



**Ayuntamiento
de Chipiona**

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
LMAFR/LHP/mapm

Luis Mario Aparcero Fernández de Retana (1 de 1)
Alcalde Presidente
Fecha firma: 26-04-2024
HASH: 5d6ed86a650aaa8fb3215c36ecc9207

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, al punto de Urgencias 31.5 de su Orden del Día, acordó Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para la implantación de Campamento de Turismo, denominado "Atlántida", especialidad Glamping que se situará en la configuración agrupada de varias parcelas situadas en los Parajes o Pagos denominados Niño de Oro, Copina y Ventisquero, con referencias catastrales: 11016A001000490000TE; 11016A001000050000TF; 11016A001000060000TM; 11016A001000070000TO; 11016A014000440000TH y 11016A014000540000TP, promovido por la Entidad Mercantil ALTANEA CAMP, S.L.

Lo que se expone al público por el plazo de un (1) mes para que se presenten alegaciones, a tenor de lo establecido en el art. 8 y 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para las sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La información correspondiente al Proyecto técnico estará disponible en el portal de transparencia y portal web del Ayuntamiento de Chipiona.

A fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.





Ayuntamiento
de Chipiona

Secretaría General
MLGG/ibc

**LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL. DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE
CHIPIONA CERTIFICA:**

Que por **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, en sesión **ordinaria** celebrada el **25 DE
ABRIL DE 2024**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**U.31.5.-PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO
PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA
IMPLANTACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO, DENOMINADO
"ATLÁNTIDA", ESPECIALIDAD GLAMPING.(EXPTE.: 19736/2023)(OU)**

A continuación, la Junta, por mayoría absoluta legal y al mismo tiempo unánime de los miembros reunidos (4 UXCH y 2 IU) (art. 83, 91.4 y 113.1 del R.D. 2568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), acordó tratar el presente punto con el carácter de urgencia, aprobándose por los votos a favor (4 UXCH y 2IU), se aprobó la propuesta, con el siguiente tenor literal:

"Ante la solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación siguiente:

PROMOTOR: ALTANEA CAMP, S.L.
C.I.F.: B10966265
LUGAR OBRAS: PAGO NIÑO DE ORO, COPINA Y VENTISQUERO.
RFAS. CATASTRALES:
11016A001000490000TE
11016A001000050000TF
11016A001000060000TM
11016A001000070000TO
11016A014000440000TH
11016A014000540000TP
11016A001000090000TR
DESCRIPCIÓN: CAMPAMENTO DE TURISMO "ALTÁNTIDA", ESPECIALIDAD "GLAMPING".

Visto cuanto antecede,

CONSIDERANDO con fecha 31 de octubre de 2023, al número de entrada 19736, en el Registro General de Documentos, se ha presentado Proyecto de Actuación para la implantación de Campamento de Turismo, denominado "Atlántida", especialidad Glamping que se situará en la configuración agrupada de varias parcelas situadas en los Parajes o Pagos denominados Niño de Oro, Copina y Ventisquero, con referencias catastrales: 11016A001000490000TE; 11016A001000050000TF; 11016A001000060000TM; 11016A001000070000TO; 11016A014000440000TH y 11016A014000540000TP, promovido por la Entidad Mercantil ALTANEA CAMP, S.L.





**Ayuntamiento
de Chipiona**

Secretaría General
MLGG/ibc



1 - 11016A001000490000TE
2 - 11016A001000060000TM
3 - 11016A001000070000TO
4 - 11016A001000050000TF
5 - 11016A014000440000TH
6 - 11016A014000540000TP
7 - 11016A001000090000TR
8 - 11016A001000100000TO

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico-Jurídico, con fecha 17/01/2024.

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico de admisión a trámite favorable, con fecha 17/04/2024, con respecto a las conexiones exteriores de los servicios de abastecimientos y electricidad para la correcta funcionalidad de la actividad pretendida.

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico de admisión a trámite favorable, con fecha 18/04/2024, con respecto a los accesos y vías de comunicación exteriores para la correcta funcionalidad de la actividad pretendida.

Es por lo que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 32 y 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento LISTA - BOJA núm. 232, de 2 de diciembre de 2022), se propone a la Junta de Gobierno Local, que en uso de la Delegación de competencias que tiene atribuidas, adopte el siguiente **ACUERDO**:

1.- Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para la implantación de Campamento de Turismo, denominado "Atlántida", especialidad Glamping que se situará en la configuración agrupada de varias parcelas situadas en los Parajes o Pagos denominados Niño de Oro, Copina y Ventisquero, con referencias catastrales: 11016A001000490000TE; 11016A001000050000TF; 11016A001000060000TM; 11016A001000070000TO; 11016A014000440000TH y 11016A014000540000TP, promovido por la Entidad Mercantil ALTANEA CAMP, S.L.

2.- Someter a información pública por plazo de un (1) mes, mediante inserción de Anuncio en el portal web del Ayuntamiento de Chipiona y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

3.- Practicar trámite de audiencia 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.

4.- Dar traslado del presente acuerdo a la mercantil ALTANEA CAMP, S.L.”

Y para que así conste, expido la presente, haciendo la advertencia de que el acta aún no ha sido aprobada, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma (art. 206 del R.O.F.R.J.C.L.), y con el Vº. Bº. de la Alcaldía, a fecha de la firma electrónica.

VºBº
EI ALCALDE PRESIDENTE

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.

ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO:
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE

CAMPAMENTO DE TURISMO

“ATLÁNTIDA”

OCTUBRE 2023

DOCUMENTO 1. MEMORIA

ÍNDICE

1.	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	1
1.1.	MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA	1
1.2.	MARCO EN EL PGOU VIGENTE	2
1.2.1.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA	2
1.2.2.	PLAN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ	4
1.2.3.	LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA	5
1.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN	6
2.	DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN SEGÚN ART. 33 DEL REGLAMENTO DE LA LISTA	10
2.1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN	10
2.2.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN	10
2.2.1.	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN	10
2.2.2.	CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	21
2.2.3.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN	23
2.2.1.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA	27
2.2.2.	JUSTIFICACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30.4	45
2.2.3.	PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.	46
2.3.	JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN.	47
2.3.1.	INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30	47
2.3.2.	PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.	54
2.3.3.	COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.	56
2.3.4.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA.	59

2.3.5.	CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	60
2.3.6.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.	66
2.3.7.	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN Y, EN SU CASO, PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS	68
2.4.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.	71
2.4.1.	DEBERES LEGALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	71
2.4.2.	COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN Y DE DEVOLVER LOS TERRENOS A SU ESTADO NATURAL EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO.	73
2.4.3.	PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO	73
2.4.4.	SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA	73
3.	OTROS DOCUMENTOS DEL PROYECTO	73

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

La redacción del presente Proyecto de Actuación tiene por finalidad la tramitación de la **Autorización Previa de la Actuación Extraordinaria de "CAMPAMENTO DE TURISMO"** en unas fincas clasificados como Suelo No Urbanizable (suelo rústico según LISTA) de conformidad con el PGOU vigente de **Chipiona**, a cuyo término municipal pertenecen los terrenos objeto de este proyecto.

1.1. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (texto publicado en BOJA número 233, el 3 de diciembre de 2021), vigente desde el 23 de diciembre de 2021 (en adelante LISTA) en su artículo 22 recoge las Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico. Asimismo, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, publicado en el BOJA número 232, de 2 de diciembre y vigente desde el día 22 de diciembre de 2022, en sus artículos 30 a 35 desarrolla el régimen jurídico de las Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico.

Estas actuaciones tienen por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios y turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Las actuaciones extraordinarias requieren para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantar y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público y social, en los supuestos del art. 30.2b.
- b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del art. 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al art 31.

Se trata de una actuación que deberá ser declarada de interés público o social contribuyendo a la ordenación y desarrollo del medio rural, mediante acuerdo municipal por hallarse incurso en alguna de las siguientes circunstancias, artículo 30.2.b del RGTOLISTA:

*"b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente **alguna** de las siguientes circunstancias:*

*1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y **que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.***

*2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o **que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.***

(...)

*4º. **Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.***

*5º. **Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.**"*

EL desarrollo de las circunstancias motivadoras de la declaración de interés público o social se realiza en el apartado 2.3.1 de la Memoria del Proyecto de Actuación.

1.2. MARCO EN EL PGOU VIGENTE

1.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona se aprobó mediante resolución dictada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía en sesión celebrada el día 21 de julio de 2005. La Ley 1/2021, LISTA, en su Disposición Transitoria Segunda, que lleva como rúbrica Vigencia, Innovación y Adaptación de los planes e instrumentos vigentes, en el apartado 1º, establece:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley."

EL PGOU de Chipiona en su artículo 242, dispone:

"Artículo 242. De Protección del Litoral. (Modificado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012. BOJA Nº 205 de 19/10/2012).

1. *Delimitación. Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.*

Este Suelo queda reseñado en el Plano 1-1 "Clasificación del Suelo".

2. *Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en una "aranzada de Chipiona" (4.472 m2).*

3. *Usos.*

A. Uso Característico: Intensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.

B. Usos Compatibles:

- *Cultivo de Regadío.*
- *Cultivo de Secano.*
- *Ganadero, zoológico.*
- *Forestal.*

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. *Actuaciones.*

A. Permitidas:

a) Parcelaciones. Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones. Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas.

- *Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.*
- *Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.*
- *Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.*
- *Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.*
- *Construcción de Establos.*
- *Construcción de Invernaderos.*

B. Prohibidas:

- *Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.*
- *Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.*

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.
- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

C. Excepcionalidad de las actuaciones:

- En ningún caso podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo – terrestre.”

1.2.2. PLAN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ

El Plan de Ordenación de del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz se aprobó por Decreto 95/2011, de 19 de abril, y fue publicado en BOJA nº 98 de 19 de mayo de 2011.

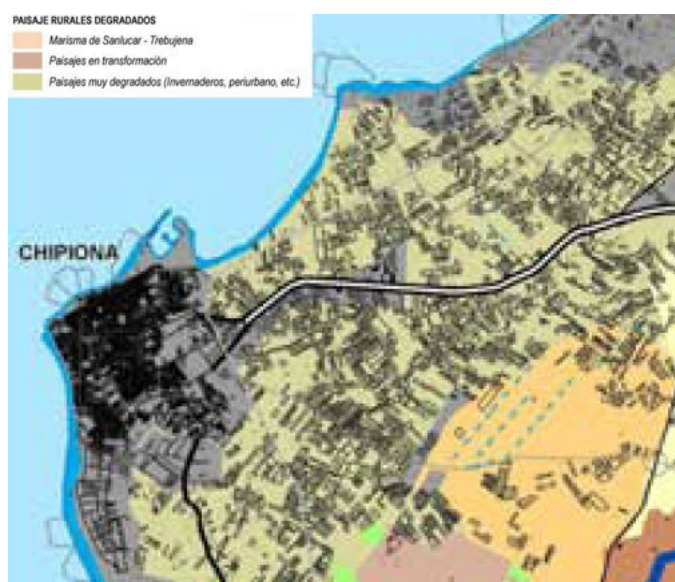
“Art. 30. Corredor Litoral (N, D, R)

1. El corredor litoral incluye los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. La regulación de usos en este ámbito estará a lo dispuesto en dicha ley. (N)
2. Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes al dominio público marítimo terrestre clasificado a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. (N)
(...)”

“Art. 57. Zonas de Interés Territorial (N, D, R)

1. Se identifican las siguientes Zonas de Interés Territorial que delimitan en el Plano de Ordenación (N):
 - a) Los Prados, entre el Espacio Natural Doñana, la marisma a regenerar y la extensión de Monte Algaida, cuya finalidad es la articulación de la marisma una vez regenerada con este Espacio natural.
 - b) La Grajuela y Peginas, cuya finalidad promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera.

- c) La Mosca, cuya finalidad es evitar el crecimiento urbanístico el Este de la A-491.
 - d) Arroyo Salado, cuya finalidad es impedir el desarrollo urbanístico en torno a dicho arroyo, en parte zona inundable, y para propiciar su uso naturalístico.
2. **Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. (D)**
(...)."



1.2.3. LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El artículo 56, establece literalmente lo siguiente:

“Artículo 56. Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio del ámbito subregional.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional **serán vinculantes** para los 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.

2. *En el Decreto de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.*

El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones de la planificación subregional sobre los planes e instrumentos afectados con independencia del carácter de éstas.

(...)"

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

Como se ha señalado en párrafos precedentes se trata de la implantación de un Camping en los terrenos señalados y por consiguiente de una actuación extraordinaria en suelo rústico, que requiere de la formulación un Proyecto de Actuación para su autorización y posterior ejecución mediante licencia de instalación y ejecución de obras ordinarias de urbanización, así lo corrobora lo dispuesto en el artículo 22.2 de la LISTA cuando prescribe que:

"Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo (...)"

En efecto las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren para ser legitimadas de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde se pretendan implantar, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. (artículo 22.3 de la LISTA).

El artículo 22.1. de la LISTA (Título I, Capítulo III, Usos y Actividades en Suelo Rústico, sección 3ª) regula las Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico, estableciendo que en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del

medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

El artículo 22 de la LISTA establece los derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico y regula el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprendiendo los derechos de disposición, uso disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos extraordinarios que de conformidad con lo dispuesto en esta ley pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Asimismo, el artículo 19, en su apartado cuarto, contempla los deberes de los propietarios del suelo rústico y en concreto, de aplicación al caso que nos ocupa, los siguientes:

“4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
(...)”

Conforme a lo previsto en el artículo 32 del RGTOLISTA, las actuaciones extraordinarias para ser legitimadas, conforme al artículo 22.3 de la Ley, requieren de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- “a) Declare la actuación de interés público y social, en lo supuestos del artículo 30.2.b).
- b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, conforme al artículo 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.”

Estos se justificarán en puntos posteriores de este mismo documento.

Como se ha expuesto antes, en el “**Art. 57. Zonas de Interés Territorial (N, D, R) del POTCN**”, se identifican las siguientes Zonas de Interés Territorial que delimitan en el Plano de Ordenación (N):

1. *“Se identifican las siguientes Zonas de Interés Territorial que delimitan en el Plano de Ordenación (N):*
 - a) *Los Prados, entre el Espacio Natural Doñana, la marisma a regenerar y la extensión de Monte Algaida, cuya finalidad es la articulación de la marisma una vez regenerada con este Espacio natural.*
 - b) *La Grajuela y Peginas, cuya finalidad promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera.*
 - c) *La Mosca, cuya finalidad es evitar el crecimiento urbanístico el Este de la A-491.*
 - d) *Arroyo Salado, cuya finalidad es impedir el desarrollo urbanístico en torno a dicho arroyo, en parte zona inundable, y para propiciar su uso naturalístico.*
2. ***Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. (D)***
(...).”

En estas zonas están permitidas las instalaciones vinculadas a las actividades recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración.

Es por ello que, el Campamento de Turismo, entra en consideración de actuación extraordinaria y de ahí el que sea necesario, con carácter previo a la ejecución de las instalaciones, tramitar la solicitud de autorización con el preceptivo Proyecto de Actuación que ahora se presenta, previa a la licencia municipal.

En el caso concreto que nos ocupa de CAMPAMENTO DE TURISMO que se pretende autorizar, se considera que por las circunstancias que concurren en el mismo ha de ser declarado de utilidad pública e interés social **por ser necesaria o conveniente su localización en suelo rústico, por generar efectos positivos y duraderos sobre la economía**

y empleo local y por contribuir a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular.

2. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN SEGÚN ART. 33 DEL REGLAMENTO DE LA LISTA

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

La sociedad Altanea CAMP S.L. es propietaria de los terrenos objeto de este proyecto y Altanea CAMP, S.L. será la promotora de la actividad y, por tanto del presente documento.

Por tanto, la propuesta parte de la entidad Altanea CAMP, S.L. con CIF B-10966265, domicilio fiscal Plaza de las Tendillas nº 1, 2ª planta 14002 Córdoba y Administrador Único Domingo Estepa Domínguez, con DNI 30825636-R.

Para ello, se adjuntan notas registrales de las fincas correspondientes y parte de las Escrituras de Constitución donde se refleja como Administrador Único a Domingo Estepa Domínguez.

