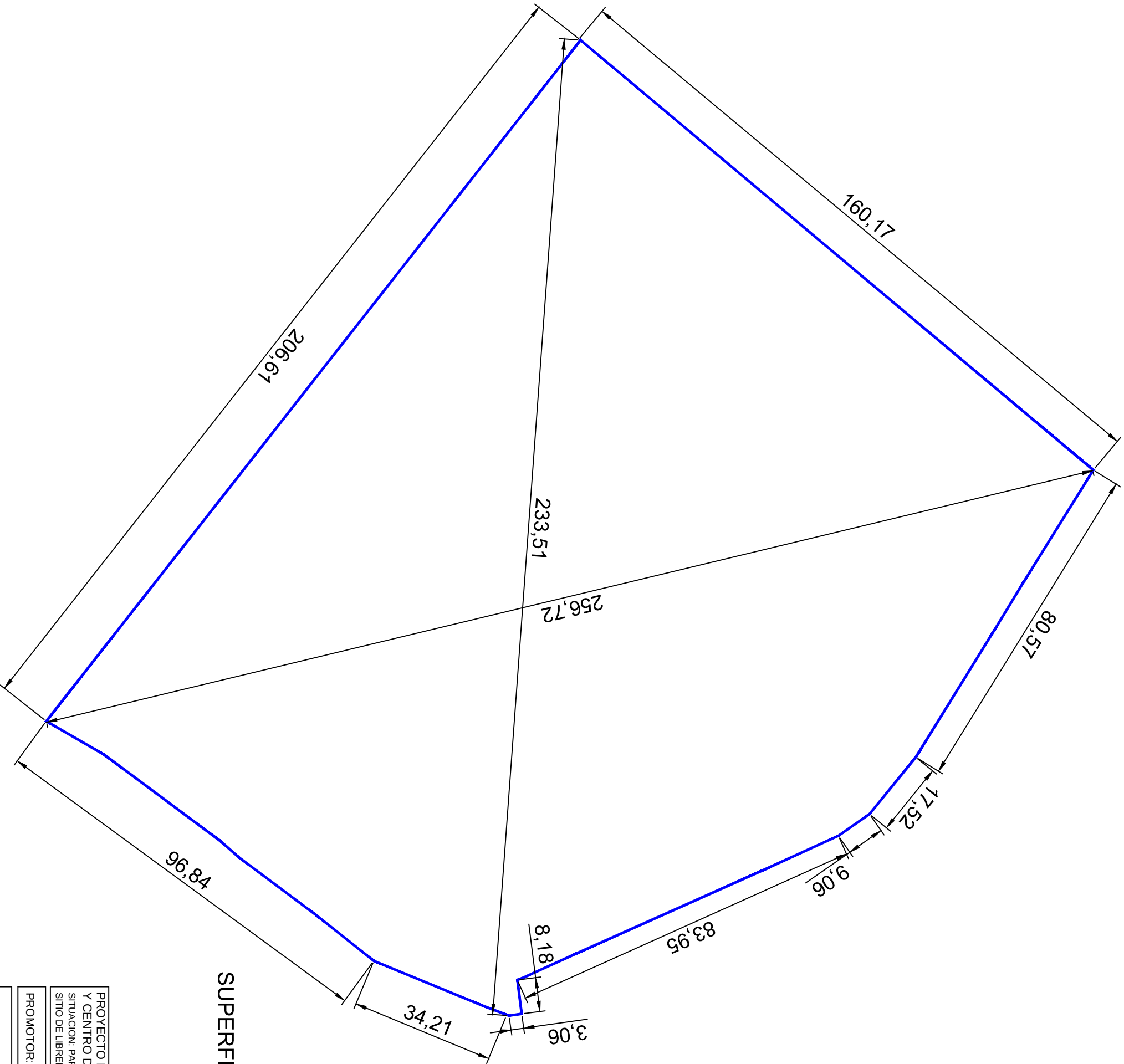
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUAL

ESCALAS : 1/1000

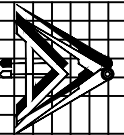
REDACCION: ENERO 2021

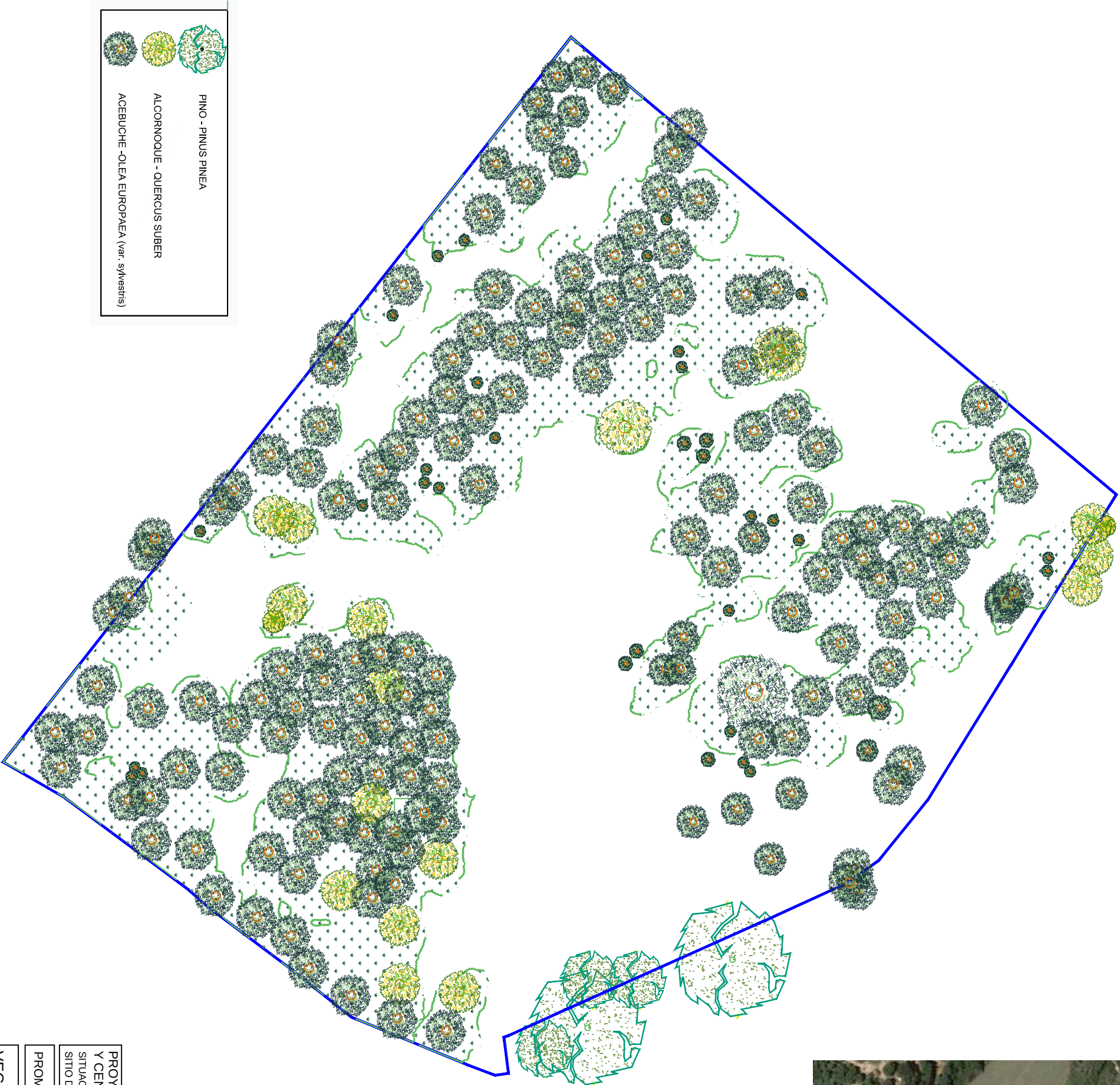


Agustín J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



SUPERFICIE: 30.986,00 m2

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5) SITIO DE LIBREROS. C.P.: 11.150- VELLER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]		REDACCION: ENERO 2021
PROMOTOR: FAVERANGA S.L.		 Plano 06
ACOTADO GENERAL DE PARCELA		Agustín J. Muñoz de Alba Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación
ESCALAS : 1/1000		

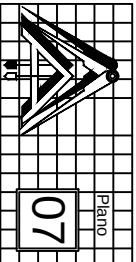


- PINO - PINUS PINEA
- ALCORNQUE - QUERCUS SUBER
- ACEBUQUE - OLEA EUROPAEA (var. sylvestris)

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

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

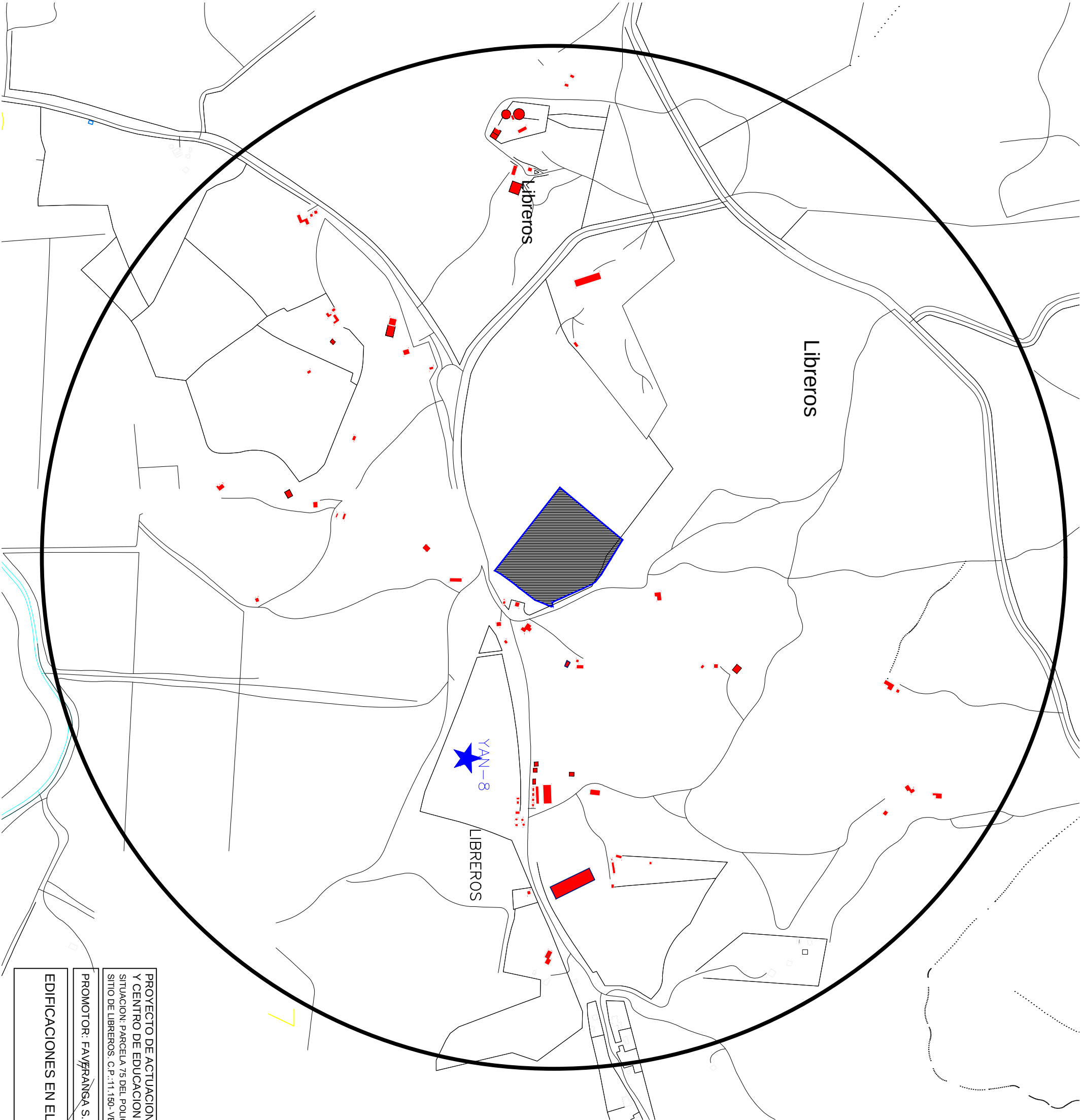
REDACCION: ENERO 2021



VEGETACION ACTUAL (ESPECIES REPRESENTATIVAS)

ESCALAS : S/E

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



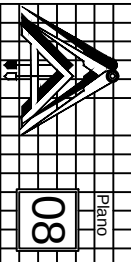
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
SITIO DE LIBREROS. C.P.: 11.150-VEJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERRANCA S.L.

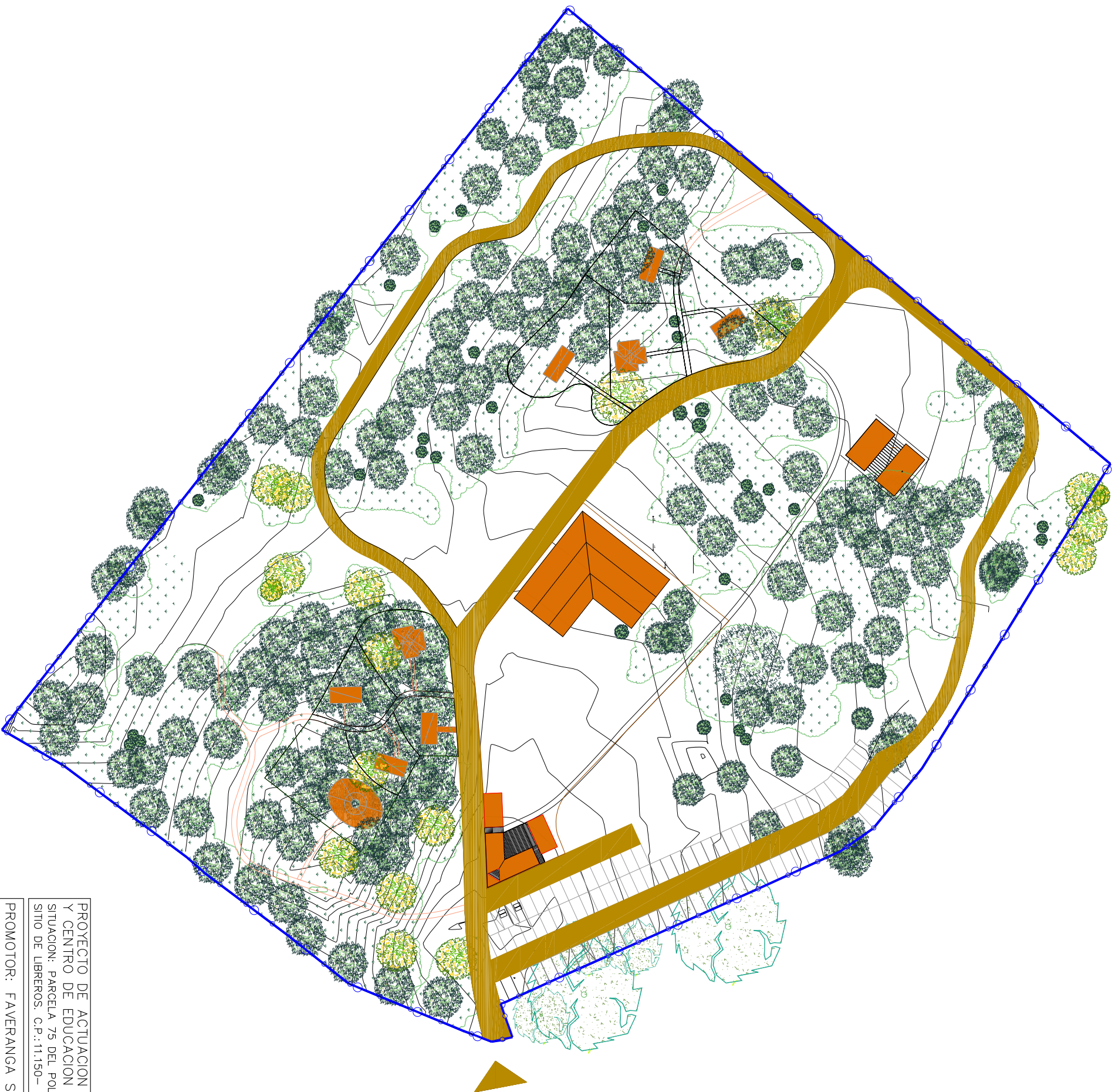
EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 1 KM

ESCALAS : 1/7.500

REDACCION: ENERO 2021



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



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

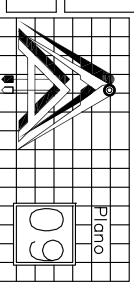
PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

IMPLANTACION GENERAL

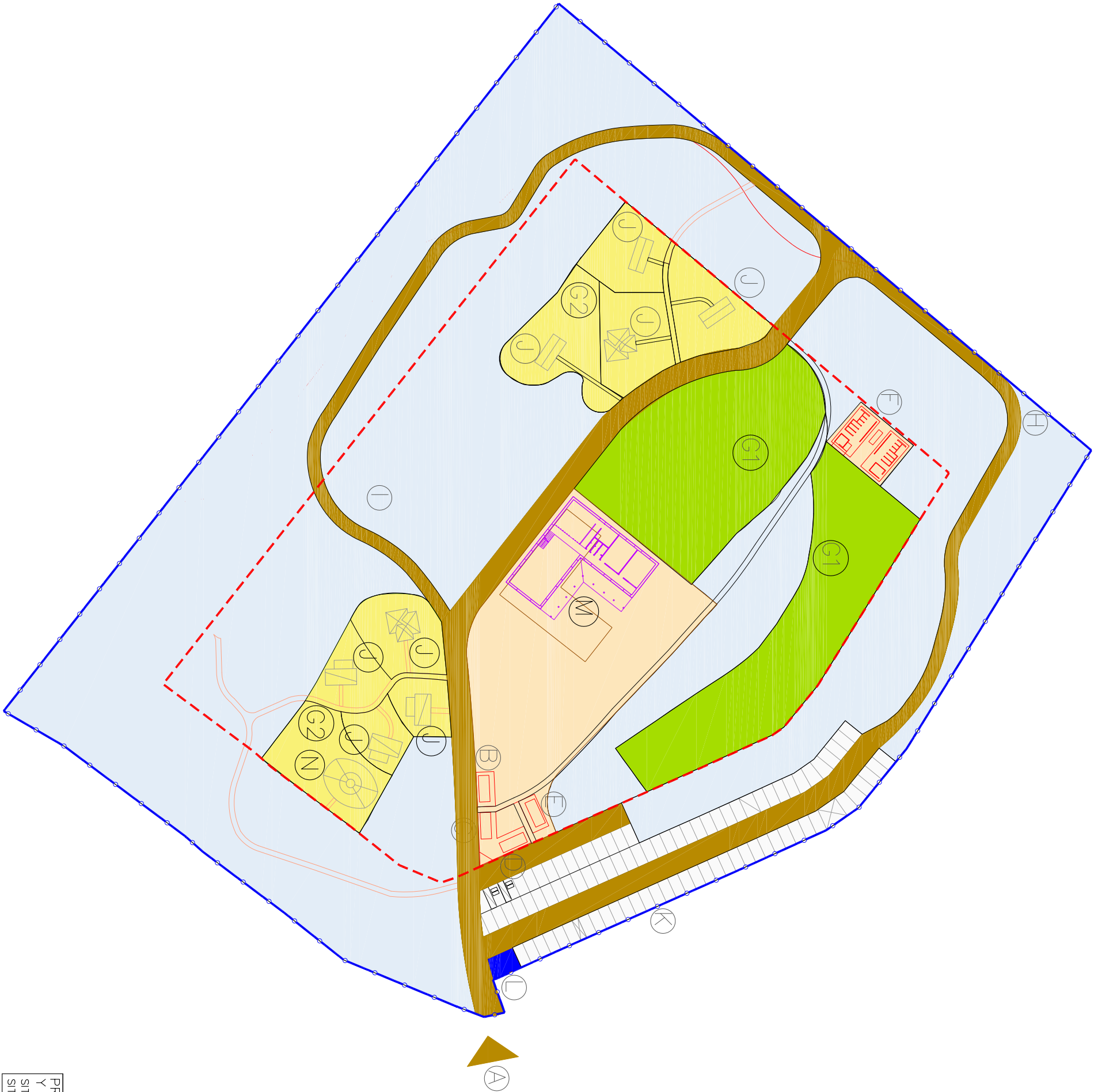
ESCALAS :1/1000

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: ENERO 2021



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



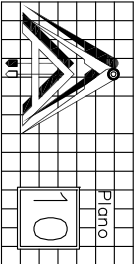
- DELIMITACION DE FINCA (Malla cinagético)
- LIMITE DE LA ZONA EDIFICABLE (PGOU)
(Retranqueo de 25 m. a lindero)
- APARCAMIENTOS DE ZAHORRA NATURAL COMPACTADA
- SENDEROS y PISTAS NATURALES
(Terreno existente en general para uso peatonal)
- PISTAS DE TRANSITO
(Aparcamiento, recorrido de servicio, evacuación y emergencia con zahorra natural compactado)
- AREAS DE ACAMPADA
- AREAS DE ALOJAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES, VEGETACION Y TIERRA NATURAL
- A PORTADA
- B ESPACIO TÉCNOLOGICO Y LOCAL TÉCNICO
- C RECEPCION
- D SUPERMERCADO
- E BAR
- F BLOQUE SERVICIOS HIGIÉNICOS
- G1 AREAS DE ACAMPADA
- G2 AREAS DE ALOJAMIENTOS FIJOS
- H DEPOSITO DE AGUAS (ENTERRADO)
- I EDAR ESTANCA – FOSA SÉPTICA (ENTERRADA)
- J INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO TIPO CABAÑAS
- K PARKING (85+2 MINUS)
- L PUNTO DE RECOLECCIÓN DIFERENCIADA DE LA BASURA
- M CENTRO DE EDUCION AMBIENTAL/AULA DE LA NATURALEZA
- N INSTALACION FIJA DE ALOJAMIENTO “BUNGALÓ (ADAPTADO)”

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: ENERO 2021

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

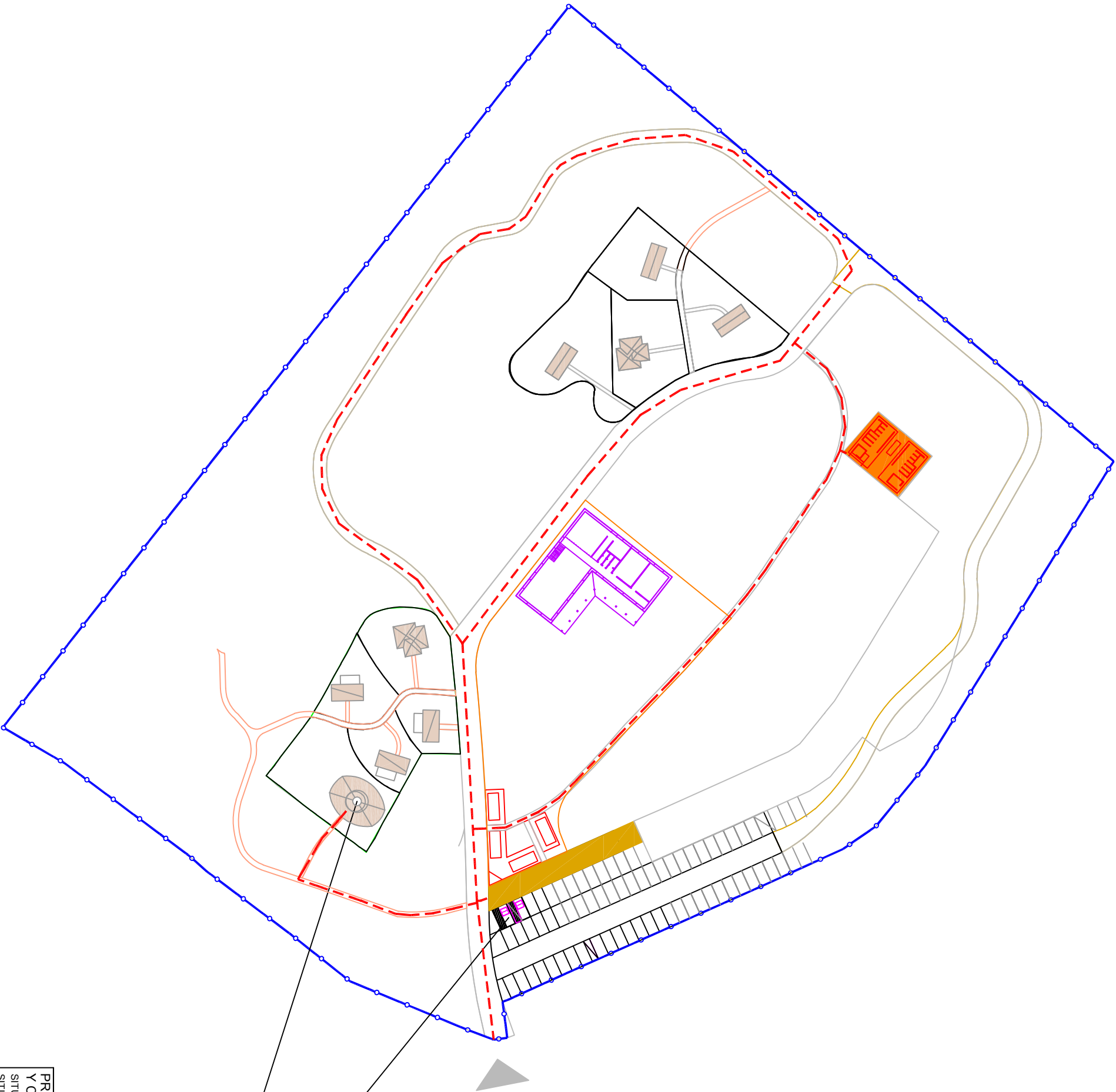
PROMOTOR: FAVERANGA S.L.