2.2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

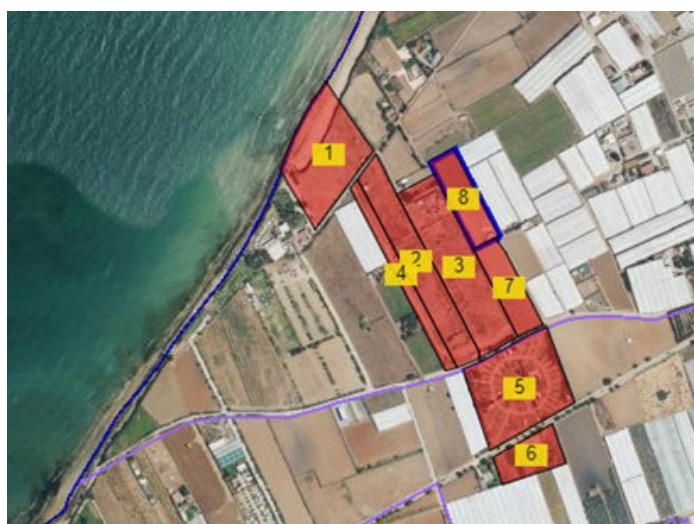


Los terrenos afectados por la propuesta objeto del presente Documento, se sitúan en la zona noreste de la ciudad, cercanos al litoral, estando una de las parcelas afectada por el avance de la línea costera. El resto de fincas están ubicadas en medio de parcelas destinadas a la agricultura, con vías de servicio y caminos de tierra.

La zona de actuación la forman 8 parcelas de tamaños más o menos regulares -aunque no similares-, se añade a continuación imagen de la Sede del Catastro Virtual.

La primera de ellas (la 1) es de forma trapezoidal y linda con la costa; ha sufrido una pérdida de terreno como muchas de este mismo litoral, por lo que habría que consolidar este "avance del mar" con una contención tipo escollera o similar. Otras cinco parcelas (la 2, 3, 4, 7 y 8 de la imagen), están más situadas en el interior y son de forma rectangular, perpendiculares a la costa y colindantes las unas a las otras. La séptima (número 5 de la imagen) tiene la misma anchura que las anteriores y está separada por el camino "Hijuela de la Talona". La última (número 6) y la más interior la separa la vía verde "Camino Natural Entre Ríos" (atigua vía férrea, actualmente en deshuso).

A continuación se adjunta imagen de lo explicado anteriormente respecto a las distintas fincas:



1 - 11016A001000490000TE
2 - 11016A001000060000TM
3 - 11016A001000070000TO
4 - 11016A001000050000TF
5 - 11016A014000440000TH
6 - 11016A014000540000TP
7 - 11016A001000090000TR
8- 11016A001000100000TO

En cuanto a sus linderos (cogiendo como número de fincas las plasmadas en la imagen anterior):

- La finca nº1 (registrales 5271, 8667, 8668 y 11468), linda por el Norte y el Sur con finca del señor Reynaldo Gutiérrez, por Levante, con el veredón de entrada que la separa de finca de Don Lucas del Moral y Oeste, con el barranco de la Playa.
- La finca nº2 (registrales 6900 y 10064), linda, al Norte con la finca de Don Julián Reynaldo Gutiérrez, al Sur con la finca de Doña Rosario Navarrete, al Este con el veredón del Niño de Oro y al Oeste con la Higuera de la Tahona.
- La finca nº3, 5 y 6 (registral 11298) linda al Norte y Sur con Fincas de María del Carmen Piñuela Moreno y Dn Constantino Pérez Rodríguez, al Este, las de Cristóbal Montalván Navarrete, Lucas del Moral y Miguel Tejero García y al Oeste con la finca de Doña María del Carmen Piñuela Moreno.
- La finca nº4 (registral 6294) , linda al Norte con Viña de Rosario Navarrete Castro, al Sur, con la finca segregada de Don Lucas del Moral Rodríguez, al Este con la Higuera de la Talona y al Oeste con el padrón de su entrada.
- La finca nº7 (registral 20818), linda al Norte con la finca de Don Patricio Díaz Gonzáles, al Sur con otra de Don Antonio Rodríguez Caballero, al Este con la Higuera de la Talona y al Oeste con la finca resto que se adjudica a Doña Josefa Pereira Moreno. Por el lindero Norte, y perpendicular a la Higuera de la Talona, tiene una entrada que sirve de paso a ésta y a la finca resto que se adjudica a Doña Josefa Pereira Moreno, que es parte integrante de la finca que se describe.
- La finca nº8 (registral 191), linda al Norte con la finca de Don Juan Lázaro Llistán, al Sur con la de Don Antonio Rodríguez Caballero, al Este con finca segregada que se adjudica a Doña Isabel Pereira Moreno y al Oeste con finca de Rosario Navarrete Castro. Tiene entrada por el camino del Niño de Oro mediante una franja de terreno que es parte integrante de esta finca.

Esta identificación de número de fincas está referenciada a los números reflejados en la imagen de la página anterior.



La parcela es prácticamente plana, con una suave pendiente en dirección al mar donde se produce un pequeño acantilado de unos 5 metros de altura, llegando a la playa a través de una rampa escalonada.

En el proyecto técnico se realizará el cálculo concreto correspondiente a una de estas dos soluciones que deberán ser consensuados con la administración de Costas, para el correcto acceso a la playa:

- La estabilización necesaria del talud de la playa mediante muro de escollera (según Guía para el Proyecto y la Ejecución de Muros de Escollera en Obras de Carretera del Ministerio del Ministerio de transporte, Movilidad y Agenda Urbana), que se realice de manera que se pueda realizar una rampa de acceso a la playa por el mismo muro.
- El cálculo del marco de hormigón prefabricado necesario para la consecución de un correcto paso a la playa. Ahora está como se refleja en la imagen siguiente:



Con todo lo explicado, en el Plano nº I.01, "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO" se refleja la situación de las fincas en el entorno.

SUPERFICIE

Respecto a fincas registrales, las parcelas donde se ubicará la actividad, son las identificadas como fincas de Chipiona, siguiendo con la ordenación anteriormente indicada en la imagen: la nº1 con los números de fincas registrales 5271,8667, 8668 y 11468; la nº 2 con los números 10064 y 6900; las parcelas 3,5 y 6 se aúnan en la finca nº registral 11298, la 4 en la fincha 6294; la nº7 es la 20818 y, por último, la nº 8 corresponde con la registral 191. Todas ellas pertenecientes al Término Municipal de Chipiona, teniendo una **superficie registral del conjunto de 72.336,10 m2.**

Sus referencias catastrales, pertenecientes al polígono 1 de **Niño de Oro**, son, , la nº **11016A001000490000TE** Parcela 49 de Copina, con una superficie gráfica de 11.828 m2, la nº **1016A001000060000TM** Parcela 6 con una superficie gráfica de 10.061 m2 , la nº **11016A001000070000TO** Parcela 7 con una superficie gráfica de 12.896 m2, la nº **11016A001000050000TF** Parcela 5 con una superficie gráfica de 4.002 m2, del polígono 14 del CM Niño del Oro del 44 la nº **11016A014000440000TH** Parcela 44 de Ventisquero con una superficie gráfica de 13.063 m2 del polígono 14 del CM Niño del Oro del 44 la nº **11016A014000440000TH** Parcela 44 de Ventisquero con una superficie gráfica de 13.063 m2 y del polígono 14 la nº **1016A014000540000TP** Parcela 54 con una superficie gráfica de 3.984 m2. Por último, volvemos al polígono 1 de Niño de Oro con la nº **11016A001000090000TR** Parcela 9 con una superficie gráfica de 4.505 m2 y la nº **11016A001000100000TO** Parcela 10 con una superficie gráfica de 4.799 m2. Todo ello suma una **superficie total, según el catastro de 65.138 m2.**

FINCA REGISTRAL	REF. CAT.	Nº DE IDENTIFICACIÓN EN LA IMAGEN	SUP. NOTA SIMPLE	SUP. CATASTRAL
11298	11016A001000070000TO	3		12.896,00
	11016A014000440000TH	5	39.006,10	13.063,00
	11016A014000540000TP	6		3.984,00
6294	11016A001000050000TF	4	4.472,00	4.002,00
6900 10064	11016A001000060000TM	2	10.016,00	10.061,00
5271 8667 8668 11468	11016A001000490000TE	1	9.004,00	11.828,00
20818	11016A001000090000TR	7	4.919,00	4.505,00
191	11016A001000100000TO	8	4.919,00	4.799,00
TOTALES			72.336,10	65.138,00

La diferencia entre la superficie registral y catastral no llega a un 10%.

Las coordenadas UTM de los puntos fundamentales del perímetro de la parcela donde se ubica la actividad, están definidos en la tabla posterior, en base a la toma de datos topográfica que se ha realizado de la realidad existente. Hay que puntualizar un hecho importante y es que la finca con Referencia Catastral 11016A001000490000TE, perteneciente a varias fincas registrales, ha sufrido una merma en su superficie real debido al avance del oleaje, perteneciendo al DPMT la parte justo anexa al mar, por lo que tomamos para la intervención de nuestro proyecto la superficie realmente aprovechable. Los puntos del perímetro tomado son:

PERÍMETRO PARCELA 1 DE LA IMAGEN

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Código
240	731015,433	4070496,169	8,593	Entr
242	731025,300	4070509,855	8,360	Alam
245	731031,931	4070519,722	8,402	Alam
247	731044,331	4070537,740	8,403	Alam
249	731051,379	4070546,917	8,425	Alam
250	731052,855	4070548,411	8,401	Alam-Entr
251	731055,885	4070552,485	8,316	Alam-Entr
252	731056,393	4070553,287	8,313	Alam-Entr
253	731057,276	4070554,466	8,255	Alam-Entr
257	731077,535	4070583,236	8,395	Alam
260	731083,868	4070592,779	8,410	entr
261	731083,508	4070592,749	8,464	Alam
262	731084,590	4070594,096	8,556	Alam
1576	731011,378	4070502,912	8,393	Mur
1577	730994,693	4070530,661	8,516	Mur
1578	730984,028	4070548,778	8,720	Mur
1579	730980,054	4070555,104	8,586	Alam
1580	730981,977	4070561,451	8,407	Malla
1581	730983,460	4070562,568	8,396	Malla
1582	730985,683	4070563,033	8,399	Malla
1583	730987,684	4070563,025	8,389	Cab
1584	730998,898	4070569,288	8,451	Cab
1585	731005,913	4070583,759	8,490	Cab
1586	731014,706	4070600,822	8,390	Cab
1587	731019,026	4070610,412	8,459	Cab
1589	731019,668	4070610,351	8,414	Paso Sup
1591	731022,301	4070615,884	8,305	Paso Sup
1603	731023,005	4070618,586	8,224	Cab
1605	731028,889	4070633,064	8,369	Cab
1607	731034,850	4070647,920	8,465	Cab
1608	731038,366	4070655,753	8,622	Cab
1610	731039,218	4070654,773	8,595	Alam
1611	731053,791	4070635,090	8,584	Alam
1612	731064,556	4070620,444	8,487	Alam
1613	731074,533	4070607,064	8,450	Alam
1617	731081,004	4070598,484	8,402	Alam
1747	730974,726	4070562,614	8,429	Alam

1926	731020,630	4070612,373	8,374	Pas Sup
1927	731021,063	4070613,283	8,356	Pas Sup

PERÍMETRO PARCELA 2, 3, 4, 7 Y 8 DE LA IMAGEN

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Código
99	731241,297	4070499,184	7,580	Cam
103	731234,397	4070512,488	7,488	Cam
108	731214,804	4070547,874	7,506	Cam
113	731200,801	4070572,198	7,376	Cam
118	731189,600	4070593,289	7,385	Cam
123	731186,452	4070596,513	7,349	Cam
128	731181,802	4070596,241	7,549	Cam
133	731161,468	4070583,977	7,682	Cam
138	731154,659	4070579,758	7,561	Cam
200	731116,041	4070537,767	8,222	Cam
248	731053,851	4070544,189	8,229	Alam-Lin
254	731058,358	4070551,040	8,183	Alam-Entr
255	731059,240	4070552,260	8,197	Alam-Entr
256	731080,141	4070580,971	8,400	Alam
258	731086,403	4070588,386	8,454	Alam
273	731088,109	4070588,530	8,394	Alam
274	731090,764	4070585,548	8,418	Alam
275	731100,289	4070567,260	8,266	Malla
276	731108,152	4070551,695	8,265	Malla
282	731119,662	4070539,646	8,268	Mur
283	731113,807	4070540,679	8,225	Malla-Entr
284	731114,409	4070539,662	8,286	Malla-Entr
287	731124,647	4070529,972	8,194	Mur
291	731141,694	4070538,934	7,906	Mur
295	731161,502	4070549,171	7,992	Mur
324	731275,907	4070361,224	8,636	Malla
381	731156,812	4070576,355	7,719	Mur
394	731247,789	4070483,522	7,762	Malla
397	731263,893	4070456,509	7,730	Malla
399	731276,965	4070433,349	7,702	Malla-Entr
400	731277,701	4070432,033	7,805	Malla-Entr
404	731281,555	4070425,036	7,765	Malla
405	731293,242	4070404,374	7,727	Malla
407	731304,577	4070384,132	8,096	Malla-Entr

408	731305,361	4070376,937	8,417	Malla-Entr
412	731301,009	4070390,683	7,827	Puerta
413	731282,789	4070364,465	8,364	Malla
954	731213,923	4070327,211	8,678	Malla
955	731204,923	4070323,455	8,740	Malla
957	731192,011	4070318,466	8,834	Malla-Entr
959	731184,310	4070315,544	8,849	Valla Mader
960	731182,413	4070314,690	8,926	Alam
1016	731180,389	4070318,411	8,370	Alam
1017	731174,174	4070329,606	8,343	Alam
1018	731157,238	4070360,078	8,253	Alam
1019	731154,209	4070365,148	8,165	Alam
1020	731141,902	4070387,294	8,349	Alam
1021	731134,494	4070400,649	8,277	Alam
1022	731122,009	4070422,798	8,328	Alam
1023	731111,093	4070442,452	8,248	Alam
1024	731105,440	4070452,602	8,222	Alam
1027	731062,692	4070528,560	7,817	Alm
1532	731169,666	4070553,621	7,678	Mur
1784	731194,290	4070584,457	7,381	Cam
1785	731198,981	4070575,625	7,377	Cam
1792	731205,790	4070563,532	7,422	Cam
1793	731210,779	4070554,865	7,469	Cam
1806	731219,648	4070539,126	7,502	Cam
1807	731224,492	4070530,377	7,497	Cam
1808	731229,336	4070521,629	7,493	Cam
1819	731252,910	4070474,933	7,752	Malla
1820	731258,030	4070466,343	7,742	Malla
1830	731268,808	4070447,800	7,719	Malla
1831	731273,724	4070439,092	7,709	Malla
1847	731286,478	4070416,332	7,749	Malla
1848	731291,402	4070407,628	7,733	Malla
1859	731298,176	4070395,676	7,791	Malla
1919	731270,476	4070358,150	8,574	Valla
1920	731260,737	4070352,194	8,661	Valla
1921	731239,152	4070339,668	8,533	Valla

PERÍMETRO PARCELA 5 DE LA IMAGEN

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Código
414	731264,767	4070347,140	8,785	Valla Mader
415	731261,281	4070345,198	8,795	Valla Mader
419	731206,394	4070315,708	8,765	Valla Mader
420	731213,777	4070318,954	8,690	Valla Mader
421	731212,100	4070318,201	8,612	Entr
422	731209,497	4070316,902	8,625	Entr
447	731245,636	4070213,353	7,828	Valla Mader
449	731244,489	4070215,689	7,920	Valla Mader
469	731351,238	4070276,396	7,272	Alam
494	731336,041	4070267,559	7,435	Alam
503	731319,842	4070258,007	7,453	Alam
504	731309,169	4070251,509	7,580	Alam
505	731307,558	4070250,516	7,505	Entr
506	731306,083	4070249,532	7,568	Entr
517	731272,731	4070229,518	7,866	Alam
518	731259,721	4070221,757	7,659	Alam
852	731222,650	4070322,961	8,628	Valla
934	731315,130	4070367,067	7,897	Malla
935	731312,913	4070372,635	7,864	Tq
1887	731284,735	4070236,722	7,759	Alam
1888	731296,740	4070243,925	7,651	Alam
1889	731239,506	4070228,772	8,031	Valla Mader
1890	731234,523	4070241,855	8,141	Valla Mader
1891	731229,540	4070254,938	8,252	Valla Mader
1892	731224,557	4070268,022	8,362	Valla Mader
1893	731219,574	4070281,105	8,473	Valla Mader
1894	731214,591	4070294,188	8,583	Valla Mader
1895	731209,607	4070307,271	8,694	Valla Mader
1896	731346,058	4070289,403	7,362	Malla
1897	731340,879	4070302,409	7,451	Malla
1898	731335,699	4070315,416	7,541	Malla
1899	731330,519	4070328,422	7,631	Malla
1900	731325,340	4070341,429	7,720	Malla
1901	731320,160	4070354,436	7,810	Malla
1902	731312,529	4070373,597	8,330	Valla
1905	731254,560	4070339,625	8,659	Entr
1907	731259,932	4070342,875	8,696	Entr

1909	731252,373	4070339,513	8,724	Valla
1910	731240,031	4070331,910	8,683	Valla
1911	731286,232	4070358,878	8,481	Valla

PERÍMETRO PARCELA 6 DE LA IMAGEN

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z	Código
568	731249,343	4070203,021	7,753	Alam
569	731261,510	4070210,150	7,741	Alam
571	731278,922	4070220,661	7,701	Alam
611	731344,337	4070198,262	7,617	Alam
612	731339,939	4070209,943	7,652	Valla
613	731334,108	4070225,083	7,602	Valla
614	731329,485	4070237,421	7,504	Valla
615	731326,839	4070244,693	7,483	Valla
635	731331,461	4070193,606	7,868	Alam
636	731313,645	4070187,246	7,861	Alam
637	731304,816	4070181,415	7,687	Alam
654	731262,340	4070168,711	7,783	Alam
655	731255,956	4070184,633	7,797	Alam
656	731251,434	4070196,947	7,681	Alam
665	731274,503	4070173,368	8,105	Tullas
667	731294,612	4070181,067	7,991	Tullas
668	731302,596	4070184,108	7,835	Tullas
717	731311,914	4070240,479	7,605	Entr
720	731325,124	4070248,418	7,517	Alam
1928	731335,864	4070195,198	7,782	Acequia
1929	731334,061	4070194,546	7,817	Acequia
1930	731303,968	4070183,791	7,840	Alam
1931	731303,720	4070181,024	7,687	Alam
2540	731315,192	4070242,396	7,537	Entr

En el plano I03, "TOPOGRÁFICO" se refleja la toma de datos de todo lo existente.