ESPECIFICACIONES

ESCALAS :1/1000

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



PLAZAS PARA MOVILIDAD REDUCIDA

ALojAMIENTO ACCESIBLE

RECORRIDO ACCESIBLE

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

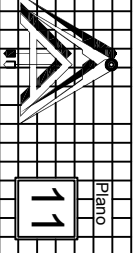
PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

ACCESIBILIDAD

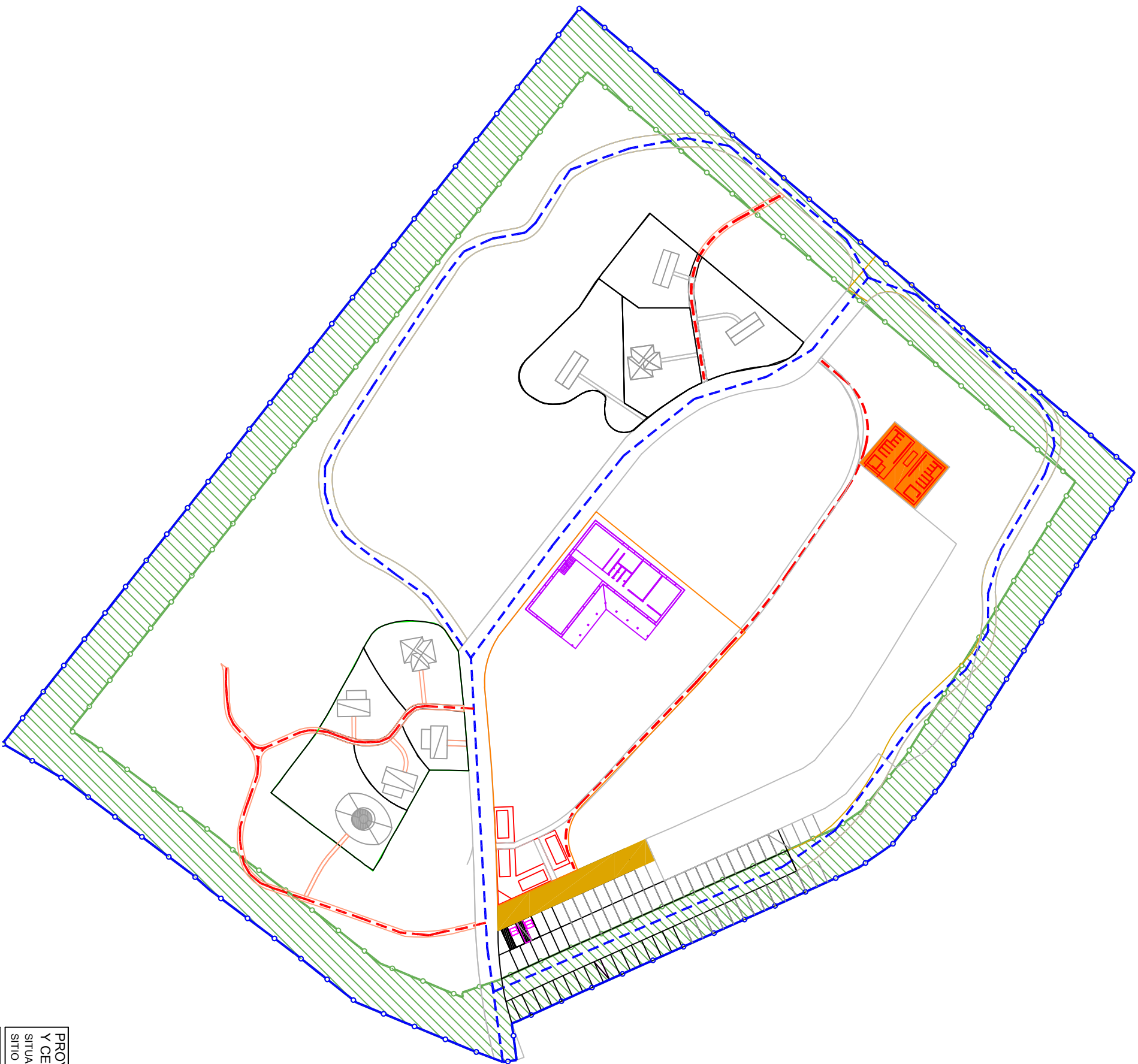
ESCALAS : 1/1000

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: ENERO 2021



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



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

LIMPIEZA DE MALEZA

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-9)
SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VELLER DE LA FRONTERA (CADIZ)

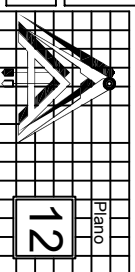
PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

CONTRAINCENDIOS

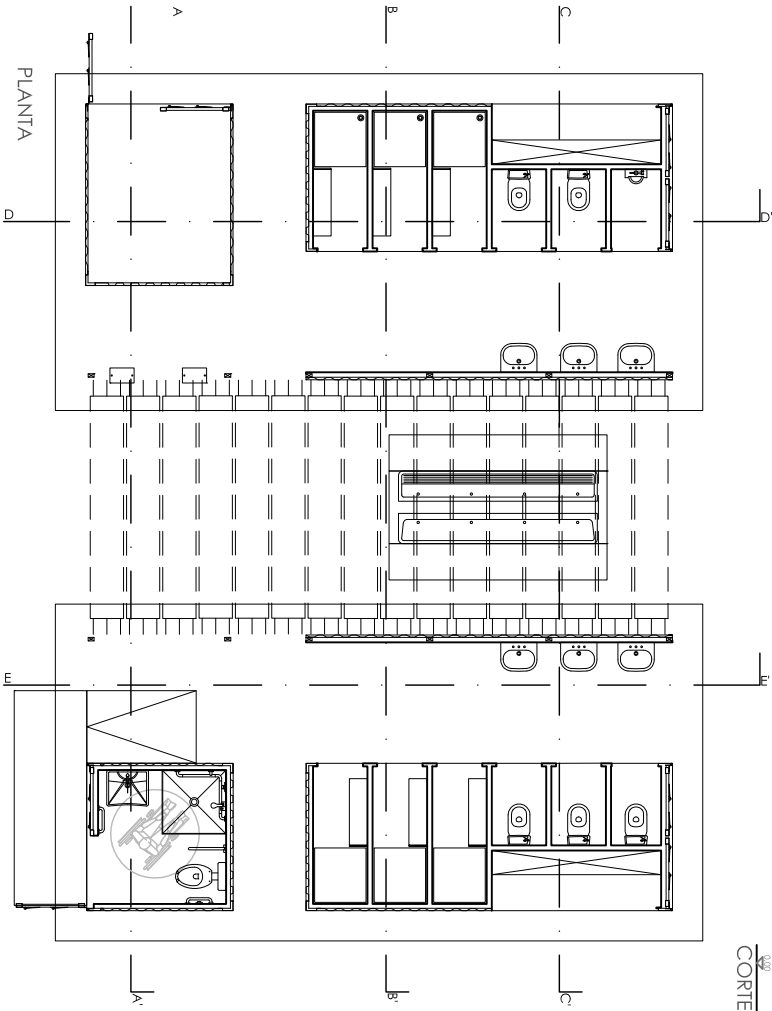
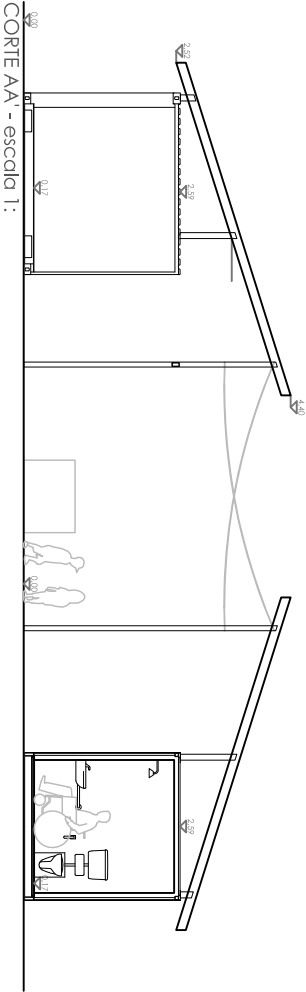
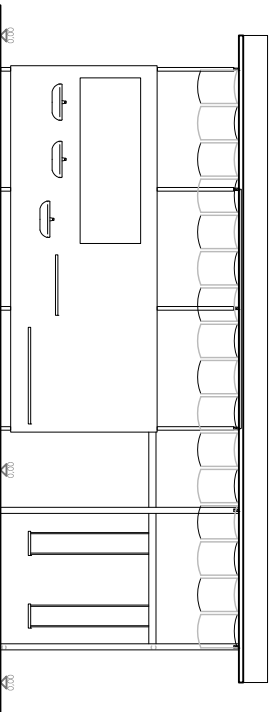
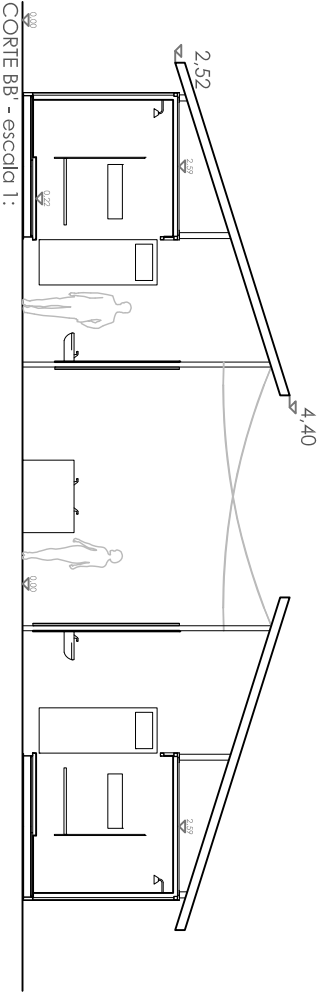
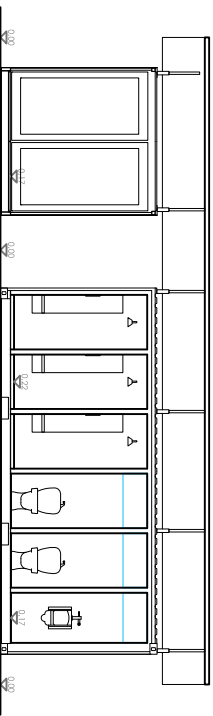
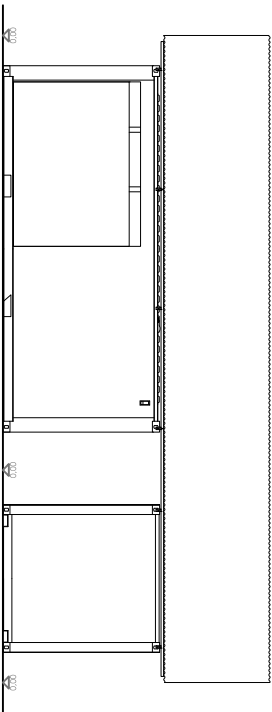
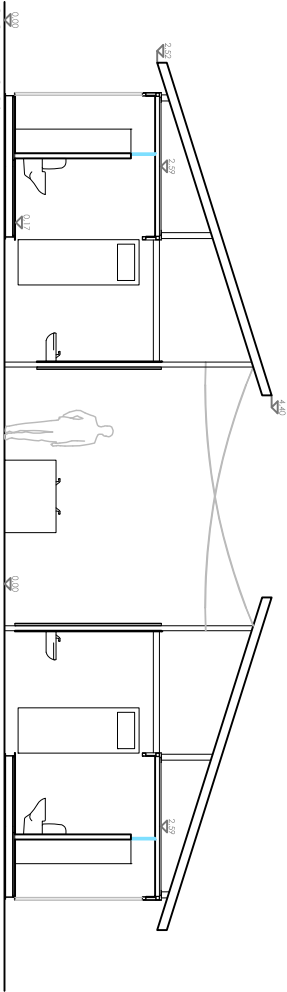
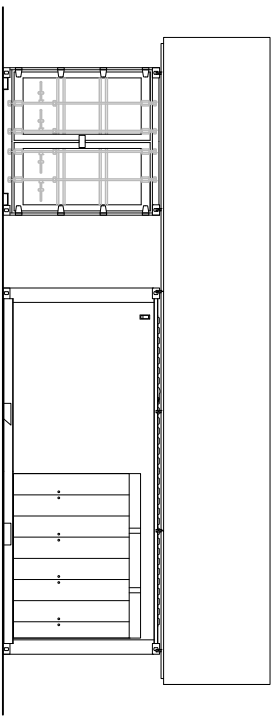
ESCALAS : 1/1000

MODIFICADO MAYO 2023

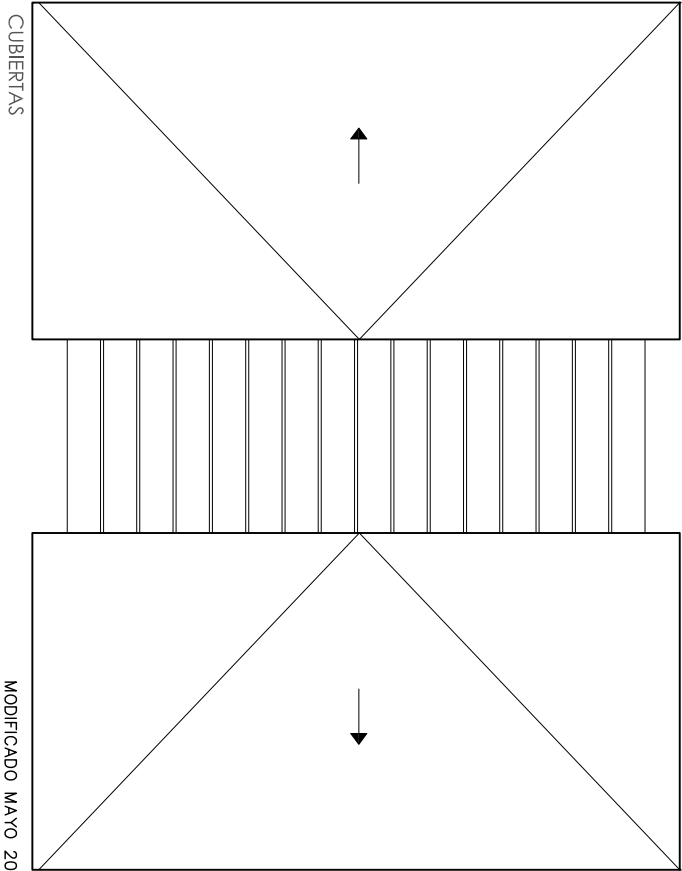
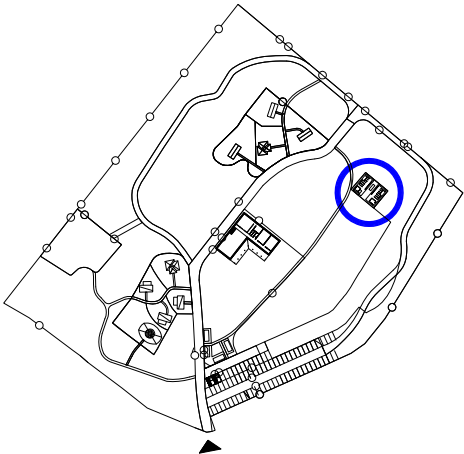
REDACCION: ENERO 2021



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



SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA..... 42,58 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA (50%)..... 22,34 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA..... 64,92 m2
SUPERFICIE DE OCUPACION..... 128,60 m2



CUBIERTAS

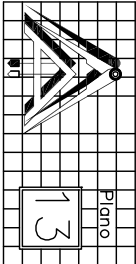
MODIFICADO MAYO 2023

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

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

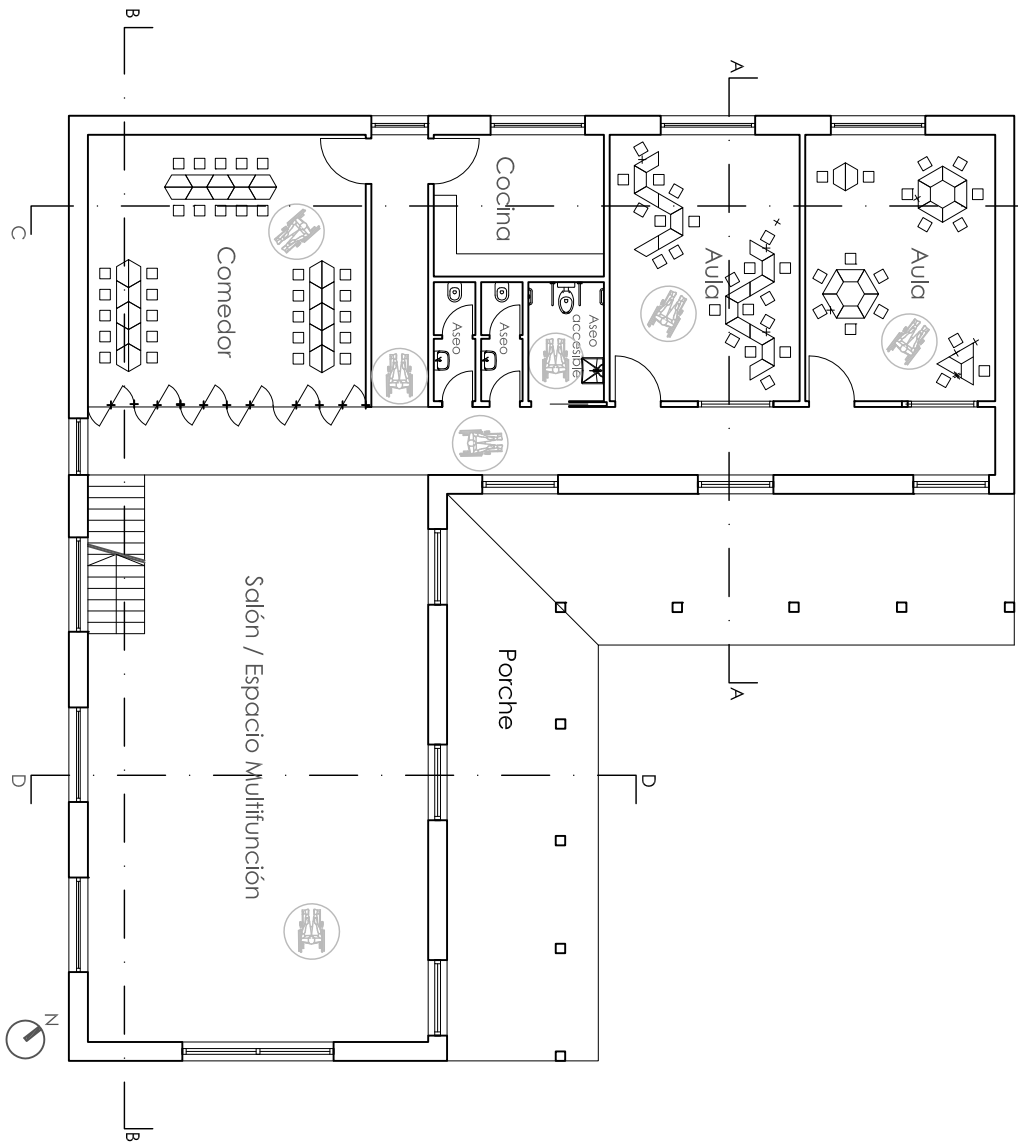
EDIFICACION. INSTALACION FIJA DE SERVICIOS

ESCALAS :1/125

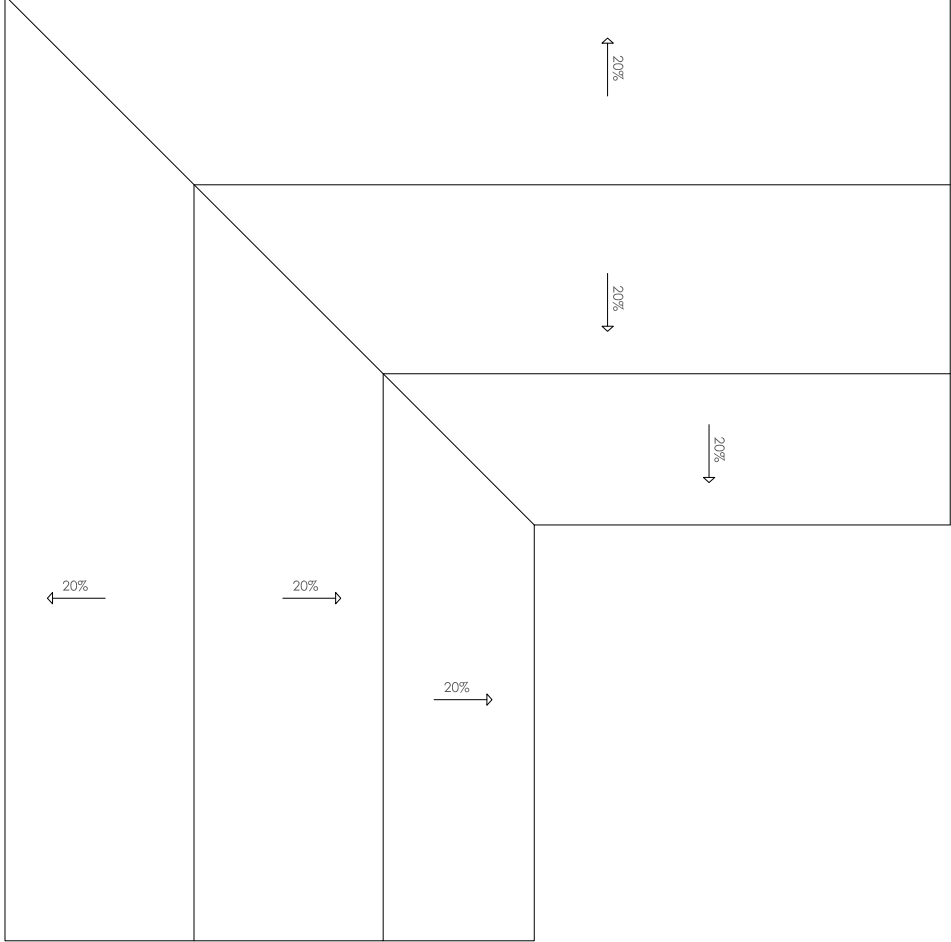


Agustín J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación

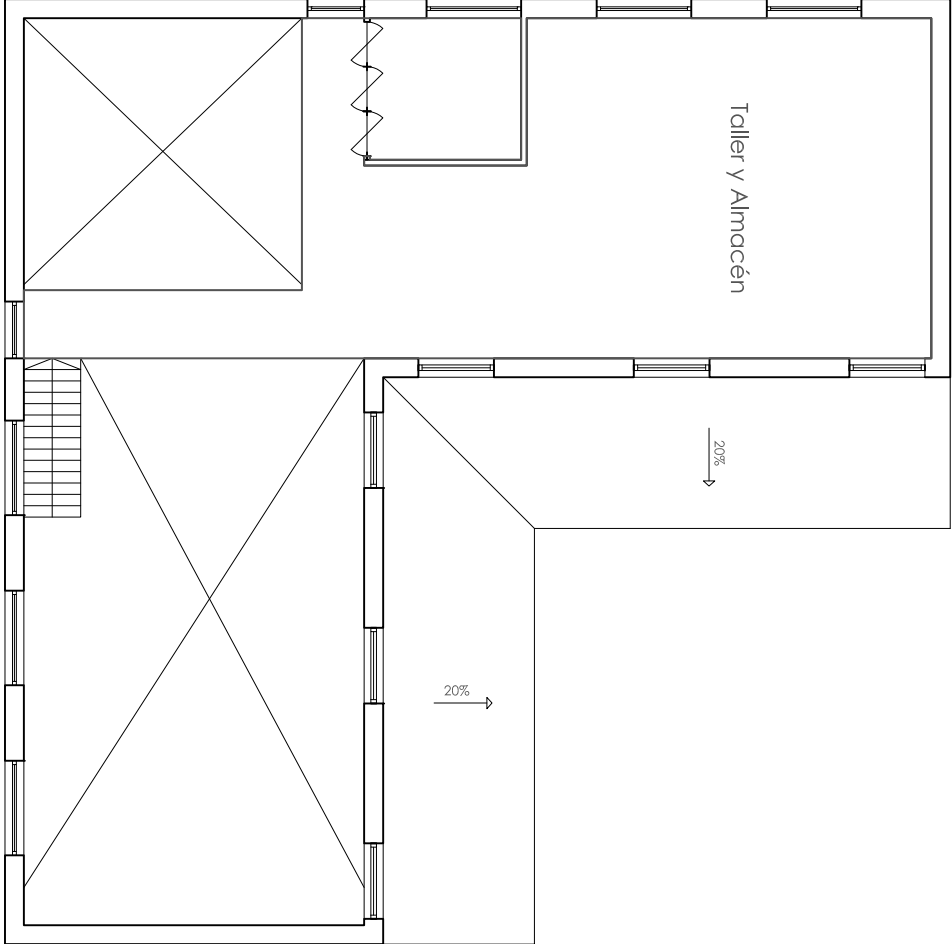
Planta baja



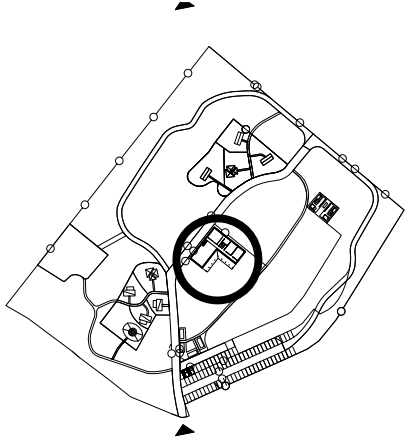
Planta CUBIERTAS



Entreplanta



SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA.....	400,00 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA ENTREPLANTA.....	184,00 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA PORCHE (50%).....	52,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	636,00 m2
SUPERFICIE DE OCUPACION.....	504,00 m2



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VÉJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