Para el presente documento se estima la superficie catastral en lo relativo a ocupación máxima permitida por normativa. Sin embargo, al perderse una parte importante de la parcela costera por el avance del mar respecto a la funcionalidad del proyecto, se toma, según el topográfico obtenido en la parte de las parcelas interiores.

SITUACIÓN RESPECTO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN MÁS CERCANO

Se encuentra a más de 2.500 metros del centro del núcleo urbano de la localidad de Chipiona. En Separata anexa al presente documento, se justifica un artículo relacionado con esto mismo, perteneciente al Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, en el que se explicita la Modalidad de Playa según el artículo 9.1.a).

EDIFICACIONES SITUADAS EN SU ENTORNO Y USO DE LAS MISMAS

Las parcelas se encuentran ubicadas en una zona de labranza, donde las edificaciones son, en su mayoría, pequeñas casetas de aperos, aseos y alguna vivienda unifamiliar de una o dos alturas.

En la parcela se encuentran varias edificaciones desmontables de madera colocadas sobre el terreno pero sin cimentación superficial, que daban servicio al camping existente, como bloques sanitarios, almacenes o la tienda y recepción, así como techumbres que cubrían materiales de jardinería, etc y dos viviendas de dos alturas.

Hay varios invernaderos de diferentes tipologías diseminados por los terrenos próximos.

VIARIOS Y ACCESOS EXISTENTES.



En esta imagen se observa en rojo la manera para acceder a las parcelas; y es, desde la A-480, uno de los accesos más importantes a Chipiona. Tendremos que salir, en una de sus rotondas, por el carril Pista de Montijo y tomamos el camino rural Niño de Oro hasta el cruce con el camino rural Hijueta de la Talona que es por el que se accede a los terrenos y se ha descrito anteriormente.

Todos los carriles se encuentran asfaltados hasta las parcelas objeto de esta memoria.

En la Separata del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, se justifica este punto. No obstante, lo corroboramos en este apartado.

Respecto a accesos, el artículo 12 del mencionado decreto dice lo siguiente:

“Artículo 12. Accesos.

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

El camino de acceso señalado anteriormente cumple los cinco metros mínimos de ancho estipulados por el Decreto 26/2018, si bien, por imposibilidad técnica-urbanística, no contiene a ambos lados 1,50 m de anchura. Imposibilidad técnica respecto a fincas colindantes al mismo camino de acceso, pero es totalmente accesible en cuestión de firme existente. Por ello se cumple el artículo 12 de dicho Decreto.

Se adjuntan planos de la situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

2.2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

La actuación que se pretende realizar se sitúa en terrenos que están clasificados por el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable, SUELO RÚSTICO, según artículo 14 de la LISTA.

Tal y como se dijo en el apartado 2.2.1, se ubican en la zona noreste de la ciudad, entre terrenos dedicados al cultivo, cercano a la costa.

Se ha estudiado anteriormente la distinción de la superficie registral, catastral y de topografía tomada en el terreno. Tras las discordancias superficiales existentes entre catastral y registral (menores del 10%), se toma como superficie la ocupación de la parcela catastral -a efectos del % máximo de ocupación permitida en el PGOU de Chipiona-. Existe una pérdida en la parcela que linda con el litoral, por lo que el proyecto se ajusta a la real “aprovechable”, la tomada por el profesional de topografía. Se demuestra que se ha perdido parte de la misma por el avance de la línea costera, no pudiéndose realizar su exacta medición.

La orografía es prácticamente llana excepto en el encuentro con la costa donde se produce un pequeño acantilado de unos 5 metros de altura.

En la actualidad, los terrenos se destinan parte a labranza y parte a un camping de autocaravanas llamado la Siesta de la Gaviota y a cultivo, con algunas especies arbóreas en las parcelas más interiores.

Las edificaciones existentes en la finca son las destinadas a dar los servicios públicos en el camping antes mencionado, siendo construcciones de madera de fácil desmontaje pequeñas casetas de aperos, aseos y alguna vivienda unifamiliar de una o dos alturas.

No se encuentra afectados los terrenos por ningún tipo de vías pecuarias.

Entre las dos parcelas interiores dicurre la vía verde de Entre Rios, antigua vía ferrea en desuso en la actualidad.

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación no presentan elementos patrimoniales, arqueológicos o etnográficos, por lo que no se determina una actividad arqueológica preventiva.

Para más datos nos remitimos al punto 2.2.1. anterior.

CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

Las fincas, como se ha dicho anteriormente, son propiedad de Altanea CAMP, S.L. y consta de ocho catastrales que se ubican en la denominada zona del Niño de Oro y Copina en Chipiona. Son las pertenecientes al Polígono 1, Parcelas 5, 6, 7, 9, 10 y 49, y del polígono 14 las parcelas 44 y 54.

Se aportan en el Anexo II los "las Notas Simples" expedidas por el Registro de la Propiedad correspondiente a las fincas que van a quedar afectas al uso excepcional que ahora se solicita.

En la actualidad el uso de la parcela queda dividido entre un camping para autocaravanas y campos de cultivo.

Las edificaciones existentes en la parcela objeto del Proyecto de Actuación, son las que dan servicio a los usuarios del actual camping, como los aseos, duchas, almacenes o la tiendas y recepción, siendo construcciones de madera sobre una plataforma clavada al suelo, fácilmente desmontables.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

ACTIVIDADES

La actividad consiste en la explotación turística de un camping siguiendo los principios de desarrollo del turismo sostenible, centrado en el disfrute de la naturaleza y que promueve la conservación medioambiental, así como su preservación y puesta en valor.

Este negocio, cuyos usuarios serán turistas, presta directamente el servicio de alojamiento bien en tiendas ya montadas, como en mobilhomes, teniendo una parcela para las autocaravanas. A estos servicios se le añaden otros compatibles como actividades deportivas, excursiones y visitas a empresas alimenticias de la zona.

Se trata de ofrecer al turista, alojamientos vinculados con la naturaleza que les permitan un contacto directo con la misma, a la vez que conocer su entorno, su gente, su cultura, su gastronomía, siempre desde un punto de vista ecológico.

Las diferentes tipologías ofrecen diversidad de opciones para establecer dicha conexión con la naturaleza, con tiendas tipo safari Deluxe que se diseminan entre árboles, y también con mobilhomes diseminadas en el terreno y conectadas por los distintos caminos. Destacando que las tiendas safari son estructuras desmontables que se asentarán sobre pequeñas plataformas de madera colocadas directamente sobre la parcela o elementos prefabricados con ruedas que se sitúan directamente sobre el terreno, **ambos sin ningún tipo de cimentación superficial.**

En la zona de autocaravanas se establecen parcelas individuales con los servicios necesarios para las mismas. Según la demanda de la zona respecto a esta modalidad, se han mantenido las parcelas de autocaravanas, pero con una superficie mucho mayor de la que se está acostumbrado en la zona, llegando a una media de unos 115 m² -mucho más extensas de lo que usualmente se destina a este tipo de parcelas- y tomando como referencia campings de este tipo de especialidad en otros países -como Francia- que han obtenido premios de la Delegación de Turismo de su país.

Las edificaciones colectivas, proyectadas con sistemas prefabricados, se sitúan, la mayoría en la parte más al sur, sobre la linde más cercana al núcleo. A la vez se dan servicio a ambas zonas, y el restaurante/bar/sala de ocio, se sitúa al lado de la costa para disfrute de las vistas y la brisa. Con estas edificaciones, respondemos a la legislación sectorial.

Igualmente se sitúa, cerca de la zona de restaurante, con vistas al mar, una piscina relax, de profundidad máxima 1,6m, que ofrece un baño relajado al mismo tiempo que genera una lámina de agua, reguladora de temperatura y con zonas anexas para su disfrute.

Para dotar de accesibilidad a las piscinas del camping, éstas tendrán pendientes, en su perímetro, adecuadas según normativa, así como un grado de resbaladicidad tipo 3, que garantice un uso correcto y minimice riesgos de caídas y resbalones.

En la parte posterior, concretamente en la finca más interior que es la más protegida de los vientos, se situarán la zona de barbacoas y la zona de juegos infantiles cumpliendo con las dotaciones necesarios según el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, al igual que la dotación deportiva que se desarrollan en esta parcela. Todo ello está relacionado con la vía verde, de manera que se fomentará el paseo y desplazamiento en bicicletas por la zona, para facilitar su disfrute también por parte de los usuarios externos, contando con una pista terriza que hace de polivalente, y dos pistas de tenis-pádel y un circuito de calistenia, al igual que muchos espacios libres diseminados por todo el complejo.

NECESIDAD DE CAMPING

La provincia de Cádiz cuenta con varios campings distribuidos por todo su territorio. El ámbito que nos ocupa, CÁDIZ como ciudad, ha sufrido un leve incremento de la demanda de alojamiento de turistas en hoteles, siendo este algo menor en los campings existentes - por ser estos pocos y de menor calidad-, de los cuales, en ambos casos, más del 50% son turistas extranjeros.

Las pernoctaciones punta en campings en Cádiz se centran, fundamentalmente y, por la el ambiente temporal de la ciudad, en casi todo el año.

Por tanto, la idea de este negocio surge del incremento en la demanda de un turismo natural y sostenible, donde poder disfrutar de un alto nivel de confort en un entorno tranquilo, rodeado de vegetación y naturaleza y donde poder tener actividades que ayuden al bienestar tanto físico como psíquico.

Además, tras la pandemia del Covid-19 y aunque se haya asentado en nuestras vidas, esta necesidad se ha visto incrementada de manera potencial, ya que el turista busca espacios libres de aglomeraciones, donde tener un alojamiento aislado, sin contacto directo con otros usuarios y a la vez, los beneficios de un entorno natural.

POTENCIALIDADES

Los recursos naturales tienen cada vez más un gran atractivo e interés. Se está apostando por el turismo rural como alternativa vacacional, donde se ha registrado un incremento, según el informe anual del Observatorio de Turismo Rural, de casi cinco puntos sobre el del 2020, representando un 40,9% del total del turismo español.

Esta tendencia también queda reflejada a nivel mundial donde el crecimiento es del 20% frente al 4% del turismo tradicional (World Resources Institute, 2000). Esta corriente, junto con las motivadas por la pandemia del Covid 19, muestra que el turismo rural se encuentra en una fase de crecimiento frente al tradicional, y continuará expandiéndose al amparo de una demanda creciente, no sólo europea, sino también nacional.

Además, hay un cambio en las preferencias de los individuos donde se aprecia una mayor conciencia social respecto al medioambiente, su cuidado y conservación.

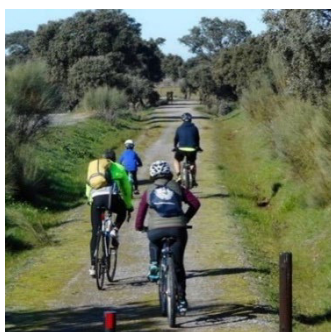
Se valora, cada vez más, los beneficios que genera el contacto con la naturaleza y se han establecido la repercusión para la salud de realizar actividades deportivas y de ocio al aire libre para rebajar el nivel de stress cotidiano.

También se están volviendo a potenciar las tradiciones culturales propias de cada zona como valores a conservar para futuras generaciones y como atractivo turístico.

INTEGRACIÓN CON OTROS SECTORES ECONÓMICOS

La situación de este establecimiento turístico en este lugar y con los servicios que va a brindar, será un foco dinamizador de la economía de la zona, ya que se realizarán actividades diversas que requerirán de servicios y bienes del entorno.

Los usuarios de este tipo de establecimiento, reclaman actividades naturales, como paseos a caballo, rutas en bicicleta, actividades relacionadas con el mar. Igualmente, se buscan productos de proximidad, los típicos de la comarca que visitan, queriendo conocer cómo se elaboran, evitando, en todo lo posible, los productos manufacturados y procesados.



El turista actual demanda un trato más personalizado y lejano de los servicios masificados y estándar, buscando la autenticidad del lugar que visita y, por tanto, generando una actividad que crea múltiples sinergias con artesanos y fabricantes de la zona.

Esta reactivación es uno de los objetivos de la **AGENDA 2030 EUROPEA**, donde se apuesta por fomentar el desarrollo del medio rural, así como la conservación y preservación de la Naturaleza.

CARÁCTER SOSTENIBLE INNOVADOR

Siguiendo con la **AGENDA 2030**, el camping que proponemos es una revolución desde el punto de vista de **ahorro energético, de reciclaje y sostenibilidad**.

Por un lado, la implantación supone una **intervención mínima en el terreno**, sin construir ningún tipo de edificación concebida con el sistema constructivo tradicional, siendo todas ellas prefabricadas, por lo que hay un gran ahorro tanto energético, al evitar la construcción tradicional in situ con el transporte de materiales y personal y los altos requisitos energéticos que conlleva, como de generación de residuos, que son mínimos y que en fábrica se reciclan y la gran reducción de las emisiones de CO₂.

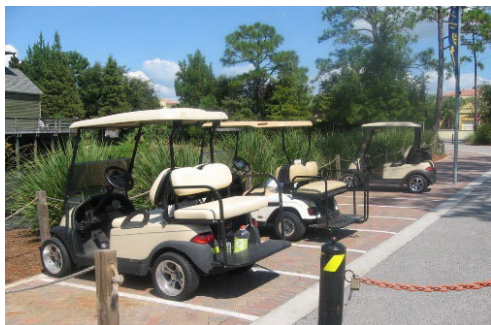
Las edificaciones, fabricadas con productos sostenibles y reciclados, al igual que el resto de mobiliario, serán transportadas y colocadas, sin necesidad de realizar ningún tipo de cimentación superficial.

Se va a conservar la mayor parte de la vegetación actual, evitando su tala y trasplantando alguna especie puntual e incrementando notablemente el arbolado en toda la intervención con especies mayoritariamente autóctonas para que necesiten el menor riego posible.

Se instalarán placas fotovoltaicas que, junto con baterías de almacenamiento, darán servicio a todas las demandas del complejo turístico, tanto energéticas como para agua caliente con uso de iluminación led tanto en interiores como en exteriores.

Para garantizar un uso responsable del agua, todos los sanitarios tendrán instalados llaves y grifos con temporizador y presión adecuada e inodoros de doble descarga, para obtener un ahorro de hasta un 40%, satisfaciendo la demanda de manera eficiente.

Para una segunda fase, en el proyecto técnico, según viabilidad técnico-económica, se podrá estudiar la posibilidad de un sistema de reutilización de aguas grises para cubrir la demanda que fuera necesaria dentro del complejo para el riego de las zonas verdes.



El transporte dentro del complejo se realizará con vehículos eléctricos tipo buggies que se recargarán con energía solar, evitando al máximo la circulación con vehículos de combustión y por tanto minimizando la generación de dióxido de carbono.

Todo ello nos lleva a tener un complejo turístico único, de generación cero de CO₂, con autoconsumo energético y reutilización de aguas, a la vanguardia de los requisitos de la **AGENDA 2030 europea**.

2.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

INTRODUCCIÓN

La actividad de campamento turístico que se desea implantar está orientada a ser una instalación que en su concepto vaya acorde con el **CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL** que rige toda la intervención. Por tanto, las edificaciones, instalaciones, infraestructuras y servicios que se diseñan van afines al tipo de propuesta innovadora y sostenible que se propone.



Se diseñan edificaciones prefabricadas hechas con materiales reciclados y reciclables que no necesitan ningún tipo de cimentación superficial, resolviendo la sustentabilidad de las edificaciones que se asentarán sobre pequeñas plataformas de madera colocadas directamente sobre la parcela, sin cimentación superficial.

De esta manera, se caracterizan como "ARQUITECTURA EFÍMERA", en las que la eliminación de losas de hormigón en la cimentación evita el concepto de persistencia en el tiempo que le pudiera otorgar una cimentación realizada de manera clásica con este material. Se añadirían también, como hemos comentado, sistemas de construcción prefabricados evitando los clásicos con materiales y sistemas que dejan una huella más agresiva en el medio. Así, el desmontaje sería mucho más sencillo y el terreno quedaría indemne.

La generación de **sistemas de autoconsumo** dotará al complejo turístico de autonomía energética para su uso. Incluso se dotará de vehículos eléctricos que circularán por determinados itinerarios establecidos para ello, con el objeto de minorizar al máximo el tráfico de vehículos convencionales no eléctricos de manera que se establece entre los usuarios la mentalidad de contaminar lo menos posible, todo enlazado con el concepto general del camping.

Se proyecta también una red separativa de recogida de aguas para su posible reutilización, de manera que en las residuales se conforman de una manera tradicional y las pluviales se establecerán superficialmente con la acomodación de las pendientes de los distintos caminos y superficies, de forma que no se alteren las escorrentías naturales que tuviera el terreno antes de nuestra actuación. Esto, independientemente de las actuaciones localizadas para defender nuestra actuación de las escorrentías superficiales exteriores, de tal manera que se realizarán recogidas puntuales de pluviales en torno al terreno existente. Todo ello es una actuación estudiada desde el punto de vista medioambiental, puesto que consigue respetar en su mayor parte el flujo normal de las pluviales en esta zona.

A continuación, se describen todas las características específicas de las distintas unidades e infraestructuras.

Además de estas descripciones se adjunta en el presente documento, planos de planta y alzado de todo el conjunto y de las unidades. Todo ello, cumpliendo con la normativa de aplicación.

ZONIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

Entre otros criterios tenidos en cuenta, la intervención se ha realizado conforme a una practicidad y mejor distribución que facilite la estructura de los recorridos interiores y una disposición limpia de los distintos conjuntos de unidades en la finca.

Lo explicado a continuación se refleja en los Planos 01 y 02 de Propuesta de implantación (visual y unidades) y el 03 de Zonificación.

EJE DE ENTRADA, ZONAS VERDES Y ZONAS PÚBLICAS

Se establece un eje fundamental coincidiendo con la vía descrita en el apartado Viario y Accesos Existentes del punto 2.2.1. del presente documento. Éste da acceso al camping, y separa las zonas de alojamientos tipo tiendas safari Deluxe y mobilhomes, de las caravanas, ubicando cerca del mismo la recepción y la tienda a su lado, para facilitar su uso y servicio por ambas partes. Se establecen accesos a ambas zonas, de manera independiente, pero

con un fácil control por las personas de la recepción -aunque en proyecto técnico se estudiará la conexión peatonal entre ellas en cumplimiento del artículo 14 del Decreto 26/2018-. Se proyecta un tercer acceso que va directo a la zona de aparcamiento con el fin de que no haya interferencias entre las funcionalidades de las distintas áreas y no molestar a los usuarios de los alojamientos.

Por las fincas intermedias discurre una línea de media tensión que tiene una zona de servidumbre a ambos lados de 15 m, por lo que es en esta zona donde se sitúa una gran zona libre de terreno natural, para generar un colchón vegetal de transición y dejar libre el acceso a la compañía suministradora.

Como se comentó anteriormente, el parque infantil se sitúa en relación con la zona común de barbacoa y el área deportiva, en la parcela más interior y, por tanto, la más protegida de los vientos y en relación con la vía verde.

En cambio, las otras zonas de uso público como restaurante y piscina relax, se sitúan lo más cercano a la costa para disfrute de vistas y brisa marina.

Se crea, por tanto, dos zonas, la destinada a parcelas de caravanas y la propuesta para mobilhomes y tiendas tipo safari Deluxe, incluidas las zonas deportivas y de ocio que son necesarias según Decreto 26/2018.

ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS

El área de pernocta, destinada a caravanas y autocaravanas, queda desde el eje de acceso antes comentado, hacia las fincas interiores (más situadas al sureste), con un acceso independiente en uno de sus extremos. Las parcelas se han dispuesto de manera que llegan a una media de unos 115 m² para otorgarle de mayor independencia y categoría a este espacio, añadiendo una mayor autonomía respecto al funcionamiento del resto de la intervención y poder utilizar de manera íntegra toda esta finca para ello, buscando así una uniformidad y una mejor organización.

Cercana a la entrada y con acceso directo, se sitúa una zona de aparcamiento transitorio para facilitar el check-in. En la zona de autocaravanas, nada más acceder y por practicidad se sitúan los puntos limpios, de limpieza y saneamiento de las caravanas para facilitar su uso en el momento posterior al check-in y que los usuarios puedan ya acomodarse en cada una de las parcelas asignadas. Así, se libera de circulación rodada que altere la tranquilidad y lo es el espíritu de la instalación, se evitan desplazamientos internos y molestias a sus usuarios.

ZONA DE MOBILHOMES Y TIENDAS TIPO SAFARI DELUXE

Desde este mismo eje para la zona más cercana a la costa, se proyecta el área de mobilhomes y tiendas tipo safari deluxe. La superficie dedicada a éstas se encuentra en una zona llana, pero la divide en dos partes la franja de servidumbre de la línea eléctrica, que hemos aprovechado para situar la zona natural de esparcimiento y que nos separa las dos zonas. La más cercana a la entrada será ocupada por las tiendas tipo safari deluxe, situadas paralelas a la línea de costa para aprovechar la brisa marina, con una piscina en medio; al otro lado se ubicarán las mobilhome establecidas en cinco manzanas separadas por los viales de distintas categorías y colocados de manera que se eviten conexiones visuales directas en determinadas ubicaciones, fomentando la intimidad, no solo en su interior, sino también en las terrazas exteriores. Otras Mobilhomes están orientadas a establecer núcleos de convivencia. En este espacio se establece otra piscina (tanto de zona infantil como de mayores) con un pequeño bar a modo de quiosco que sirva a toda esta zona.

Se aprovecha el óptimo estado natural de terreno -previa explanación- para dar acceso a las distintas unidades de alojamiento. Hay caminos rodados interiores -cuyo tráfico fundamental serán los buggies y algún vehículo destinado al mantenimiento- Así, desde la propia recepción, se realiza check-in mediante los aparcamientos transitorios de la entrada, se deposita el vehículo a motor en el aparcamiento y desde allí, mediante buggies, se dejan las pertenencias en los alojamientos; así se fomenta los desplazamientos a pie, en bicicleta o con buggies eléctricos en el interior de la intervención, para minimizar el uso de los vehículos convencionales y por consiguiente la disminución de producción de CO2.

ZONA DEPORTIVA

Se ubica en la parcela más interior, relacionada con la vía verde, para fomentar su utilización por parte de usuarios externos al camping, colocando un pequeño vestuario como complemento a las pistas y espacios deportivos.

INSTALACIONES Y UNIDADES HABITACIONALES

Entre las construcciones podemos distinguir dos tipos: las instalaciones de uso colectivo obligadas por normativa y las que llamamos unidades habitacionales (tiendas tipo safari Deluxe y mobilhomes). Ambos tipos serán prefabricados, evitando así la construcción tradicional.

INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO

Son exclusivamente aquellas cuya existencia es exigida por la normativa sectorial. Tienen como objeto el satisfacer las necesidades colectivas de las personas usuarias orientadas a recepción-oficina, tienda-supermercado, restaurante-bar-sala de ocio, servicios higiénicos, lavandería (sanitarios), además de los muelles y puntos limpios para las parcelas de caravanas y autocaravanas. Se realizarán de manera que estéticamente estén integrados en el entorno, evitando materiales "duros".

La recepción, oficina y tienda del camping se ubican junto al eje de entrada anteriormente descrito y será el punto de relación con las personas usuarias a efectos administrativos e informativos y punto de operación de administración y dirección, además de colmar las tareas de avituallamiento necesarias del camping. Desde ella, se controlarán de manera telemática las tres entradas a los distintos recintos (entrada principal, aparcamiento y zona de pernocta)

Por tanto, la zona de supermercado-tienda se ubica en paralelo a la recepción, separada por una zona apergolada que genera sombra, y por tanto, también muy cercana a la entrada y con acceso rápido de mercancía, pero sin molestar a los usuarios.

El restaurante-bar-zona de ocio se localizarán lo más cercano a la costa, donde se coloca una piscina relax y grandes espacios abiertos para poder disfrutar de las increíbles vistas. Se dispondrán en la misma construcción, pero de manera que pueda funcionar de forma autónoma, para así poder dar distintos servicios y horarios y con accesos independientes. Se pondrá un pequeño escenario para espectáculos.

Los sanitarios son obligados para cubrir las necesidades higiénicas de los usuarios de las parcelas de pernocta de caravanas y autocaravanas, puesto que las mobilhome y las tiendas tipo Safari Deluxe están dotados de baños. Este bloque de sanitario está ubicado de manera que ninguna parcela dista más de doscientos metros de él. Se ha situado céntrico y cercano a la zona de los puntos limpios y muelles, para así aunar el saneamiento, cubriendo con uno, las necesidades y requisitos de la normativa. Este bloque de sanitarios tendrá zona de evacuación, duchas, lavabos y lavandería independiente, todos los recintos serán accesibles, disponiendo de un elemento de cada uno adaptado para discapacitados.

Los muelles y puntos limpios se ubican cercanos a la entrada, en el extremo Noreste de la parcela separados por una barrera verde, pero de fácil acceso desde cualquier punto y con zona de entrada-salida y una zona de espera.

OTROS SERVICIOS

La zona de barbacoa y fregaderos se realizará de manera abierta y natural, bajo una pérgola de madera con elementos del mismo material a modo de encimeras en los fregaderos y de ladrillo visto en la de barbacoa. Estará ubicada en la parcela más interior junto con el parque infantil y la zona deportiva, e igualmente abierta a la posibilidad de ser utilizada por personas externas al camping.

Se proyectan varias piscinas una, la que denominamos relax, junto al restaurante-bar-sala de ocio para disfrutar de las vistas y dos interiores -junto con sus correspondiente de zona infantil-, relacionadas con las zonas de alojamientos.

Las instalaciones deportivas las componen dos pistas de pádel junto con una pista multideportiva y un circuito de calistenia. Como se ha comentado previamente, esta zona se ubica en la parcela más interior, relacionada con la vía verde y así más relacionada con la ciudad, pudiendo utilizar un acceso independiente.

Habrán unos módulos de almacenes para cubrir las necesidades propias de la actividad, situados en cada una de las dos grandes zonas antes indicadas y de fácil acceso.

UNIDADES HABITACIONALES

Hay dos tipos distintos que se instalarán en la intervención: las mobilhome y las tiendas tipo safari Deluxe.

Las mobilhome no son instalaciones fijas, pues no van enclavadas al suelo por ningún medio. Tienen un chasis equipado con eje, ruedas y lanza de arrastre reversible, por lo que puede ser trasladado fácilmente de ser necesario, este chasis puede o no taparse visualmente mediante maderas. Su instalación se lleva a cabo sin necesidad de realizar ningún tipo de obra. Para su fabricación se emplean materiales ecológicos y reutilizables y su asilamiento se encuentra especialmente concebido para reducir los consumos energéticos. Tendrán un acabado exterior acorde con el entorno y su interior estará equipado con un espacio único de salón y cocina, un baño y dos dormitorios, ocupando una superficie de 4,10 x 8,50 m, las de capacidad 4 personas y de 4,40 x 6.00 m para las de capacidad 2 personas, que consta de salón-cocina-comedor, un dormitorio y un baño. En la parte delantera, coincidiendo con su acceso, se le añadirá un porche abierto.

Las otras unidades serán las tiendas tipo safari Deluxe. Éstas son tipo safari, construidas con lona ignífuga y disponen, al igual que las mobilhomes grandes, de dos dormitorios, baño, salón-cocina y porche. Tienen una dimensión interior de unos 5 x 7 m, sobre una plataforma de madera de 6 x 10 m que las aísla del suelo y la humedad.



Ejemplos de tiendas tipo safari Deluxe y mobilhome con chasis tapado.

ACCESOS A LA ACTIVIDAD Y RECORRIDOS

Tal y como se explicó anteriormente, el acceso principal interior del campamento se encuentra ubicado perpendicular a la vía Hijuela de la Talona. Para optimizar el funcionamiento de este acceso, se crea un área de check-in, que da acceso a la entrada y salida.

Se establecen tres accesos rodados, uno a la zona de caravanas, otro a la zona de alojamientos y el tercero para acceso directo a la zona de aparcamiento para mejor fluidez del funcionamiento interior del camping.

En la zona de alojamientos, una vez dentro, se establece un vial principal de 5 metros de anchura y doble sentido que comunica directamente con la parte litoral de la intervención. De él van surgiendo distintos viales de 3 m por único sentido y de utilización de buggies, en las distintas áreas de Mobilhomes y tiendas Tipo Safari Deluxe; de esta manera se da acceso a los diferentes alojamientos, no estando ninguno a más de 15 m de ellos. Excepto el principal que conduce a los aparcamientos (la tercera entrada más al norte de la intervención), el resto son viales especialmente para la rodadura de buggies (y puntualmente vehículos de mantenimiento), minimizando el uso de vehículos a motor en todo el campamento.

En la zona de caravanas, con su acceso independiente en uno de sus extremos, pero controlado desde la recepción, se crea un vial de doble dirección perimetral y vías perpendiculares a la vía de acceso, que van dando entrada a las diferentes parcelas.

Todos los viales cumplen con los anchos establecidos en el Decreto 26/2018.

No se dotará de espacio para vehículos en el interior de las parcelas puesto que intentamos minimizar, como ya se ha explicado, el movimiento de vehículos normalizados a motor en toda la intervención. Por ello -y por el objetivo descrito en la introducción-, se sitúa la zona de aparcamiento anexa, evitando su uso en el interior, fomentando los desplazamientos a pie o en vehículos eléctricos (se cumple así el artículo 33. Punto 2 y 3 del Decreto 26/2018).

VIARIOS DE COCHES CONVENCIONALES

Como ya se ha explicado, fundamentalmente se ha marcado un viario principal interior de acceso perpendicular a la vía principal, pero muy significativo por ser el que vertebra la intervención. Se ha establecido otro vial paralelo al anterior e independiente para acceso exclusivo directo al aparcamiento y que, una vez se accede al mismo, se conduce directamente a la zona de unidades habitacionales de cada uno de los usuarios mediante buggies eléctricos. Todo ellos para minimizar la "comunicación rodada de vehículos tradicionales a motor". Este carril de entrada tiene 5m de ancho -al igual que el perteneciente a los aparcamientos-, por contar con dos sentidos de circulación y los viales de distribución de las distintas zonas de Mobilhomes y tiendas Safari Deluxe son de 3m de ancho.

Igualmente, los viales principales perimetrales de la zona de pernocta de autocaravanas tiene un ancho de 8 metros para doble sentido y de cinco metros para un solo sentido.

VIARIOS DE COCHES ELÉCTRICOS

El camping dispondrá de estos vehículos, para realizar los desplazamientos interiores en la zona de Mobilhomes y las tiendas safari Deluxe.

PASEOS PEATONALES

Se crean unos paseos peatonales que conectan, de forma directa y rápida, desde cada uno de los viales rodados con las instalaciones de Mobilhomes y tiendas safari. Estos paseos están dentro de las manzanas pertenecientes a estas unidades habitacionales para dar acceso a las mismas y se realizarán de la manera que responda a una forma más natural posible con la intervención (al igual que todos los demás viarios). I

Por tanto, dentro de las parcelas se crean caminos sinuosos entre los diferentes tipos de alojamientos para fomentar los paseos, el deambular y el disfrute de todo el conjunto.