EDIFICACION. AULA DE LA NATURALEZA I

ESCALAS :1/200

MODIFICADO MAYO 2023

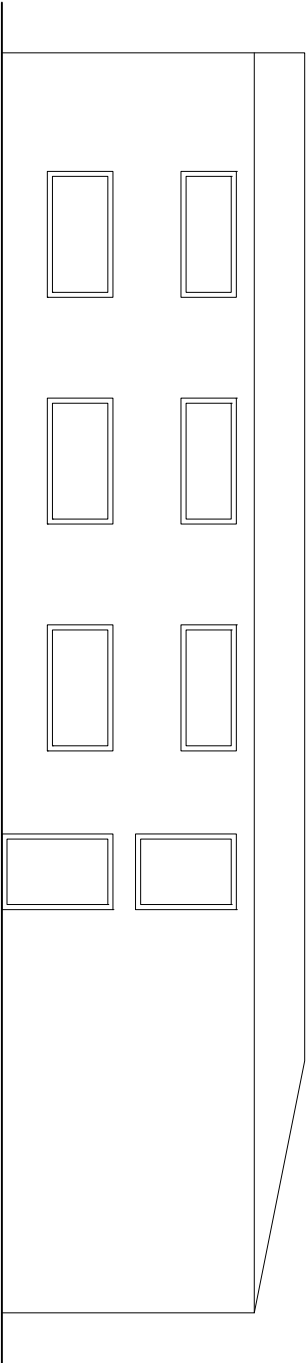
REDACCION: AGOSTO 2020

Plano

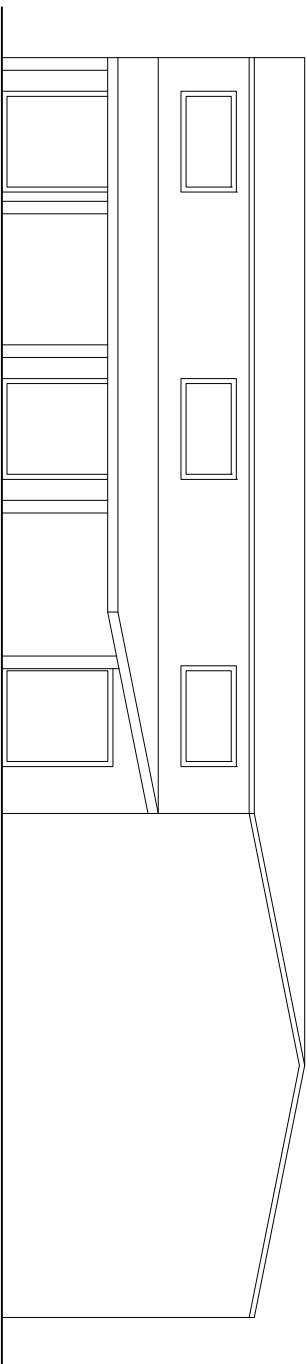
4

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

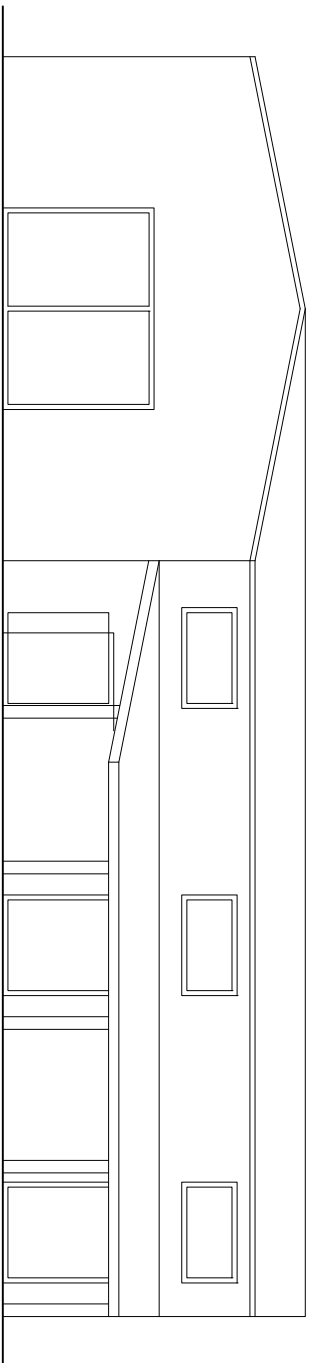
Fachada noroeste



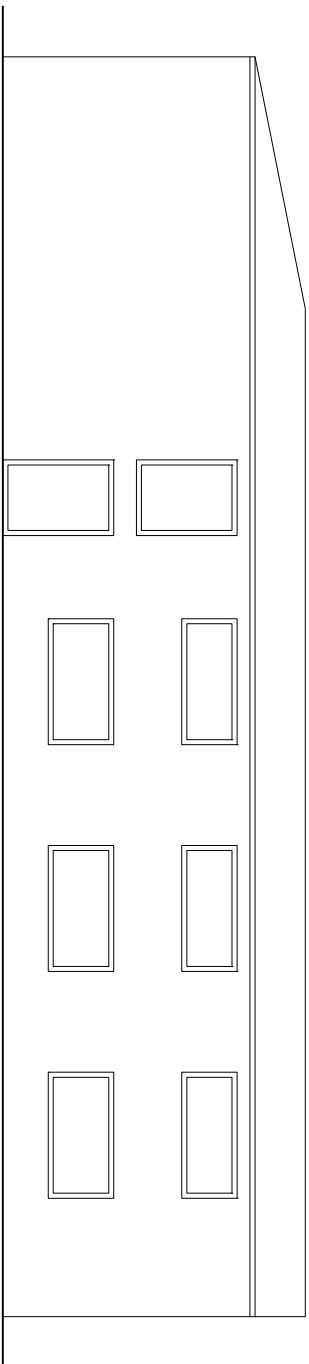
Fachada noreste



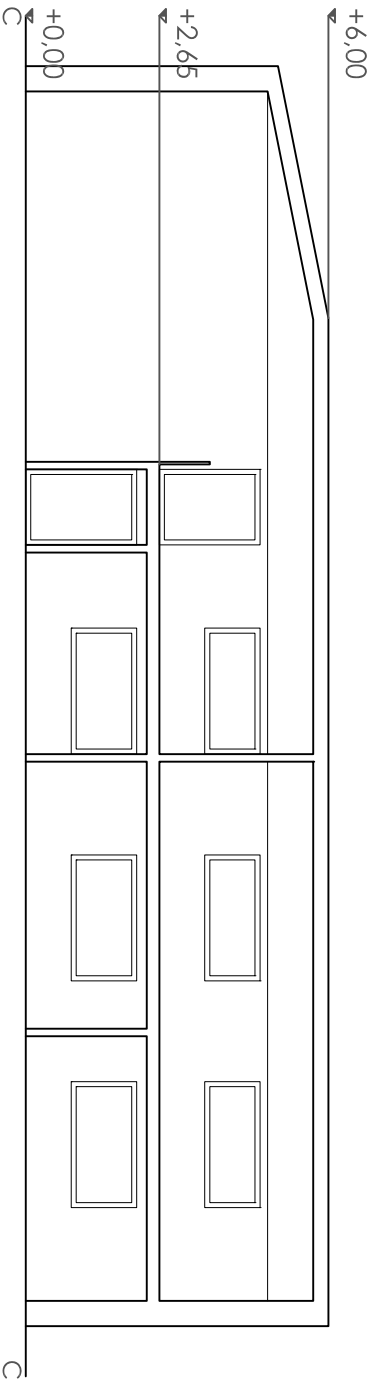
Fachada sureste



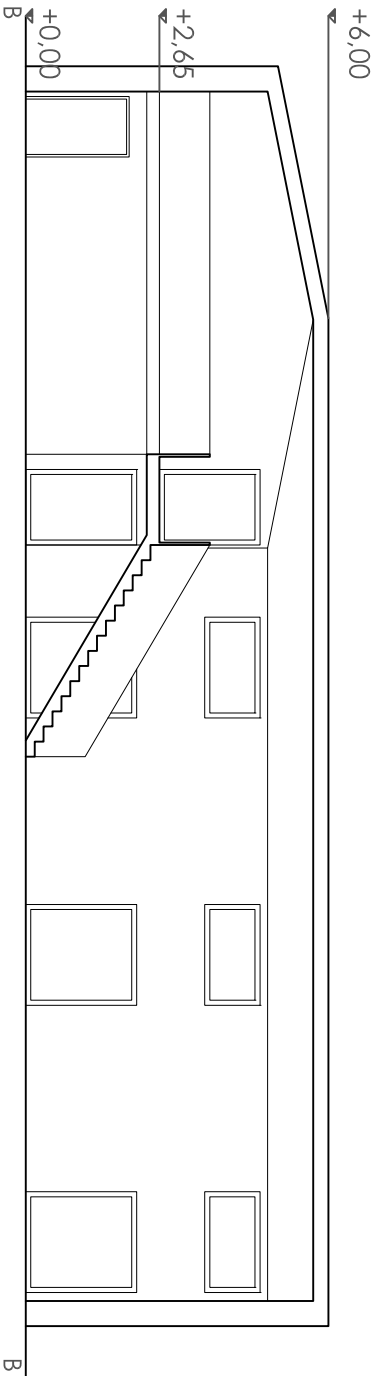
Fachada suroeste



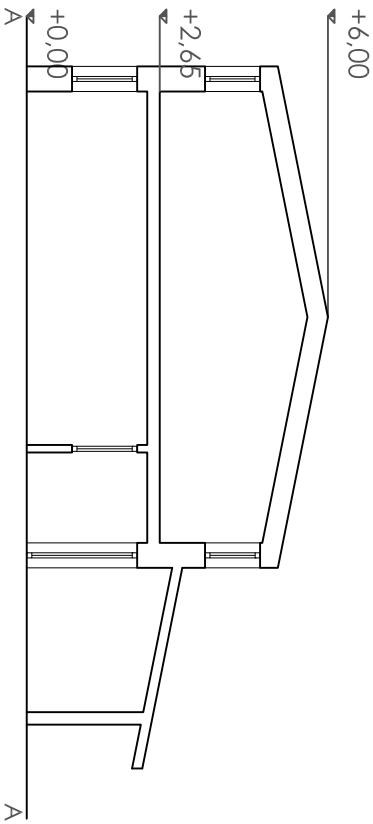
Sección CC -



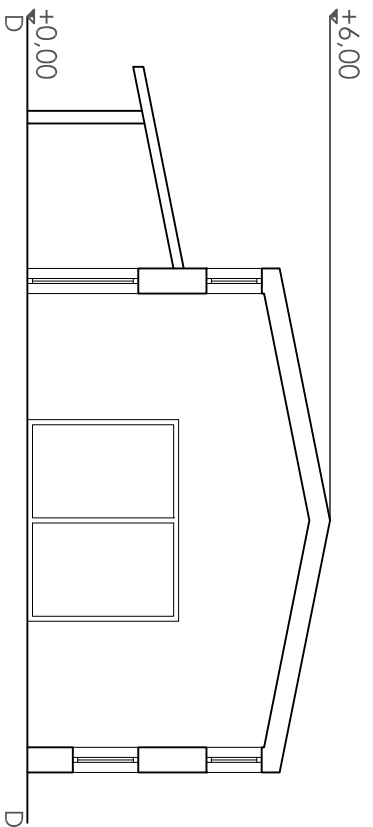
Sección BB



Sección AA



Sección DD

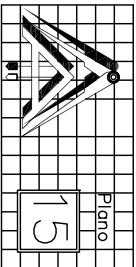


MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: AGOSTO 2020

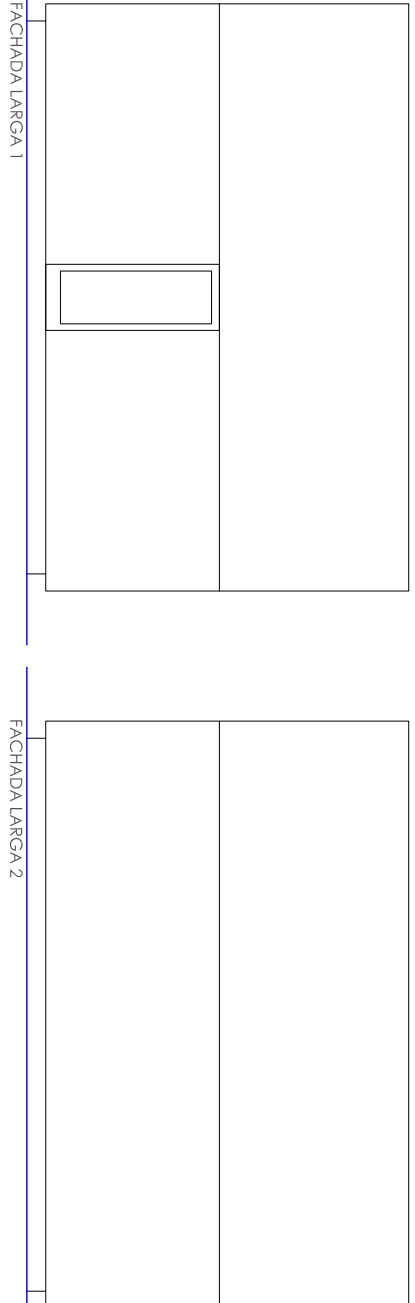
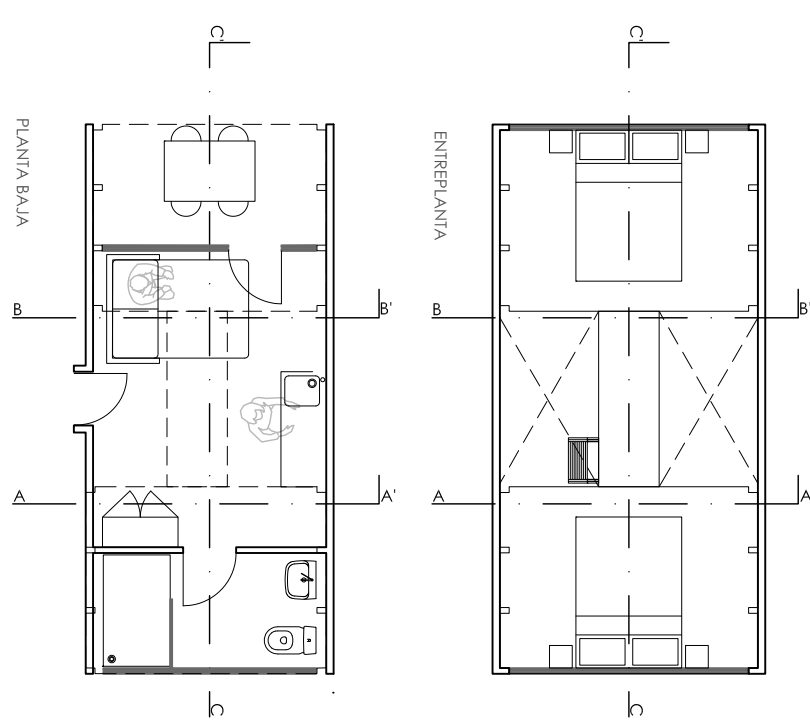
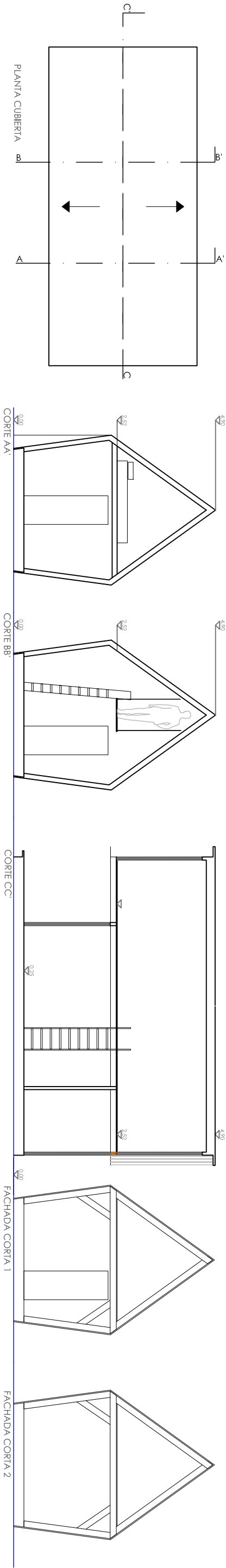
PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO
Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL
SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)
SITO DE LIBREROS. C.P.:11.150 – VEJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

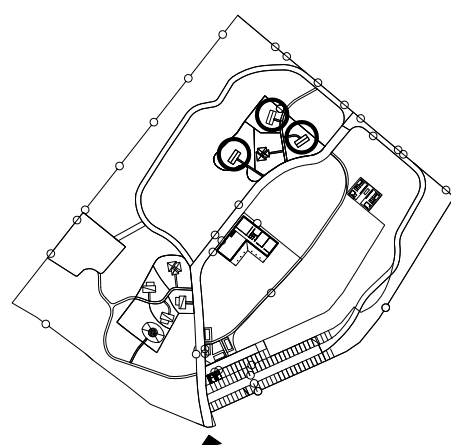


EDIFICACION. AULA DE LA NATURALEZA II
ESCALAS :1/150

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



SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA.....28,00 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA ENTREPANTÁ.....18,90 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.....46,90 m2.
SUPERFICIE DE OCUPACION..... 28,00 m2



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)

SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150- VÉJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: AGOSTO 2020

16

Plano

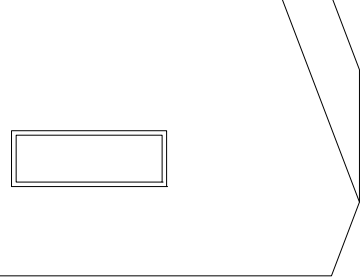
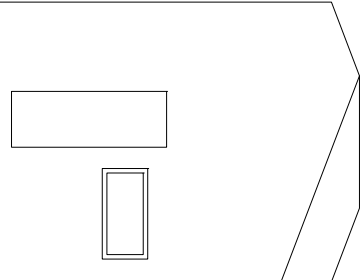
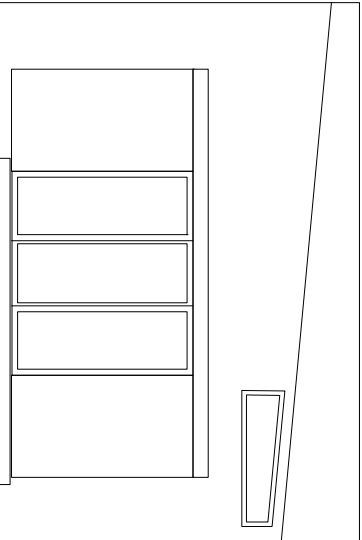
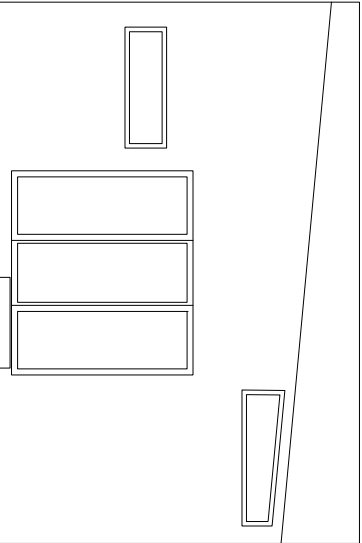
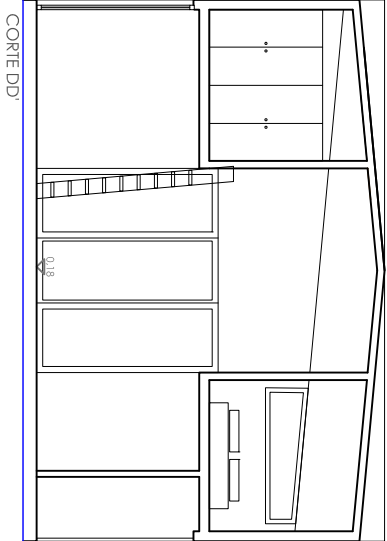
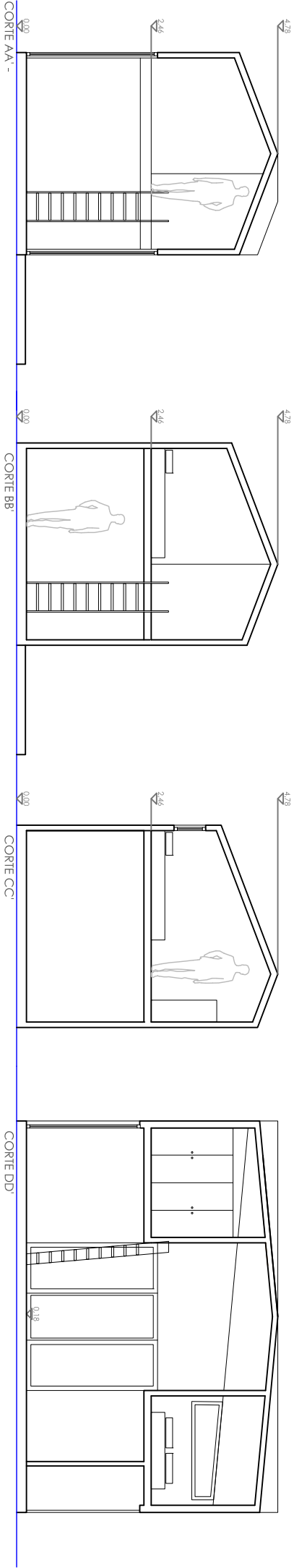
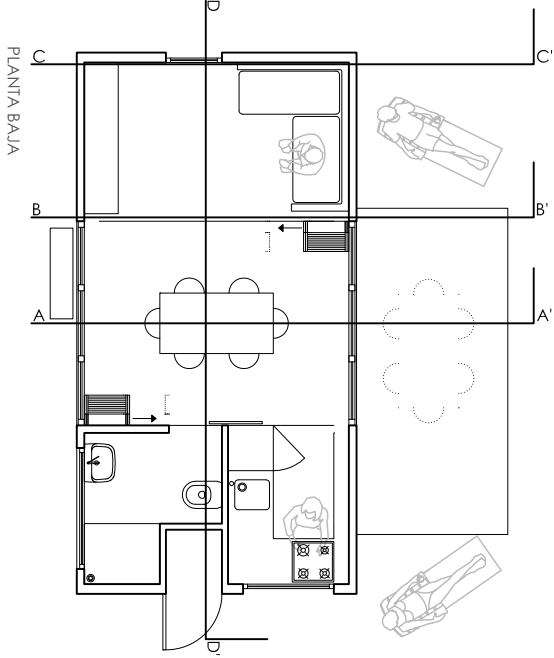
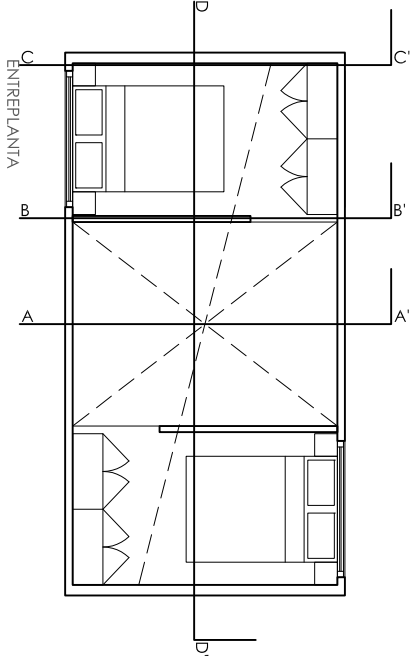
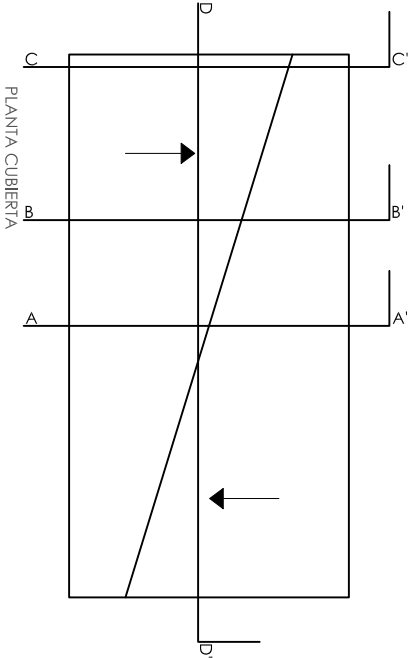
EDIFICACION. CABAÑA TIPO 1 (3 UDS.)

ESCALAS :1/100

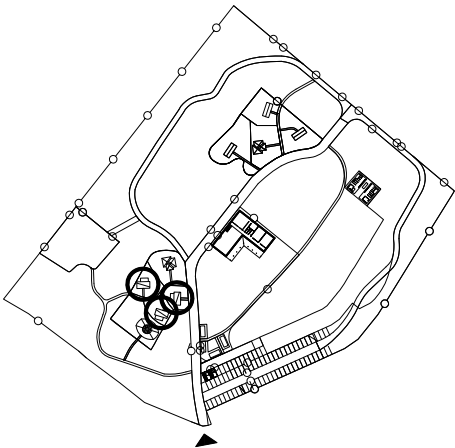
Agustín J. Muñoz de Alba

Arquitecto Técnico e

Ingeniero de Edificación



SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA.....26,56 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA ENTREPLANTA.....16,60 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.....43,16 m2.
SUPERFICIE DE OCUPACION..... 26,,56 m2



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5) SITIO DE LIBREROS. C.P.:11.150 – VEJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: AGOSTO 2020

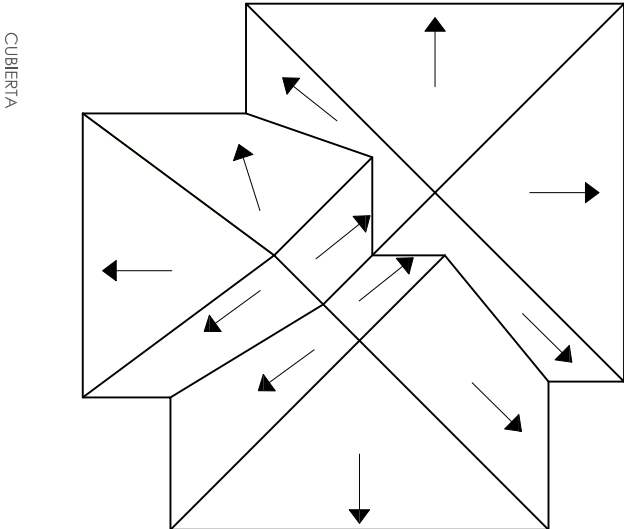
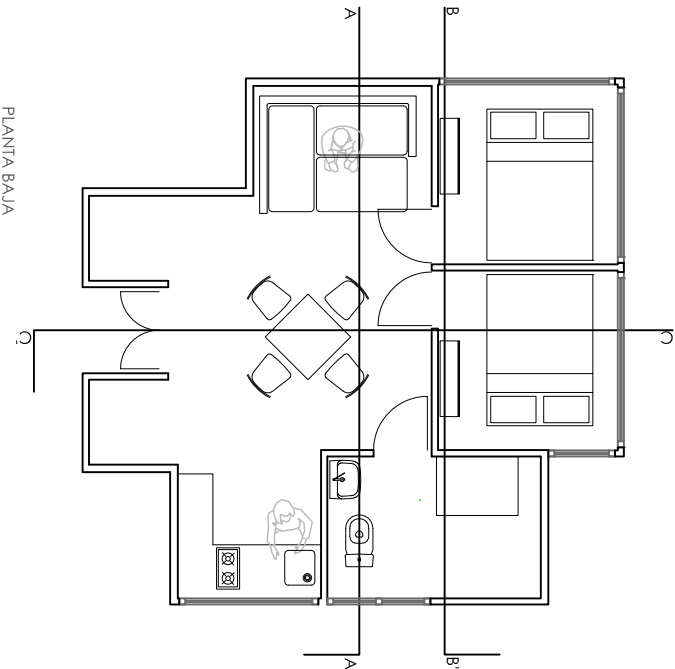
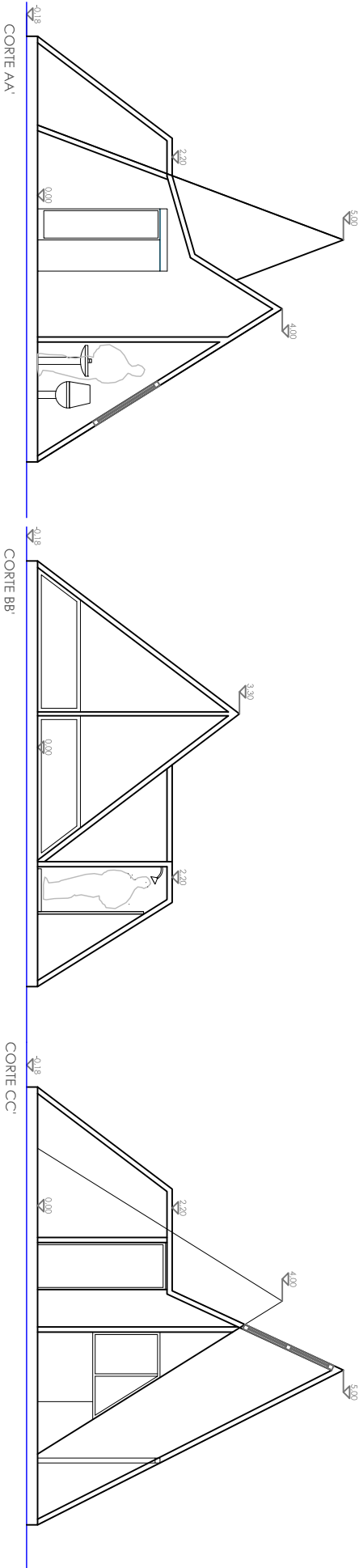
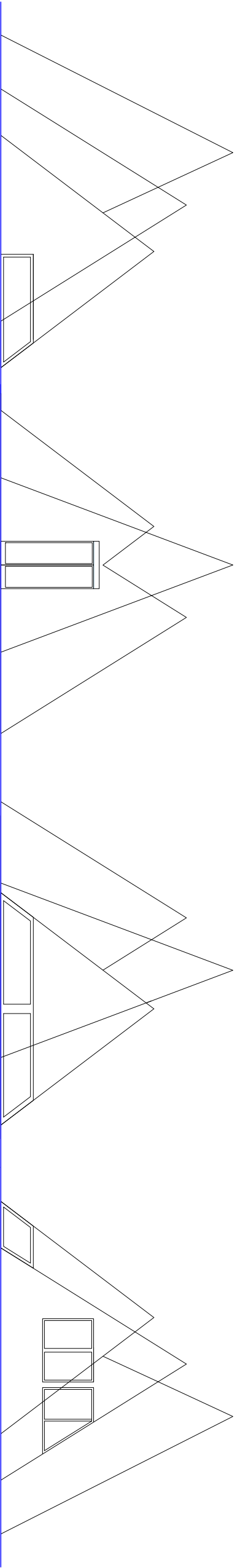
Plano

17

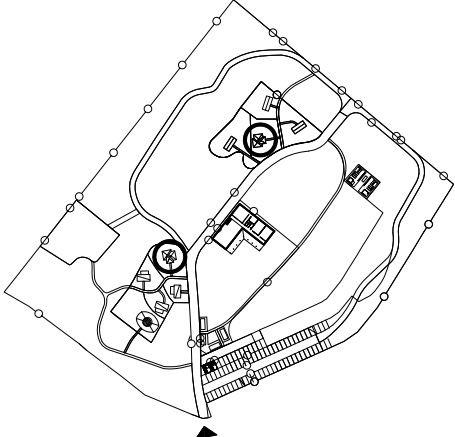
EDIFICACION. CABAÑA TIPO 2 (3 UDS.)