Todos los viarios irán correspondientemente señalizados con las direcciones a los diferentes servicios e instalaciones del campamento, con los sentidos de circulación y con las prohibiciones oportunas de los distintos tipos de vehículos.

ZONAS AJARDINADAS

La finca está destinada actualmente a un camping de autocaravanas, por lo que su vegetación fundamental está compuesta por pasto corto de especies vegetales como la hierba, el trébol y unas parcelas de cultivo. Independientemente de la vegetación corta, existen actualmente en la finca especies arbóreas.

El levantamiento topográfico se ha realizado de manera que se tomen todos y cada uno de los árboles existentes en la actualidad, con el fin de realizar la intervención con una ordenación que respete en su mayor parte las especies ahora existentes y su posible reubicación.

Con la configuración de la intervención y orografía existente de la finca, se ha proyectado la actuación de manera que los movimientos de tierra sean los menores posibles, serían los correspondientes a la ejecución de los caminos o viarios anteriormente descritos, explanaciones para zonas deportivas etc.

Las zonas verdes se distribuyen de manera prioritaria en la zona de protección de la línea eléctrica, en la parcela costera, donde se sitúa, la piscina y la zona de restauración y la parcela posterior, en la zona de barbacoa y la deportiva y entre las unidades habitacionales para crear un ambiente idóneo a este tipo de intervención. De esta manera, se crean zonas verdes repartidas a lo largo de todo el proyecto para que todos puedan utilizarlas y disfrutarlas.

Aparte de esta zonificación, la idea es respetar las especies ahora existentes, realizando solamente la intervención correspondiente a caminos e instalaciones precisas. De esta manera, las zonas verdes -a efectos visuales- serían mucho más amplias. Casi todo el terreno mantendría su estado actual respecto a éstas.

No obstante, la vegetación arbórea actual es escasa en relación a la que consideramos necesaria respecto a la intervención propuesta para crear sombras, por lo que vemos necesario el repoblar la finca de vegetación. Por ello, se contará con un paisajista que, en el momento de redacción del documento para la obtención de licencia, considere circunstancias locales y marque las especies idóneas a plantar respecto a criterios como, por ejemplo, los siguientes:

- Elegir especies autóctonas que tengan mejor aclimatación, escaso mantenimiento y mayor duración.
- Tasa de crecimiento y desarrollo de las plantas para crear una intervención armónica en su evolución.

- Equilibrar la distribución de plantas caducifolias y de hoja perenne, de modo que no haya “brechas” en su tiempo de desnudez y abundancia.

CERRAMIENTO

El camping se encontrará aislado debidamente en todo su perímetro de tal manera que se impida el acceso a personas no usuarias y animales.

Se utilizará cerramiento de malla simple torsión color galvanizado en la mayoría de su perímetro y electrosoldada de color verde en ambas lindes que dan al camino de acceso principal y en las lindes paralelas al mar correspondientes a la finca anexa a la playa y al grupo de fincas interior. En todos sus linderos, se plantarán interiormente especies de vegetación con bajos requerimientos hídricos y edáficos, y bien adaptados a la climatología.

Se practicarán pasos de fauna abriendo pequeñas oquedades de 50 x 50 cm cada 100 m; esto permitirá el paso de pequeños mamíferos que ayudarán a mantener la biodiversidad en el interior del perímetro.



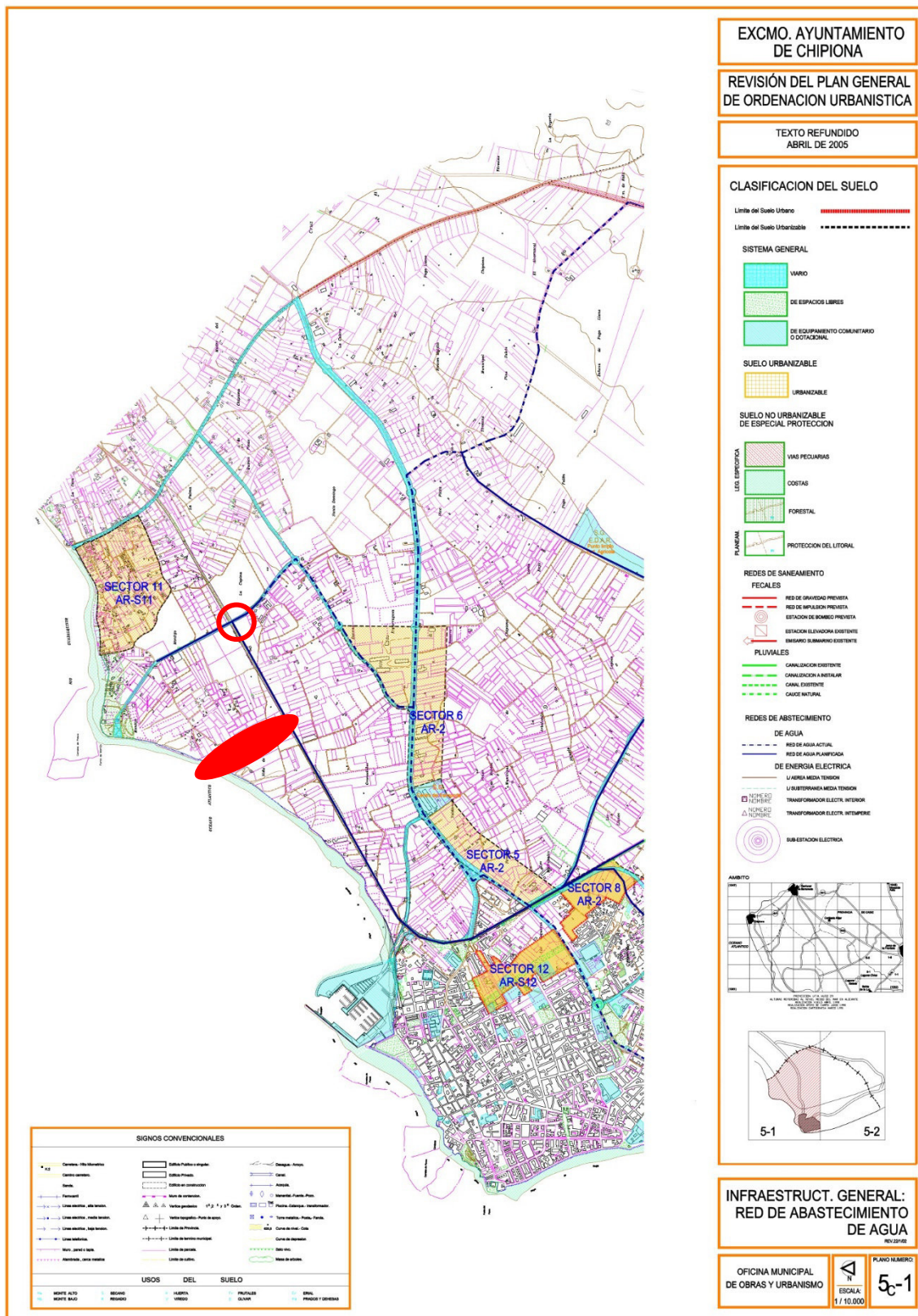
Imagen valla simple torsión para todas las lides excepto las principales al camino de acceso principal y de acceso al restaurante/bar

INSTALACIONES. SUMINISTRO DE AGUA

En relación al suministro de agua, cabe decir que, a falta de confirmación por parte de AQUALIA, y basándonos en el 2º Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Chipiona, se proyecta una línea de abastecimiento que discurrirá por el camino antiguo del ferrocarril, actual vía verde y que atraviesa los terrenos objeto de la actuación. Desde dicha planificación de red hasta la actual, reflejada en el plano 5C-1, tendríamos unos 750m, por lo que sería factible la conexión a la misma, siempre y cuando proyectemos una red de abastecimiento partiendo de esta arteria cumpliendo con las especificaciones y

requerimientos técnicos del informe que nos proporcione la empresa suministradora (AQUALIA).

Esta solución fue puesta de manifiesto en reunión al objeto de encontrar una solución, con técnicos del Ayuntamiento que vieron viable esta solución planteada en el planeamiento, tal y como se observa en la imagen siguiente (ovalado rojo la intervención, círculo rojo el punto de conexión):



La captación de agua, por tanto, se realizaría mediante ramal de conexión hasta el punto de conexión a la red local ubicado en la imagen anterior. Respecto a la red interior -y salvo contraindicaciones de la compañía suministradora- se traza una red mallada que va abasteciendo a todas las unidades habitacionales de mobilhomes, tiendas safari Deluxe y autocaravanas. Del mismo modo se abastecerán las fuentes y las edificaciones de uso común del complejo. Se dispondrán también en las parcelas de caravanas unos puntos de toma de agua para más comodidad del usuario y dotar de más bienestar al usuario común respecto a otros campamentos. Con esta solución mallada, se puede mantener el suministro a la mayoría de los usuarios cuando una de las tuberías estuviera fuera de servicio.

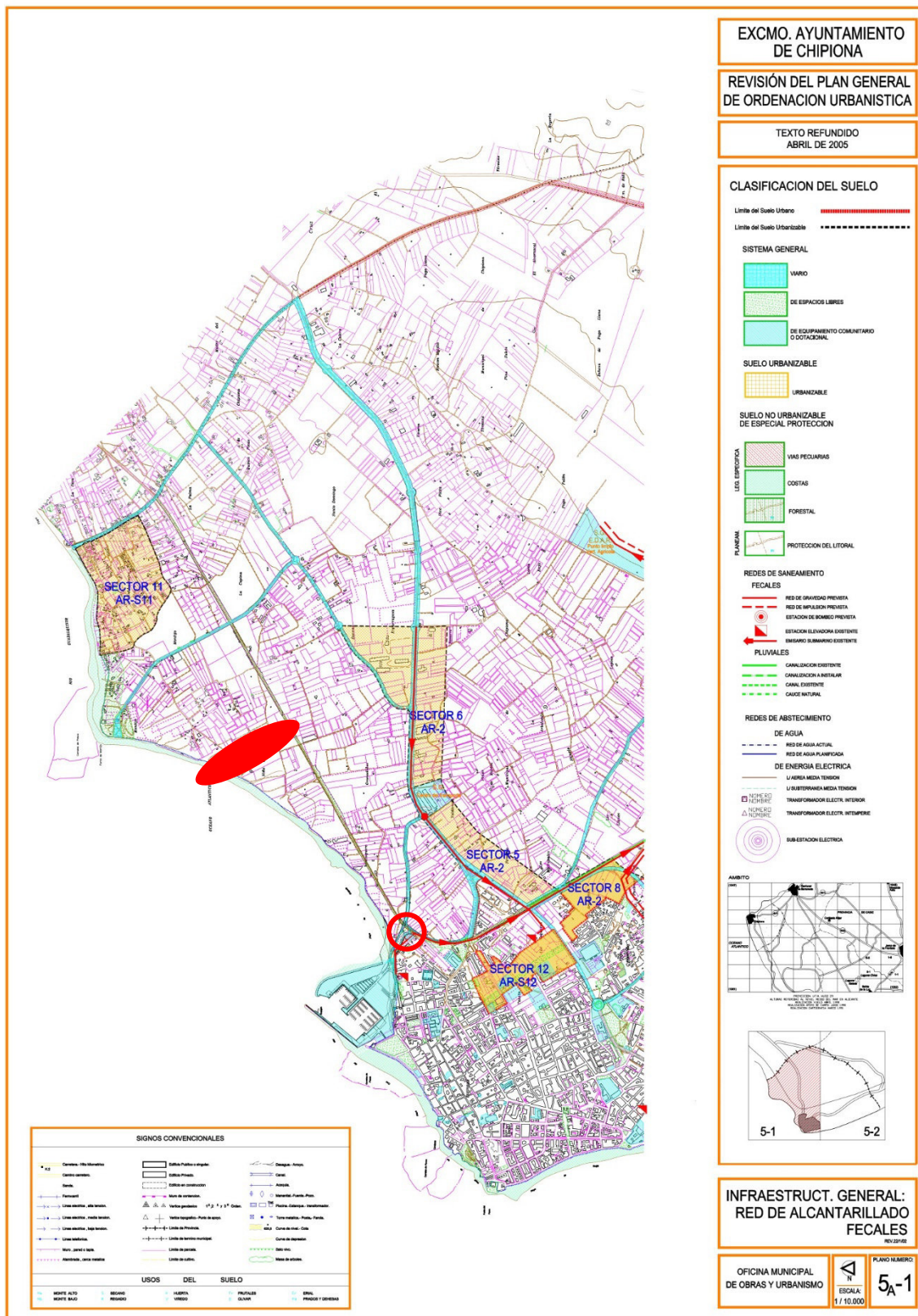
Todo este trazado se puede observar en el plano 08, de infraestructuras.

Por último, y también en una fase posterior del proyecto, como apoyo para riego de las zonas verdes y para limpieza y baldeo, se valoraría la viabilidad técnico-económica de llevar a cabo la depuración de las aguas residuales generadas por la actividad e incluso el aprovechamiento de pluviales, al objeto de su reutilización.

No obstante, son propuestas que se valorarían en una segunda fase de proyecto y que se someterían a la obtención de las licencias y autorizaciones que en cada caso fueran pertinentes según la normativa ambiental y sectorial de aplicación. Es importante recalcar que, se diseña el proyecto contando con la acometida de suministro de agua a través de la conexión con la futura red municipal, prevista y aprobada por el Ayuntamiento.

INSTALACIONES. SANEAMIENTO DE AGUAS.

Igual que en el caso anterior, sobre la depuración de aguas existe una previsión de una nueva línea de saneamiento cercana, en la confluencia del camino del antiguo ferrocarril con la vía de acceso al Puerto de Chipiona como queda reflejado en el plano 5ª-1 del 2º Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Chipiona. Esta posible conexión se establecería a unos 1.400 m de la actuación objeto del presente documento.



La red interior de fecales y grises se organiza de manera que se traza un colector general perpendicular al camino de acceso a la intervención, discurriendo sobre el camino principal de acceso, para cada zona, la de los alojamientos y zona de restauración y otro para zona de acampada de caravanas y de barbacoa, y se va teniendo en cuenta las cotas del terreno para afectar lo menos posible al mismo. Este colector va recogiendo, por sectores, el agua de todas las acometidas de las unidades habitacionales y de restauración a través de ramales con trazado con pequeña inclinación en dirección al mismo, al igual que ocurre para las parcelas de autocaravanas. Las pendientes de los colectores irán desde el 0,3 por mil al 4% (lo que la velocidad permita) para hacer coincidir las cotas de los pozos y así conectar con la red exterior.

No obstante, como ya se ha referido anteriormente y al objeto de dotar al proyecto de mayor eficiencia y sostenibilidad en aplicación de los criterios de economía circular y minimización en el consumo de recursos, también en una segunda fase de proyecto, se valoraría la posibilidad de implantar un equipo autónomo de depuración (EDAR) a diseñar con capacidad suficiente y al objeto cumplir los límites de vertido para cada uno de los parámetros establecidos en la legislación vigente, siempre y cuando la viabilidad técnico-económica lo permitiera. En este caso, además, se implantaría un tratamiento terciario de las aguas para reducir la carga contaminante de las mismas, permitiendo la reutilización de éstas y/o su vertido al medio natural. Insistimos en que esta posibilidad vendría en una fase de proyecto técnico, y siempre con los permisos pertinentes y en base a una viabilidad técnico-económica.

En caso de optar por esta alternativa en una fase posterior del proyecto, se tramitaría ante el órgano ambiental competente tanto la instalación de la EDAR como la autorización de vertido y de reutilización pertinente.

Por consiguiente, el actual proyecto se diseña con acometida directa a la red municipal basándonos en la planificación realizada y consensuada en previa reunión con el Ayuntamiento de Chipiona para la red de saneamiento municipal.

INSTALACIONES. RIEGO, LIMPIEZA, PLUVIALES Y ACS.

Como se ha comentado anteriormente, las pluviales se establecerán superficialmente con la acomodación de las pendientes de los distintos caminos y superficies, de forma que no se alteren las escorrentías naturales que tuviera el terreno antes de nuestra actuación. Esto, independientemente de las actuaciones localizadas para defender nuestra actuación de las escorrentías superficiales exteriores, de tal manera que se realizarán recogidas puntuales de pluviales en torno al terreno existente. Todo ello es una actuación estudiada

desde el punto de vista medioambiental, puesto que consigue respetar en su mayor parte el flujo normal de las pluviales en esta zona.