ESCALAS :1/100

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



SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA.....42,73 m2.
SUPERFICIE DE OCUPACION..... 42,73 m2



MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: AGOSTO 2020

Plano

18

PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)

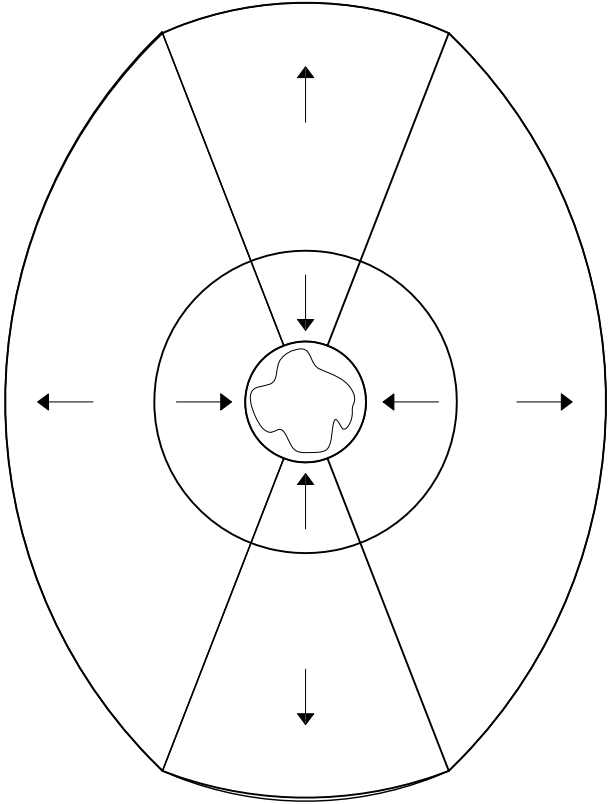
SITIO DE LIBEROS. C.P.:11.150 – VEJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

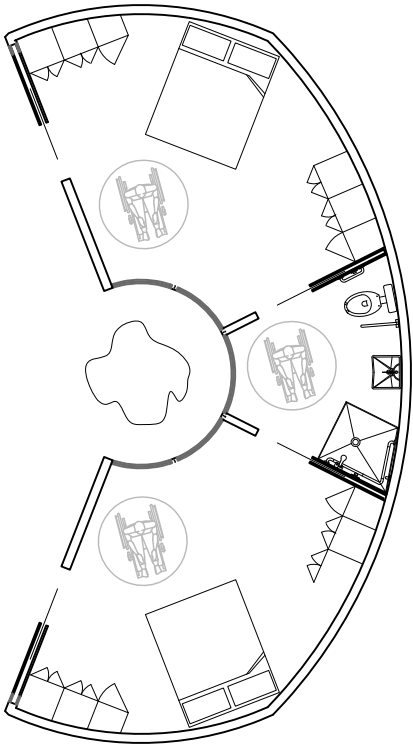
EDIFICACION. CABAÑA TIPO 3 (2 UDS.)

ESCALAS :1/100

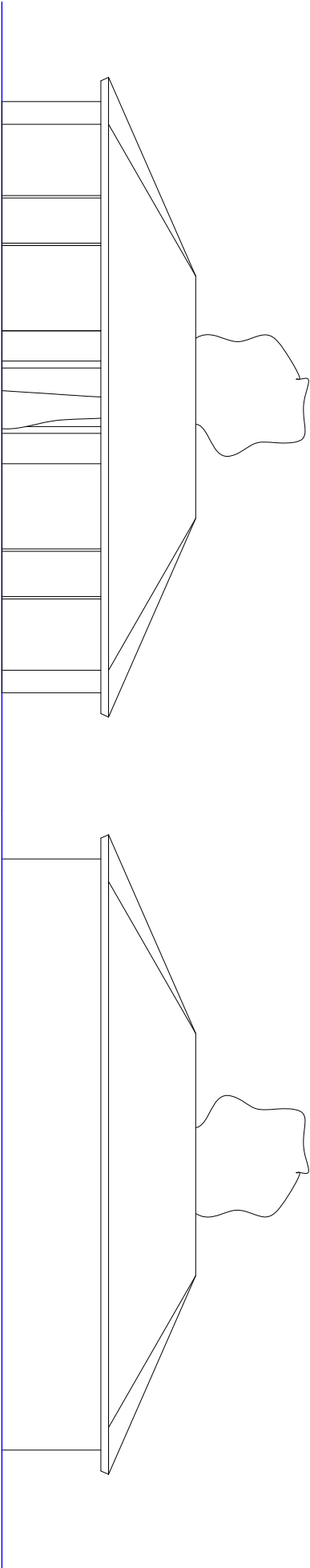
Agustín J. Muñoz de Alba
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación



CUBIERTA

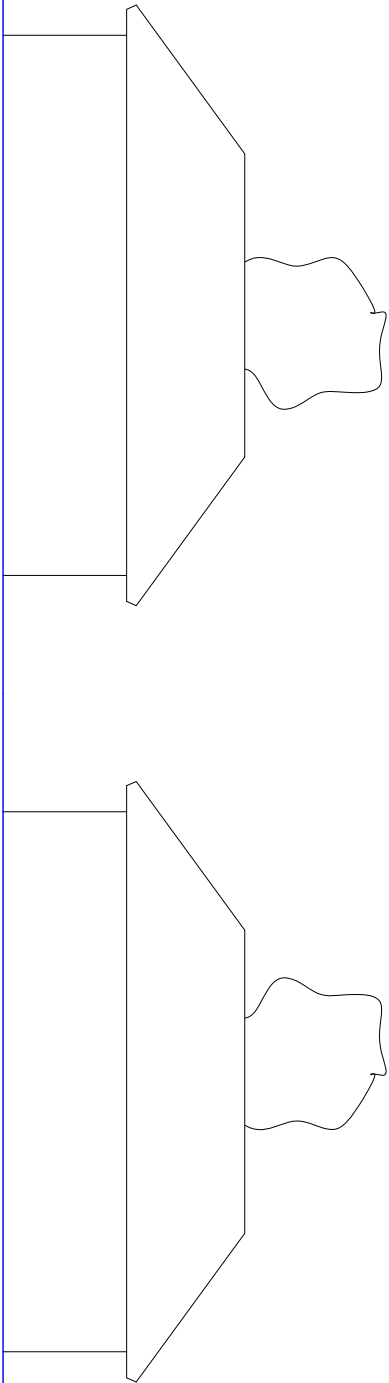


PLANTA BAJA



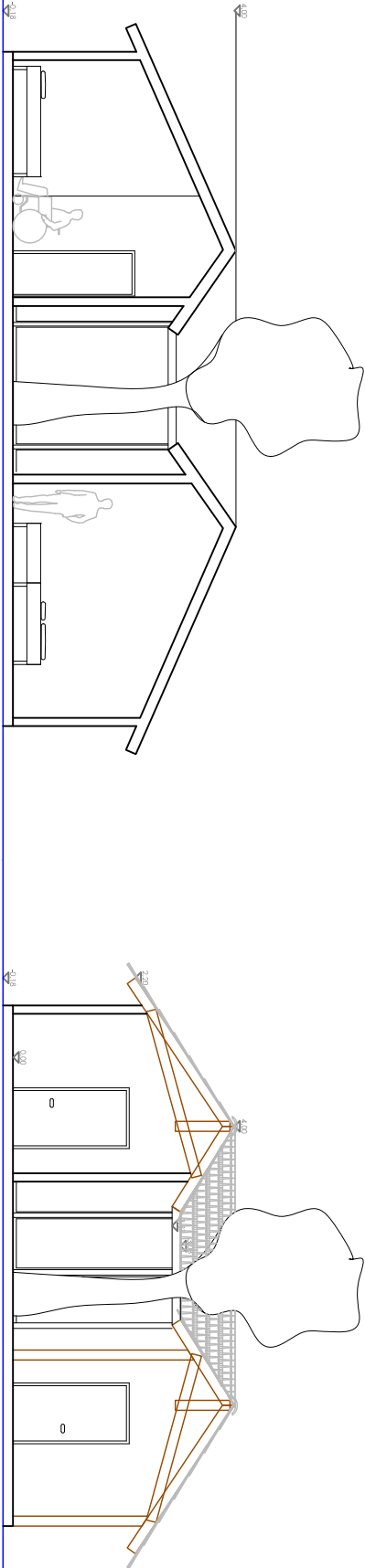
FACHADA LARGA 1

FACHADA LARGA 2



FACHADA CORTA 1

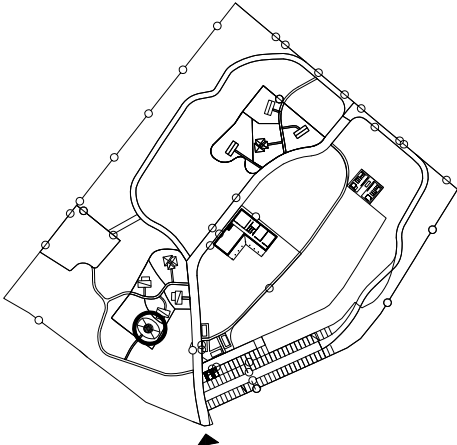
FACHADA CORTA 2



CORTE AA'

CORTE BB'

SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA.....	66,44 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA (50%).....	17,50 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	83,94 m2
SUPERFICIE DE OCUPACION.....	101,44 m2



PROYECTO DE ACTUACION PARA CAMPING RURAL Y ECOLOGICO Y CENTRO DE EDUCACION E INVESTIGACION MEDIOAMBIENTAL

SITUACION: PARCELA 75 DEL POLIGONO 13. (SUBPARCELA 75-5)

SITO DE LIBREROS. C.P.:11.150 – VEJER DE LA FRONTERA [CADIZ]

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

MODIFICADO MAYO 2023

REDACCION: AGOSTO 2020

Plano

19

EDIFICACION. BUNGALOW (1 UDS.)