Para la red de pluviales también se proyectan pavimentos drenantes de manera que se vaya recogiendo el agua de las lluvias y se repartan por las distintas zonas. Posteriormente a esta fase, en el proyecto técnico y siempre en base a una viabilidad económico-técnica, se podrían estudiar mejoras a este sistema como la posible acumulación de estas aguas en pequeños aljibes junto a los caminos, de manera que se puedan utilizar para el riego en días que sean más necesarios.

La red de pluviales, por tanto, será superficial y en este sentido, se utilizarán medios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

El agua caliente se producirá por energía solar, por medio de placas fotovoltaicas que generarán la energía eléctrica que precisará el sistema de ACS/calefacción/refrigeración por aerotermia, lo que supondrá una óptima eficiencia energética respetuosa con el medio ambiente.

INSTALACIONES. SUMINISTRO ELÉCTRICO

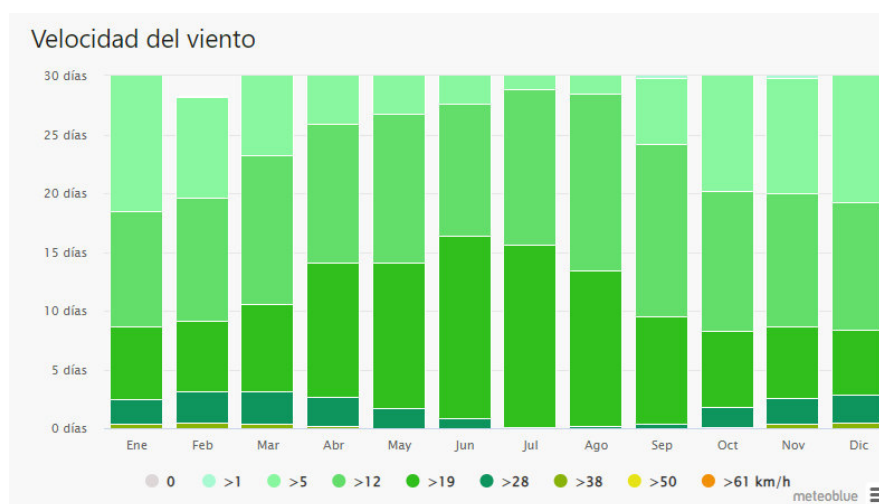
Respecto al suministro eléctrico, se prevé la instalación de placas fotovoltaicas con un sistema de almacenaje, con una capacidad de generación de más de 600.000 kWh al año, que garantizará el abastecimiento continuo de energía eléctrica previsto, (incluyendo la demanda que precisa la aportación de ACS y acondicionamiento térmico por aerotermia ya mencionado).



Las placas se instalarán sobre las zonas de aparcamiento y edificaciones comunes, suponiendo el lugar óptimo para la captación solar a la vez que proporcionan sombra a los vehículos estacionados.

El excedente podrá verterse a la red general, aportando una reducción de emisiones de carbono a la ciudad, y se dispondrá de un sistema de almacenamiento para la energía sobrante generada.

Independientemente de este tipo de generación eléctrica, y aprovechando la excelente ubicación de la intervención en zona proclive a la existencia de vientos importantes, se dispondrán también de aerogeneradores. En relación a esto, podemos indicar que la velocidad del viento mínima para el funcionamiento de un aerogenerador suele ser entre 3-4 m/s, aunque para poder plantear un proyecto eólico la velocidad del viento media anual debe situarse como mínimo en los 5 m/s. Según Meteoblue^(*), los datos relacionados con el viento en Chipiona son los siguientes:



De esta manera se observa como la mayor parte de los días sobrepasa estos 5 m/s.

^(*) Meteoblue es un servicio meteorológico creado en la Universidad de Basilea, Suiza, en cooperación con la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de los Estados Unidos y los Centros Nacionales de Predicción Ambiental. Se fundó como una empresa spin-off con el fin de servir a los clientes, especialmente en el área de la agricultura, así como la energía solar y eólica. Los diagramas climáticos de Meteoblue se basan en 30 años de simulaciones de modelos meteorológicos por hora y están disponibles para todos los lugares de la Tierra. Ofrecen buenas indicaciones de los patrones climáticos típicos y de las condiciones esperadas (temperatura, precipitación, insolación y viento).

INSTALACIONES. ALUMBRADO EXTERIOR

Se instalarán redes de alumbrado exterior con energía solar, pantallas LED y diversas luminarias con sistema wifi, de bajo consumo, lo que suma, a las ventajas de autonomía energética, alta eficiencia lumínica y mínimo rendimiento, una clara apuesta, una vez más, por la energía limpia.

Según la zona que pretendan iluminar, se colocarán farolas con báculo de 4.25 m de altura para los sitios puntuales de vías de tránsito de vehículo, farolas de 12 metros de altura para iluminar las áreas deportivas que lo requieran y, por último, balizas de altura 0.65 m para las zonas peatonales, de manera que supongan una iluminación suficiente, respetando el

impacto lumínico en el camping. Cada una con las suplementaciones energéticas individuales y sostenibles necesarias.

Se dará cumplimiento al REEAE (Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior RD 1890/2008), en especial a lo relativo a la seguridad, enterrando el cableado con arquetas y puestas a tierra.

INSTALACIONES. COMUNICACIONES

A pesar de que el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, en relación a la dotación de servicios de telecomunicación, el artículo 2 «Ámbito de aplicación» dictamina que las normas se aplicarán:

"a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

b) A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda,"

Por tanto, no estamos obligados a dotar de servicio de telecomunicaciones al camping, pero -dentro de las preexistencias técnicas en la zona de esta instalación- se ofrecerá este servicio a las zonas de tiendas safari Deluxe y mobilhomes y también a las parcelas.

Como hemos dicho, según preexistencias y, por tanto, previa instalación la red exterior de fibra óptica de telefónica hasta pie de parcela e internet aéreo, se realizará un entramado formado por la arqueta de entronque, un recinto de TC en el edificio de recepción y una red de canalizaciones enterradas, con arquetas y registros, las cuales llevarán el cableado antirroedores, bien de fibra óptica, bien de cable estructurado, hasta el armario con el cuadro, a pie de usuario, de manera que quede instalado en los alojamientos del camping, o preparados para el enganche en las parcelas. En caso de no poder optar por esta instalación por cable, la pondremos como aérea.

INSTALACIONES. SISTEMA CONTRAINCENDIOS.

Habrà de cumplirse el Código Técnico en su documento básico "Seguridad en caso de incendio" (CTE DB-SI).

Al tratarse de una actividad con elementos de alojamiento no fijos dispersos por terreno abierto, habrá que resolver todo lo relativo a la propagación interior y exterior de las instalaciones fijas de uso colectivo (como el edificio de recepción, el restaurante, supermercado, etc.) así como la resistencia al fuego de las estructuras de estos.

También deberán tomarse medidas tales como las salidas de emergencia, con una anchura mínima de 3 metros y convenientemente señalizadas. Además, deberán contar con luces de emergencia autónomas para la salida de personas y vehículos.

En lo relativo a las instalaciones de protección contra los incendios, el camping deberá contar con extintores de polvo polivalente de 5 Kg y un extintor móvil de 50 kg, de iguales características.

POSIBLES ZONAS DE ACOPIO Y PRÉSTAMOS EN FASE DE OBRA

Por la naturaleza del proyecto, la parcela sobre la que se va a actuar, dispondrá en todo momento de la fase de obra de espacio suficiente dentro de sus límites para el acopio de materiales, casetas de obra e instalaciones necesarias para el desarrollo de las obras, no siendo necesario solicitar cesiones de suelo fuera del recinto.

2.2.2. JUSTIFICACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30.4.

El artículo 30.4. del Reglamento de la LISTA establece lo siguiente:

“4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

*Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, **podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias.** A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:*

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

- b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.
- c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.
- d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4 "

Debido a la naturaleza de la actividad, no se proyecta ninguna edificación de uso residencial, ni vinculada con la actuación extraordinaria ni de ninguna otra índole. La actividad es CAMPAMENTO DE TURISMO, uso turístico.

2.2.3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

Posteriormente a la obtención de la Autorización Previa de la actividad, dada por parte del órgano municipal competente, se procederá a presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Chipiona el Proyecto Técnico para la obtención de la preceptiva y obligada licencia de obras.

PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

La presentación del Proyecto se realizará dentro del cómputo normal legal de plazo a partir de la resolución del procedimiento de autorización previa de la actuación extraordinaria, fijado en un año según artículo 33.4.d del Reglamento de la LISTA.

Así pues, los plazos estarán supeditados tanto a la aprobación del presente documento con la consiguiente Autorización Previa, como a la concesión de la oportuna licencia de obras.

Las obras comenzarán de manera inmediata tras la obtención de la licencia y el total aproximado estimado de su duración será de 12 meses.

El plazo del inicio de la actividad se considera inmediato desde la finalización de las obras de la actividad, una vez obtenidos los permisos administrativos necesarios para su puesta en funcionamiento.

No obstante a todo lo anterior, se fija plazo estimado de inicio de obras en SEPTIEMBRE de 2024 y de finalización del mismo mes del año siguiente.

FASES DE EJECUCIÓN

Las obras contempladas en este documento, las cuales se desarrollarán en el Proyecto Técnico, se realizarán en una sola fase con los plazos anteriormente indicados.

2.3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN.

2.3.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.

Se procede a justificar que el objeto de este Proyecto de Actuación tiene un carácter de interés público o social, exponiendo las consideraciones tenidas en cuenta en el artículo 30.2.b del Reglamento de Planeamiento de la LISTA que son las siguientes:

"b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

- 1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y **que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.***
- 2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o **que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.***
- 3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.*
- 4º. **Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.***
- 5º. **Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular** o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales."*

El apartado 1º, 2º, 4º y 5º se desarrollan en los párrafos posteriores, el punto 4º se refuerza en el apartado 2.3.6. de este documento.

Los argumentos que demuestran su marcado perfil tanto social, ambiental, territorial, urbanístico, incluso los positivos beneficios económicos repercutidos para su entorno respecto a los puntos anteriores, se muestran en la justificación de estos mismos apartados.

Como se explicita en el artículo 30.2.b., serán declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las circunstancias del mencionado artículo.

En la intervención actual, son circunstancias que fundamentan la declaración de interés público o social las siguientes:

1. ***“1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.”***

El artículo 22 de la LISTA, regula las **actuaciones extraordinarias en suelo rústico**, en su punto 2, prescribiendo que **las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo** su ampliación, así como **usos** industriales, terciarios o **turísticos** y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, **incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo**. En los mismos términos se recoge en el artículo 30.4 del RGTO LISTA, desarrollo del artículo 22 de la LISTA.

PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ (POTNC)

El ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Área de la Costa Noroeste de Cádiz comprende el término municipal de Chipiona, en adelante POTCN (Decreto 95/2.011, de 19 de abril BOJA número 97, de 19 de mayo de 2011) establece como objetivos en su Memoria de Ordenación, apartado DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN, lo siguiente:

- ***Son objetivos del Plan entre otros, reforzar y estimular el espacio turístico y ordenar el complejo productivo de la agricultura, y compatibilizarlo con el desarrollo urbano turístico (página 53 del POTCN).***
- ***Entre la estrategia de ordenación del Plan se encuentra la de desarrollo de la Costa Noroeste apoyándose esencialmente en la actividad agrícola, residencial y turística, que son los motores de desarrollo (...). (página 57 del POTCN).***
- ***La ordenación de los componentes territoriales del espacio vacacional y turístico. El aprovechamiento de parte de este territorio como espacio vacacional y turístico constituye una de las bases de sostenimiento de la población de la Costa Noroeste (...).***

- **Propiciar el turismo de servicios.** La preponderancia de la segunda residencia, destinada esencialmente a la estancia en el período estival, es una característica de la Costa Noroeste. El turismo de servicios tiene en este litoral una presencia secundaria y la oferta de alojamientos hoteleros, a pesar del incremento de plazas producido en los últimos años, es testimonial y concentrada esencialmente en el término municipal de Rota.

Esta situación no juega a favor del pleno aprovechamiento de las oportunidades potenciales de la Costa Noroeste, por cuanto los hábitos de gasto de los turistas son superiores a los residentes vacacionales, **lo que favorece a los destinos que optan por el modelo de turismo en alojamiento reglado.** Asimismo, esta opción, siempre que existan los servicios e instalaciones turísticas complementarias, permite ampliar en mayor medida la temporada vacacional en el lugar de destino, contribuyendo a desestacionalizar la oferta. (página 74 del POTCN).

Por último, de la Memoria Informativa del POTCN, cabe destacar lo siguiente: **LA COSTA NOROESTE SE CONSOLIDA COMO ESPACIO VACACIONAL QUE PRECISA INCREMENTAR LA DOTACIÓN DE** equipamientos complementarios y los **ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.** (página 23 de la Memoria Informativa).

Como añadido a los argumentos anteriormente expuestos y dentro de la influencia del POTCN, se hace referencia al **Corredor Litoral**, puesto que las fincas quedan afectadas por el mismo. Según artículo 30.1 del mismo documento:

1. **El corredor litoral** incluye los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección (...).

Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes al dominio público marítimo terrestre clasificado a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, en una **franja de, al menos, 200 metros tierra adentro** desde el límite interior de la ribera del mar. (N)

Al mismo tiempo, el artículo 57.2 del POTCN recoge las especificaciones siguientes para Zonas de Interés Territorial:

Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento **vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a** actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, **las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. (D)**

(...)"

En este marco, la estrategia de ordenación territorial que se plantea se basa entre otras, en la **POTENCIACIÓN DEL USO TURÍSTICO**, tratando de contribuir a la mejora de la calidad de la oferta turística e incrementar la presencia de los alojamientos reglados y de las actividades recreativas complementarias. (página 58 del POTCN).

Esta regulación del POTCN confirma que esta actuación es acorde con la ordenación territorial, siendo un uso permitido y un uso a potenciar en todo el ámbito del POTCN, aspecto que contribuye en mayor medida a la consideración de su utilidad pública, siendo además un uso recomendable por el POTCN.

Es por ello que, basado en consideraciones tanto de la LISTA como del POTCN y la falta de expectativas en la normativa actual urbanística respecto a ubicaciones concretas para resolución de esta necesidad, **nuestra intervención da respuesta al concepto de potenciación de uso turístico como una de las líneas fundamentales fijadas en el planeamiento territorial.**

Todas estas **condiciones contempladas en el PGOU y del POTCN, se cumplen en el Proyecto de Actuación, siendo otra garantía para ser considerado de utilidad pública**, ya que está así recogido en la intención de estos documentos.

Es por ello que, **es necesaria y conveniente su localización en suelo rústico, ante los condicionantes e intención expresados en el POTCN, como ante la falta de suelo en el PGOU adjudicado al uso de carácter turístico.**

- 2. "2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local."**

Aunque el municipio de Chipiona experimenta una evolución positiva en la tasa del desempleo, respecto al ámbito social, somos conscientes de la problemática que existe con los niveles de este parámetro tan influyente en la sociedad y economía de la ciudad.

La puesta en marcha de este tipo de actuaciones lleva a una **dinamización del mercado laboral con la creación de empleos en todas y cada una de sus etapas**. Desde el inicio, en la fase de construcción y montaje y posteriormente en su explotación y en las actividades anexas y complementarias que se generarán, favoreciendo la **creación de nuevas empresas y emprendedores en su entorno**.

Los **empleos generados** directamente para la explotación de la misma, serán en torno a **32 empleados**.

A estos empleos directos **habría que sumarles los indirectos** que se crearían o se afianzarían por los servicios y necesidades que requiere este tipo de actividad, fomentando la creación de nuevas empresas o autónomos.

Desde el punto de vista de la segmentación por edades, sexo o nivel de cualificación, la actividad de campamento de turismo es tan amplia y sus necesidades tan diversas que puede contener todas las edades, con muchas opciones para aquellos que quieren tener su primer empleo, parados de larga duración o aquellas personas que solo puedan optar por trabajos de media jornada por sus características familiares, siendo **puestos tanto para mujeres como para hombres y que abarcan diferentes niveles de formación, desde los más elementales hasta profesionales en grados superiores o universitarios**.

Este proyecto apuesta también por el **empleo local**, al ser su intención y **objeto el sostenible, el comercio de kilómetro 0** se tercia como fundamental y estará muy presente en el mismo, por lo que esta economía verde potenciará el aumento de necesidades laborales y de producción en el municipio de Chipiona, que posiblemente se hayan visto obsoletos en otros aspectos, ayudando así al desarrollo de los mismos.

Por tanto, **la implantación de esta actividad, su desarrollo y futura explotación como actividad turística generará numerosos puestos de trabajo directos e indirectos con opciones diversas para amplios sectores profesionales que es una de las principales razones para considerar esta actuación como de utilidad pública**.

3. "4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión."

En el apartado 2.3.6. se realiza un análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras a implementar sobre los impactos que se pudieran generar. Estas medidas **garantizan la salvaguarda de las características ambientales** tanto de las fincas como de su entorno.

Con la implantación de esta actividad, **las fincas verán incrementadas de forma notable su cubierta vegetal, con la plantación de numerosos árboles de gran porte** que proporcionen sombra a todas las zonas de una manera bastante homogénea. **Se añadirán especies de jardinería a modo de distintas paletas de plantaciones arbustivas** para dar colorido a la zona.

En esta intervención no se implantarán especies invasoras y alóctonas, que producen impactos negativos sobre la biodiversidad.

Todas estas **especies serán autóctonas**. Éstas conllevan un **mantenimiento mínimo**, pues las labores habituales se ven reducidas por su aclimatación y su resistencia a plagas o enfermedades locales y una **disminución notable en el requerimiento del agua** para su riego. Al tomar esta decisión nos aseguramos muy buenos resultados, pues vamos a tener una **aclimatación perfecta de los ejemplares y una máxima integración en el paisaje**.

Con todo esto se demuestra que **la matriz ambiental que posee esta parcela se verá afectada de manera muy positiva medioambientalmente con la puesta en marcha de este documento de Proyecto de Actuación para la Autorización Previa**.

Este incremento de vegetación a lo largo de toda la superficie de intervención, producirá **mejoras a corto, medio y largo plazo en la biodiversidad de la zona**, ya que servirá para fijar e incrementar la población de nuevos individuos de especies animales y vegetales, fomentando la biodiversidad del mismo.

Asimismo, los **vallados** a implantar serán **permeables a la fauna** de la zona, practicando pasos para la misma.

Con todo ello, se mejorará notablemente la calidad paisajística tanto intrínseca como extrínseca de la parcela y su entorno.

Esta protección del paisaje es una de las claves en la relación a la tolerancia de las actividades permitidas en este tipo de espacios, uno de los valores propuestos en la **AGENDA 2030** y queda recogida en el art. 37 de la LISTA.

Además, la actividad propuesta es muy sensible al cuidado de la naturaleza, ya que se busca un contacto directo con ella, desde el respeto a la misma.

Tal y como se dijo anteriormente, todos estos aspectos se pueden ver más desarrollados en el punto 2.3.6 del presente documento.

Por tanto, **la implantación de campamento turístico no sólo no menoscaba la calidad ambiental del entorno, sino que la mejora y potencia creando un espacio para disfrute de su población de las cualidades medioambientales de la zona; de otra manera no existiría la difusión del respeto y concienciación sobre las cualidades de este espacio natural. Éste es otro de los argumentos por lo que entendemos la utilidad pública de esta Autorización Previa para la implantación de la actividad de Campamento de Turismo.**

4. “5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.”

En contraposición al modelo económico lineal de extracción, fabricación, consumo y eliminación, **la economía verde y circular fomenta la circularidad de los flujos materiales y energéticos en el proceso de producción de un determinado producto.**

A la vez, también **impulsa una lógica respetuosa con el medio ambiente y con el mínimo impacto ambiental posible** desde las fases iniciales de producción hasta la obtención del servicio final, en nuestro caso la puesta en marcha del campamento de turismo.

Además, el impulso de este sector entronca con la voluntad de muchas ciudades de contribuir en la lucha contra el cambio climático mejorando la eficiencia energética y reduciendo la dependencia de los combustibles fósiles, así como las emisiones de gases de efecto invernadero. **Es por eso que las ciudades están introduciendo esta lógica dentro de la gestión urbana**, por ejemplo, **promoviendo las energías renovables**, incidiendo la movilidad sostenible, el alumbrado inteligente o controlando la calidad del aire

Por tanto, los términos de **economía circular y economía verde** hacen referencia, simplemente, al **crecimiento de la actividad humana con un enfoque económico de eficiencia**. Estipulan que **la economía de mercado debe ejercerse bajo criterios de contención, de rendimiento y de reciclaje**. Por ello, se busca que los residuos se minimicen e incluso se transformen en nuevos productos o servicios: los residuos orgánicos en energía, fertilizantes, nuevos materiales constructivos reciclados...

En definitiva, un desarrollo lógico que formaba parte de los principios básicos del desarrollo humano antes de la revolución industrial, ya que la Tierra es un espacio finito.

Como se ha explicado anteriormente, la puesta en marcha de este tipo de actuaciones lleva a una **dinamización del mercado laboral con la creación de empleos en todas y cada una de sus etapas**. Desde el inicio, en la fase de construcción y montaje y posteriormente en su explotación y en las actividades anexas y complementarias que se generarán, favoreciendo la **creación de nuevas empresas y emprendedores en su entorno**.

Este proyecto apuesta también por el **empleo local**, al ser su intención y **objeto el sostenible, el comercio de kilómetro 0** se tercia como fundamental y estará muy presente en el mismo, por lo que esta **economía verde potenciará** el aumento de necesidades laborales y de **producción en el municipio de Chipiona**, que posiblemente se hayan visto obsoletos en otros aspectos, ayudando así al desarrollo de los mismos.

Respecto a las infraestructuras, ligado este término con la economía circular, Altanea CAMP, S.L. es una empresa en la que **nuestra motivación es dar respuestas a una población preocupada por el medioambiente y su conservación**, creando lugares eficientes, adaptados al entorno, con el mayor respeto y aprovechamiento de los recursos naturales.

Se establece una nueva manera de relacionarnos con la Naturaleza, desde el respeto y la conservación, pero sin renunciar a las comodidades y los avances tecnológicos que nos facilitan la vida y nos conecta entre nosotros.

Implementamos nuevas tecnologías, con **aporte de energías renovables, materiales ecológicos y la reutilización del agua. Todo ello responde a la implementación de la economía circular**, el reciclado de opciones infraestructurales respecto a la reutilización de aguas grises y el amoldado en el concepto medioambiental a la zona.

CONCLUSIONES RESPECTO A LA UTILIDAD PÚBLICA.

En resumen, esta propuesta **reúne aspectos positivos desde los puntos de vista social, medioambiental y territorial en sintonía con la ordenación de territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía -y especialmente de Cádiz y de sus municipios-. Existe adecuación a la ordenanza urbanística municipal y territorial, así como la incidencia socioeconómica positiva que generará la intervención al Ayuntamiento de Chipiona.**

2.3.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

La procedencia o necesidad de implantación en suelo rústico es consecuencia de la propia actividad de camping ligada al medio rústico, y la caracterización de los terrenos clasificados como suelo rústico además de la imposibilidad con las características señaladas de emplazamiento en el suelo urbano.

EMPLAZAMIENTO

La propuesta objeto de este proyecto se sitúa en suelo rústico, en el borde de la costa noroeste de Chipiona. Situada en la zona denominada "Niño de Oro y Copina".

La ubicación del proyecto viene determinada en cumplimiento del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo. En cumplimiento de su art. 5, fundamentalmente el proyecto no se encuentra ubicado en el cauce natural del agua o inestable por riesgo geológico; no son terrenos situados en la zona de protección de una carretera; ni son terrenos susceptibles de ser inundados.

En la ubicación sí influye la **Servidumbre Pública de Costas** en cuanto a la intervención de la primera línea de playa. Este aspecto se especifica más concretamente en la Separata de Turismo, y puntualiza el informe de Turismo que -a efectos informativos-, se adjunta también en el Anexo I de este documento, junto con el informe de respuesta de Costas, en el que dice expresamente que ***“se excluirán de la prohibición de implantación en la misma las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.”***

Esto **implica una intervención de este tipo en Suelo Rústico y, concretamente, en la ubicación propuesta.**

CONVENIENCIA DE LA LOCALIZACIÓN PROPUESTA

La actividad de “Camping o Campamento” se desarrollará en suelo rústico, considerándose esta como una actuación extraordinaria en base a lo establecido en el art. 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

El municipio de Chipiona cuenta con un instrumento de ordenación urbanística general (PGOU 2004), documento que no está adaptado al Planeamiento Territorial (POTCN) y en el que se rigen las consideraciones expuestas en el mismo respecto a la necesidad de implantación y potencialidad de la actividad turística. Necesidades que suplementamos y acogemos con nuestra intervención.

Al mismo tiempo se trata de una actuación de interés público o social, como se ha justificado anteriormente en esta memoria, que contribuye a la ordenación y desarrollo del medio rural.

La localización propuesta resulta adecuada para el fin que se persigue al alojar al turista en una zona cercana al núcleo urbano, pero a la vez aislada debido a la propia ubicación en la que se localiza. Se dota al mismo tiempo de un entorno característico que invita al descanso y al disfrute de la naturaleza.

Al mismo tiempo, la actuación quedará integrada dentro del paisaje natural circundante -con las medidas expuestas en el apartado 2.3.6.-, lo que se trasladará asimismo a las características arquitectónicas de la actuación.

En conclusión, se entiende justificada tanto la procedencia como la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en la localización propuesta para el uso al que se pretende destinar.

2.3.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

En el anterior punto 1 “Justificación de la Formulación del Proyecto de Actuación”, ya se expusieron gran parte de las razones de esta compatibilidad. No obstante, reiteramos aquí lo fundamental y añadimos información al respecto.

PGOU DE CHIPIONA

RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Nos remitimos al Informe de Compatibilidad Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona, que se adjunta en el Anexo I de este documento.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NORESTE (POTCN)

En relación con este Plan de Ordenación, cabe señalar lo siguiente:

El Plan de Ordenación de del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz se aprobó por Decreto 95/2011, de 19 de abril, y fue publicado en BOJA nº 98 de 19 de mayo de 2011.

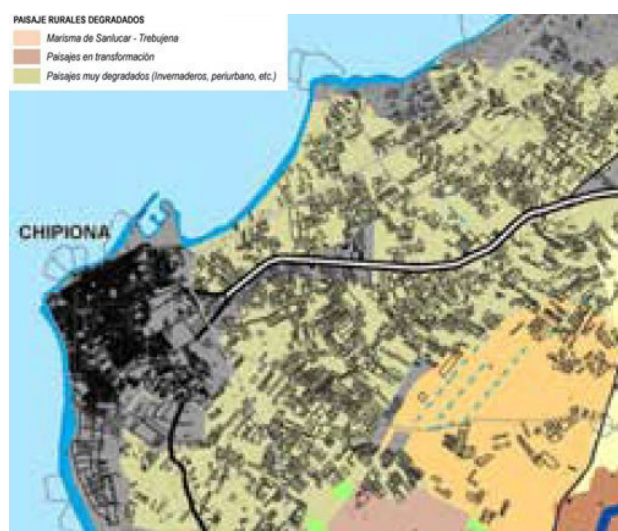
“Art. 30. Corredor Litoral (N, D, R)

3. *El corredor litoral incluye los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. La regulación de usos en este ámbito estará a lo dispuesto en dicha ley. (N)*
4. *Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes al dominio público marítimo terrestre clasificado a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizable o urbanizable no sectorizado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. (N) (...)*

“Art. 57. Zonas de Interés Territorial (N, D, R)

3. *Se identifican las siguientes Zonas de Interés Territorial que delimitan en el Plano de Ordenación (N):*
 - e) *Los Prados, entre el Espacio Natural Doñana, la marisma a regenerar y la extensión de Monte Algaida, cuya finalidad es la articulación de la marisma una vez regenerada con este Espacio natural.*
 - f) *La Grajuela y Peginas, cuya finalidad promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera.*

- g) La Mosca, cuya finalidad es evitar el crecimiento urbanístico el Este de la A-491.
- h) Arroyo Salado, cuya finalidad es impedir el desarrollo urbanístico en torno a dicho arroyo, en parte zona inundable, y para propiciar su uso naturalístico.
4. **Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. (D)**
(...)."



LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

“Artículo 56. Efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio del ámbito subregional.

3. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional **serán vinculantes** para los 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.
4. En el Decreto de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se determinarán los plazos para la adaptación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

***El transcurso de los plazos sin que la adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones de la planificación subregional sobre los planes e instrumento afectados con independencia del carácter de éstas.
(...)"***

Relacionado con que este uso sea autorizable, la LISTA, en su artículo 19 explicita en su punto 1.b) que el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo: (...) de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

De acuerdo el artículo 22.1. de la LISTA (del Título I, Capítulo III, Usos y Actividades en Suelo Rústico, sección 3ª) se especifican que:

"Las Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano."

Ya vimos en nuestro punto 2.3.1. la consideración de la actividad estudiada como de Interés Público o Social.

El art. 22.2. de la LISTA, en su primera parte, explica el objeto que pueden tener las actuaciones extraordinarias:

"2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo..."

Con lo anteriormente expuesto se deriva la compatibilidad de la actividad con el Suelo No Urbanizable (ahora Suelo Rústico) al que está adscrito.

Sólo mencionar que la actividad propuesta de CAMPAMENTO TURÍSTICO se encuentra desarrollada tanto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía como en el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo. Del cumplimiento de las condiciones expuestas en este último se realiza Separata Independiente donde en sus primeros apartados, correspondientes a los primeros artículos del decreto, se explica la compatibilidad de esta actividad con el suelo rústico.

2.3.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA.

Se adjunta Separata independiente de justificación del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.

NORMATIVA SECTORIAL DE COSTAS

Respecto a la legislación sectorial de Costas, el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en su artículo 46.a), expresa las prohibiciones en la zona de servidumbre de protección:

“En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

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

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

Esta misma observación es la que realiza la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en su informe, en cual se adjunta a este documento -a efectos informativos-.

2.3.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

En primer lugar, para el análisis de dicha situación, cabe hacer referencia al Código Civil, concretamente a sus arts. 334 y 335:

“Artículo 334. De los bienes inmuebles. Son bienes inmuebles las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo”.

“Artículo 335. De los bienes muebles. Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general los que se puedan transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieran unidos.”.

Se considera que los bienes objeto de proyecto son bienes muebles debido a que se trata de elementos que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble (terreno) al que estuvieran unidos.

Se entiende por menoscabo el perjuicio directo del terreno causando daño irreversible sobre el mismo, el cual repercutiría directamente sobre su valor económico, por lo que en este caso no se da.

En el caso de las mobilhomes y las tiendas se considera que son elementos efímeros que, a pesar de ubicarse temporalmente en el terreno, no producen daños sobre el mismo, conservando la estética del entorno y apenas sin deformar su rasante natural.

Por otro lado, el art. 20 de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, indica que:

“Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

La intervención se realiza sobre una misma unidad, sin haber segregación alguna de los terrenos. Anteriormente también se explicó que nuestras unidades habitacionales no son edificaciones (bienes inmuebles), sino que son bienes muebles. Las demandas de infraestructuras y servicios colectivos son interiores al establecimiento y son los habituales en una intervención de este tipo como es un campamento de turismo y de obligada existencia según Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo.

El art. 23 "Asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado" del **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, dice lo siguiente:

"1. Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.

2. Son asentamientos urbanísticos:

a) Los núcleos de población en suelo urbano conforme al artículo 19.1

b) Los núcleos rurales tradicionales incorporados a la ordenación urbanística conforme al artículo 19.5.

3. Conforme al artículo 14.2 de la Ley, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, cuyas características procede preservar.

El hábitat rural diseminado constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los instrumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidad superior a las tres viviendas por hectárea.

4. El sistema de asentamientos estará conformado por los asentamientos urbanísticos y por los ámbitos de hábitat rural que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, atendiendo a la estructura funcional básica del territorio y a las características propias de su nivel de ordenación, incorporan al sistema de asentamientos territorial aquellos que correspondan.

5. Las agrupaciones de edificaciones irregulares afectan al sistema de asentamientos e inducen a la formación de uno nuevo en los supuestos del artículo 24.2. Su incorporación al sistema de asentamientos de la ordenación urbanística únicamente podrá producirse a través de los instrumentos de ordenación urbanística cuando sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico, conforme a lo previsto en el Título VIII."

Como resulta de esta Memoria la descripción de la actividad objeto de autorización extraordinaria a través del Proyecto de Actuación es ajena al concepto de asentamiento urbanístico, entendiendo por tal la agrupación de construcciones o edificaciones, en este caso no existen, que generen dinámicas de utilización del territorio o que demanden infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano. La no inducción a la formación de nuevos asentamientos se establece en base a la propia estructura de la propiedad. Se trata de una finca que, a raíz del uso que se le da, es impensable su división parcelaria, estando sometida a licencia urbanística, por lo que el nivel de control municipal está garantizado. Además, no se trata de la creación de viviendas, en este caso, se lleva a cabo una única actividad por lo que se hace necesaria la unidad de parcela.