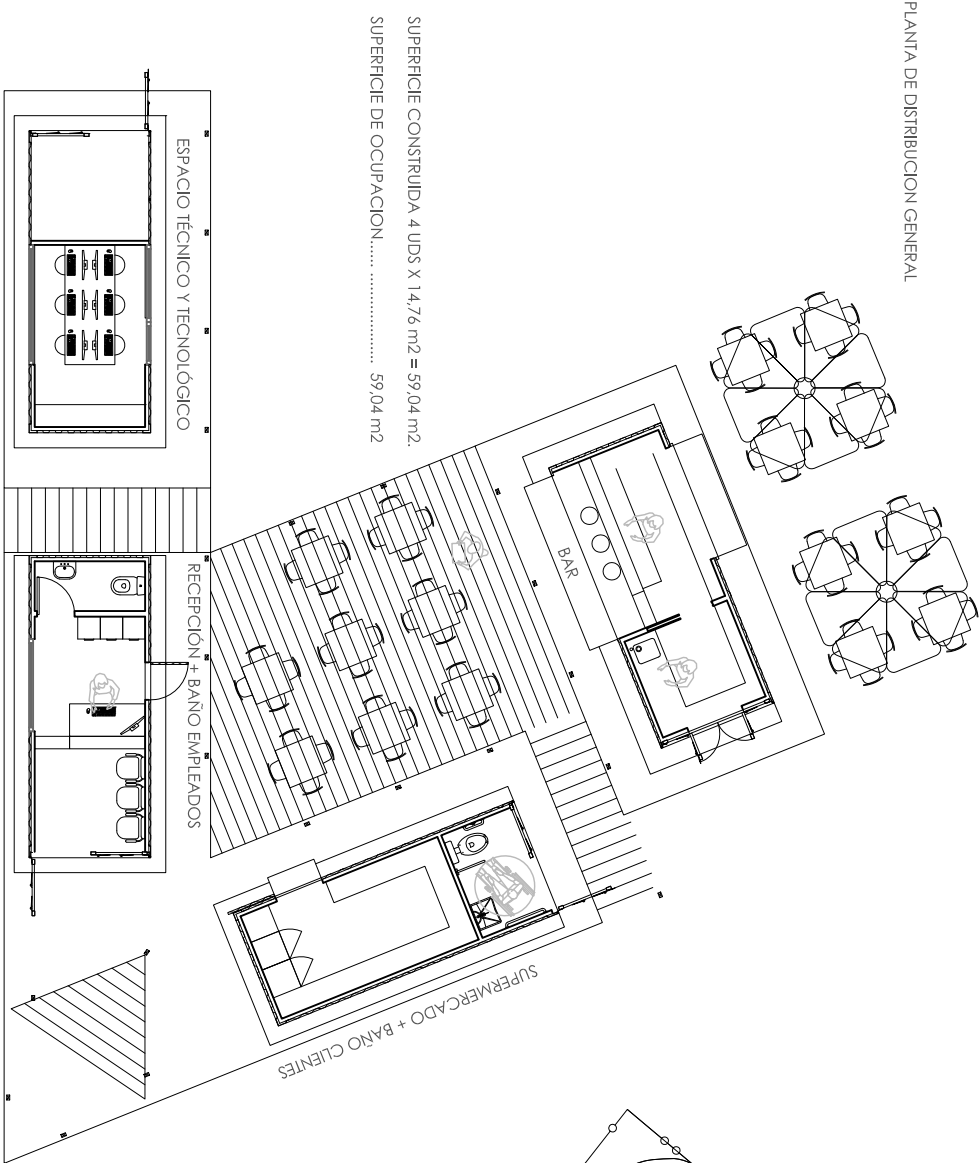
ESCALAS :1/125

Agustín J. Muñoz de Alba

Arquitecto Técnico e

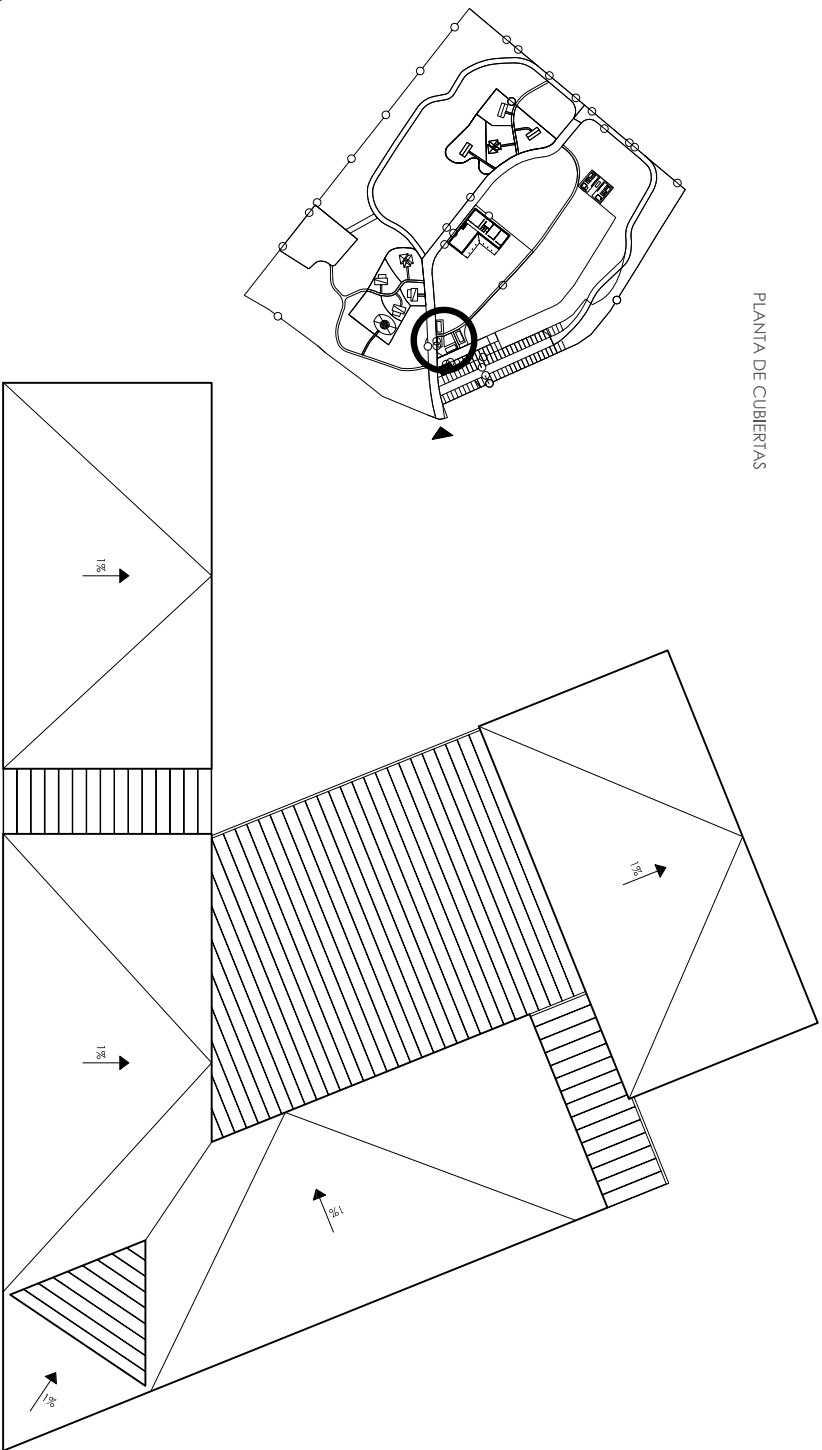
Ingeniero de Edificación

PLANTA DE DISTRIBUCION GENERAL

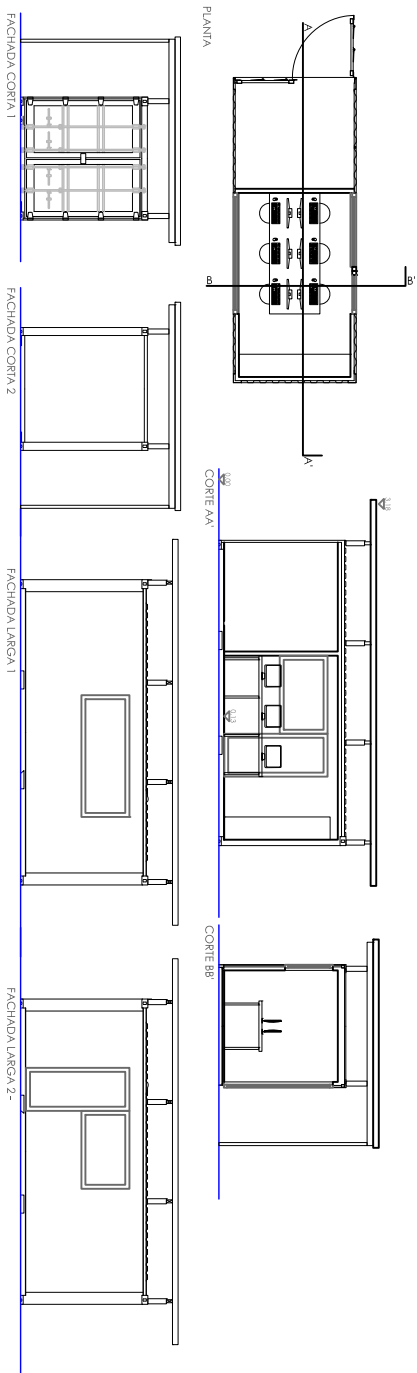


SUPERFICIE CONSTRUIDA 4 UDS X 14,76 m² = 59,04 m².
SUPERFICIE DE OCUPACION..... 59,04 m²

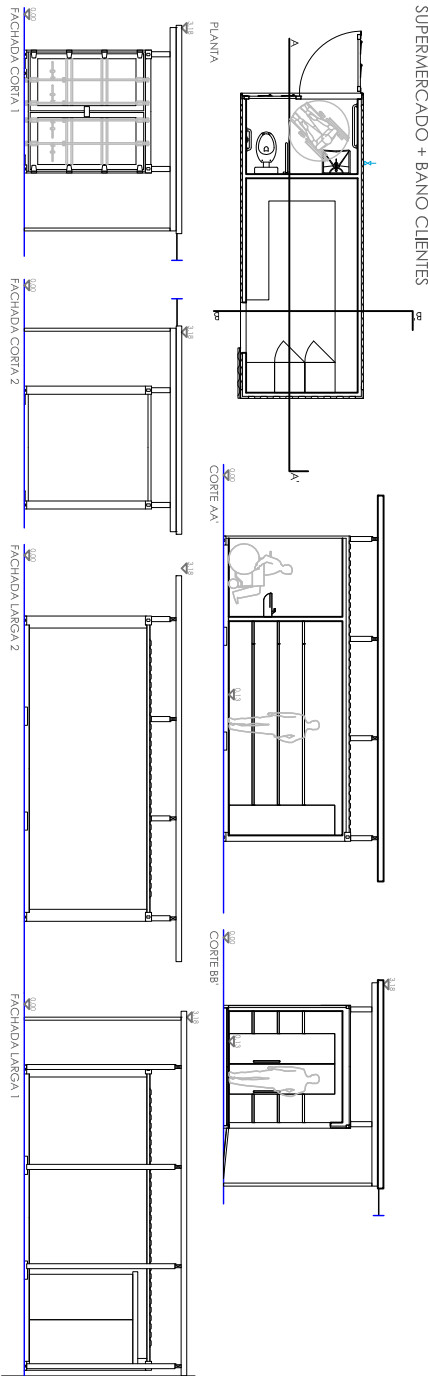
PLANTA DE CUBIERTAS



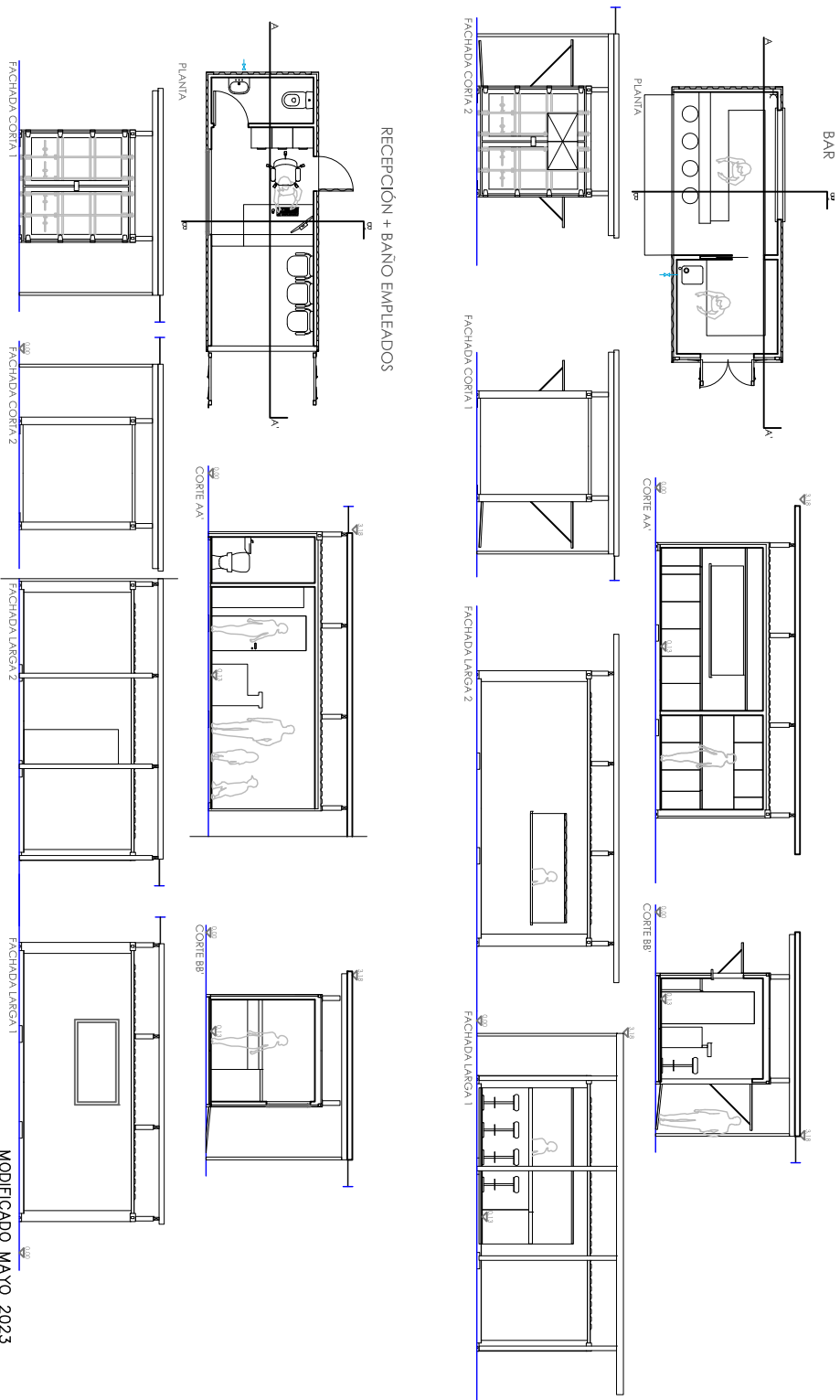
ESPACIO TÉCNICO Y TECNOLÓGICO



SUPERMERCADO + BAÑO CLIENTES



RECEPCIÓN + BANO EMPLEADOS



MODIFICADO MAYO 2023

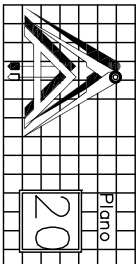
REDACCION: AGOSTO 2020

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

PROMOTOR: FAVERANGA S.L.

BLOQUE ENTRADA

ESCALAS :1/100



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