El art. 24 "Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos" del **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, dice lo siguiente:

"1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. *Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.*

2ª. *Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.*

3ª. *En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.*

4ª. *Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.*

5ª. *Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.*

b) *La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.*

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas."

Para justificación de este punto exponemos lo siguiente:

Como actuación extraordinaria de la que estamos pidiendo autorización, se consideraría en todo su conjunto como "una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal".

La intervención en ningún momento trata de la ejecución de viviendas, ni vinculadas o no a actividad ordinaria o extraordinaria

Respecto a viarios, no se establece ninguno nuevo que no esté previsto en documento urbanístico. Como viarios principales de acceso se plantean los ya existentes sin tener necesidad desde este proyecto de variar ni las características técnicas, ni el trazado, ni el ancho. Sólo se ejecutarían los senderos interiores necesarios y obligatorios requeridos por la normativa sectorial del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.

Las infraestructuras que se trazarían serían principalmente redes de servicios interiores generados, que no son ajenos al uso extraordinario.

Este último punto también se apoya con lo especificado en el artículo 22.2 de la LISTA (de Actuaciones Extraordinarias):

“Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.(...)”.

Igualmente, el Decreto 26/2018, de Campamentos de Turismo, en su artículo 20.1 (un ejemplo de infraestructuras solicitadas) dice lo siguiente:

“1. Se garantizará el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente. Además, cuando no exista abastecimiento de agua procedente de una red general será preceptivo disponer de mecanismos o instalaciones que garanticen su suministro continuado, de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.”

Es por tanto que, las demandas de infraestructuras o servicios colectivos de nuestra intervención no son impropios de la naturaleza de esta clase de suelo, el rústico. Y la propia normativa sectorial se remite a casos como éste en los que se pueda conectar a red general de infraestructuras.

2.3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

(Apartado redactado por Vanesa Gómez Pérez, Licenciada en Ciencias Ambientales con DNI 44.232.344-D dando respuesta al punto f) del artículo 33.3. del RGTO LISTA)

Debido a la extensión de este apartado y por la importancia que tiene el medioambiente relacionado con todas nuestras intervenciones, lo pondremos como Anexo IV a este documento.

No obstante, se analiza aquí el procedimiento ambiental de aplicación al proyecto que nos ocupa.

La actividad de campamento turístico queda recogida en el Anexo I "Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental" de la Ley GICA (7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su última actualización publicada en 11/04/23), en concreto en los epígrafes 13.4. y 13.4.BIS tal y como sigue:

13.4	Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes, en suelo no urbanizable, con una superficie superior a una hectárea.	AAU*
13.4.BIS	Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas no incluidas en la categoría 13.4.	CA

Por tanto, será la capacidad del campamento en cuanto a número de huéspedes y la extensión del mismo, los criterios a analizar para comprobar si el proyecto debe someterse a Autorización Ambiental Unificada Abreviada (AAU*) o a Calificación Ambiental (CA).

En cuanto a la superficie, el campamento ocupará un total de unas 6 ha, por lo que será el número de huéspedes el factor a determinar.

Por una parte, para el cálculo de los huéspedes, hacemos alusión al artículo 29 del Decreto 26/2018 "Capacidad de alojamiento" -de la Sección 1ª Requisitos estructurales del grupo campings-(*) en el que se expresa lo siguiente:

"La capacidad máxima del alojamiento de cada camping estará determinada por el resultado de dividir entre veinte su superficie de acampada calculada en metros, computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar; a este resultado se añadirá la capacidad correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada ya instalados para el alojamiento de las personas usuarias."

Se debe hacer mención a que el campamento que se propone está compuesto por mobilhomes y tiendas safari Deluxe (independientemente de la zona de pernocta), por lo que son "**instalaciones fijas y elementos de acampada ya instalados**", tal y como dice el referido artículo. Atendiendo al número de estas instalaciones, la capacidad máxima de las mismas responde al número de "camas" instaladas en el cómputo global de ellos. En la intervención el diseño se hace para un total de **250 personas en el grupo camping**.

Por otra parte, en relación a la **zona de pernocta de caravanas**, ante la falta de especificación de contabilización de la capacidad en la Sección 2ª de Área de pernocta del referido artículo 29 (*), para el cálculo se opta por partir del número medio de plazas de las autocaravanas, que frecuentemente disponen de cuatro o cinco plazas, y así se decide usar el mismo criterio que para las "instalaciones fijas y elementos de acampada ya instalados", suponiendo una capacidad completa de las 52 parcelas con la capacidad de esas 4 personas, llegaríamos a una total de **208** (se estima así que el cómputo medio por familia que viaje en las autocaravanas es de 4 personas).

Esto daría un **total de 458 plazas** entre las dos especialidades.

Se selecciona esta forma de cálculo ante la falta de concreción de cómputo respecto al área de pernocta e intentando usar el caso más asimilable a la normativa, pero si partimos del dato de población y viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística, que nos da un resultado de que el número medio de miembros por hogar se redujo a 2,54 personas en 2021, desde las 2,58 de 2011, continuando así el descenso observado durante los 50 últimos años, entonces la capacidad de la zona de pernocta disminuiría a 132,08 (52 parcelas x 2,54 personas), lo que daría un total de 382,08 personas.

Por tanto, sea como sea -pudiendo admitir caravanas de más o menos capacidad-, se limitará el aforo de huéspedes para que el total de plazas no llegue a 500 huéspedes recogido como umbral en el Anexo I de la GICA. Con todo ello, ante la indefinición fehaciente de la capacidad del área de pernocta y respondiendo al procedimiento ambiental CA, insistimos en que aquí adoptamos el compromiso con este Proyecto de Actuación de que en la explotación de la actividad se controle la capacidad total del mismo para que la misma no alcance en ningún momento los 500 huéspedes.

Así pues el proyecto que nos ocupa sí se emplaza en una superficie superior a 1 ha pero no supera los 500 huéspedes, entendiéndose por tanto que se circunscribe al epígrafe 13.4.BIS del Anexo I de la Ley GICA (por no cumplir con los tres criterios del epígrafe 13.4: suelo rústico, más de 1 ha y más de 500 huéspedes), siendo el instrumento de prevención y control de aplicación el de CA.

(*) existe una Sección 2ª respecto a Requisitos estructurales del grupo de áreas de pernocta de autocaravanas, donde nos remite a las instalaciones mínimas necesarias requeridas en el Anexo II, pero no se especifica modo alguno de calcular la capacidad de estas áreas.

2.3.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN Y, EN SU CASO, PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN

A continuación se hará un resumen de presupuesto por capítulos para reflejar la inversión de ejecución material necesaria para la realización de las obras. Estará dividido en dos puntos principales (obra civil y unidades habitacionales con edificaciones comunes) y un resto de conceptos comunes a los proyectos, como gestión de residuos, seguridad y salud, etc

1. PRESUPUESTO DE OBRA CIVIL

Se refiere a movimiento de tierras, caminos, las distintas infraestructuras -con puntos de suministro necesarios-, pistas deportivas, vegetación, cerramiento, piscina, lago, etc.

PRESUPUESTO OBRA CIVIL	
CAPÍTULOS	PEM
Cap. 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIÓN	101.647 €
Cap. 2.- ACOMETIDAS	406.000 €
Cap. 3.- CERRAMIENTO PARCELA	50.450 €
Cap. 4.- URBANIZACIÓN INTERIOR	1.038.868 €
Cap. 5.- PISCINAS	202.200 €
Cap. 6.- INSTALACIONES FONTANERÍA	93.300 €
Cap. 7.- INSTALACIONES ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	712.532 €
Cap. 8.- INSTALACIONES SANEAMIENTO Y PLUVIALES	120.600 €
Cap. 9.- INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES	90.000 €
Cap. 10.- OBRAS ESPECIALES	115.530 €
TOTAL	2.931.127 €
DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTAY UN MIL CIENTO VEINTISIETE EUROS	

2. PRESUPUESTO DE LAS EDIFICACIONES Y UNIDADES HABITACIONALES

Se refiere al precio de cada una de las unidades habitacionales (tiendas tipo safari y mobilhomes), así como las edificaciones comunes y de partidas comunes a todo tipo de proyectos como seguridad y salud, gestión de residuos, etc.

PRESUPUESTO EDIFICACIONES Y UNIDADES	
CAPÍTULOS	PEM
Cap. 11.- UNIDADES MOBILHOMES, TIPO SAFARI Y PARCELAS CARAVANAS	2.518.005 €
Cap. 12.- EDIFICACIONES COMUNITARIAS	1.220.750 €
TOTAL	3.738.755 €
TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTAY OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS	

3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL DE OBRA

PRESUPUESTO TOTAL	
CAPÍTULOS OBRA CIVIL	PEM
TOTAL	2.931.127 €
CAPÍTULOS EDIFICACIONES Y UNIDADES	PEM
TOTAL	3.738.755 €
CAPÍTULO GESTIÓN DE RESIDUOS+SEGURIDAD Y SALUD+CONTROL DE CALIDAD	PEM
TOTAL	200.096 €
TOTAL	6.869.977 €
SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESETA Y NNUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS	

4. PRESUPUESTO DE CONTRATA Y TOTAL CON IVA

PRESUPUESTO TOTAL CONTRATA + IVA	
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	412.198,65 €
GASTOS GENERALES (10%)	686.997,75 €
TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA	7.969.173,85 €
IVA (21%)	1.673.526,51 €
TOTAL CONTRATA + IVA	9.642.700,36 €
NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS	

VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Como en cualquier tipo de iniciativa empresarial, la actividad que se pretende implantar con la redacción del presente documento, persigue obtener rendimientos económicos. Sin embargo, en el caso de ocupación del suelo no urbanizable (ahora Suelo Rústico), estos rendimientos adquieren especial importancia a la hora de justificar el sostenimiento de la actividad económica que nos ocupa, en este caso, vinculada al turismo.

Es por ello que podemos ver en el Documento nº 2. Estudio Económico Financiero, que la idea de negocio que nos ocupa genera suficientes rendimientos.

Esta situación respalda los argumentos esgrimidos en el apartado 2.3.1. Utilidad Pública o Interés Social, pues la viabilidad económica que se acredita valida los argumentos de tipo social, ambiental, urbanístico que se describieron previamente, y al mismo tiempo garantiza al Ayuntamiento de Chipiona la mejora económica que se refería en el mencionado apartado.

Por todo ello, **queda verificada la viabilidad económica del Proyecto de Actuación.**

PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Según el artículo 34 del Reglamento de la LISTA:

“1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus

obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria."

El punto 1. de este artículo a priori no tendrá lugar al no verse cesada de manera voluntaria la actividad durante más de cinco años por lo que el plazo de la actividad será ilimitado.

Al ser la actividad que se pretende implantar CAMPAMENTO DE TURISMO y no encuadrarse en ninguna actividad descrita en el punto 2., no estará sometida a un plazo determinado.

2.4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor se compromete al cumplimiento de los derechos y deberes derivados de la propiedad del suelo rústico que se recogen en el art. 19 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), entre los que se incluyen, entre otros, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la ley para legitimar los usos privados extraordinarios.

Del mismo modo, el promotor dará cumplimiento al art. 17 de la LISTA donde se establecen los deberes generales de la propiedad del suelo.

2.4.1. DEBERES LEGALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Estos deberes se establecen en el art. 19.4 de la LISTA. Estos son los siguientes:

- a) *"Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.*
- b) *Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.*

- c) *Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*
- d) *Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.*
- a) *Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística."*

En resumen son: el cumplimiento de la ordenación urbanística contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general; destinar el suelo al uso previsto y conservar y mantener el suelo, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

El promotor es consciente de que ASUME los deberes establecidos en el citado artículo, aceptando la totalidad de este PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA IMPLANTACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO en las fincas expuestas en el mismo. Firmando la aceptación del mismo en la última página de esta Memoria.

2.4.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN Y DE DEVOLVER LOS TERRENOS A SU ESTADO NATURAL EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO.

Se añade a este documento el Anexo III. "Compromiso de la vinculación de las edificaciones al uso autorizado" debidamente firmado.

2.4.3. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO

En el art. 22.5 de la LISTA se establece que con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Esta cantidad ascenderá aproximadamente a **274.799,10 € (DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS)**, y se podrá minorar conforme las condiciones del artículo 35 del Reglamento de la LISTA.

2.4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA

El PROMOTOR se compromete a efectuar la solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la Autorización Previa de la Actuación Extraordinaria.

3. OTROS DOCUMENTOS DEL PROYECTO

- SEPARATA. Cumplimiento del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo. (Pertenece a la Memoria).
- DOCUMENTO 2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- DOCUMENTO 3. PLANOS.
 - 1. Planos de Información:
 - o Plano I01. Situación y emplazamiento.

- Plano I02. Catastral con fincas colindantes.
- Plano I03. Topográfico.
- 2. Planos de propuesta:
 - Plano P01. Propuesta de implantación Visual.
 - Plano P02. Cumplimiento de Decreto 26/2018.
 - Plano P03. Edificaciones colectivas (3)
 - Plano P04. Unidades de alojamiento (2)
 - Plano P05. Plano de infraestructuras

- DOCUMENTO 4. ANEXOS.

Anexo I. Coordinación con organismos.

Anexo II. Acreditación de la propiedad y promotor.

Anexo III. Compromiso de la vinculación de las edificaciones al uso autorizado.

Anexo IV. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar (punto f del artículo 33.3 del RGTOLISTA)

SEPARATA. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO
26/2018, DE 23 DE ENERO, DE ORDENACIÓN
DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	1
Art. 2. RÉGIMEN JURÍDICO	1
Art. 3. DEFINICIONES.....	5
Art. 4. UNIDAD DE EXPLOTACIÓN	7
Art. 5. UBICACIÓN	8
CAPÍTULO II. CAMPAMENTOS DE TURISMO.....	9
SECCIÓN I. CLASIFICACIÓN	9
Art. 6. CLASIFICACIÓN	9
Art. 7. GRUPOS	9
Art. 8. CATEGORÍAS	10
Art. 9. MODALIDADES.....	10
Art. 10. ESPECIALIDADES	11
Art. 11. SIGNOS DISTINTIVOS	11
SECCIÓN II. REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO.....	12
Art. 12. ACCESOS.....	12
Art. 13. VIALES	12
Art. 14. CERRAMIENTOS.....	14
Art. 15. INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO	15
Art. 16. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES	15
Art. 17. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.....	16
Art. 18. BOTIQUÍN DE PRIMEROS AUXILIOS	16
Art. 19. ELECTRICIDAD	16
Art. 20. AGUA POTABLE.....	17
Art. 21. SERVICIOS HIGIÉNICOS	17
SECCIÓN III. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO	19
Art. 22. COMPATIBILIDAD ENTRE EL GRUPO CAMPINGS Y EL GRUPO DE ÁREAS DE PERNOCTA	19

Art. 23.	ACCESO Y PERMANENCIA EN LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO	19
Art. 24.	LIMITACIONES.....	21
Art. 25.	SERVICIO DE RECEPCIÓN DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO	22
Art. 26.	INFORMACIÓN A LAS PERSONAS USUARIAS.....	23
Art. 27.	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	25
CAPÍTULO III. REQUISITOS POR GRUPOS		25
SECCIÓN I. REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO CAMPINGS		25
Art. 28.	SUPERFICIES	25
Art. 29.	CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO	26
Art. 30.	INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO.....	26
Art. 31.	PARCELA.....	28
Art. 32.	ELEMENTOS DE ACAMPADA	29
Art. 33.	APARCAMIENTOS	30
SECCIÓN II. REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO ÁREAS DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS		31
Art. 34.	DOTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS ÁREAS DE PERNOCTA DE CARAVANAS.....	31
Art. 35.	ZONAS DE PARCELAS	32
Art. 36.	ZONA DE MUELLE Y PUNTO LIMPIO	33
Art. 37.	ELEMENTOS DE ACAMPADA	34
ANEXO I. REQUISITOS DE LOS CAMPING DE TURISMO CUATRO ESTRELLAS.....		34
1.	EDIFICACIONES.....	34
2.	INSTALACIONES HIGIÉNICAS	35
3.	OTRAS INSTALACIONES	37
4.	SERVICIOS.....	38
ANEXO II. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS		39
1.	ZONA DE MUELLE.	39
2.	PUNTO LIMPIO.	40
3.	ZONA DE PARCELAS	40
4.	INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO.	41

ANEXO III. ESPECIALIDADES	42
1. GLAMPING.	42
2. CAMPING ECOLÓGICO.	¡Error! Marcador no definido.

Existen muchos condicionantes de la normativa que serán debidamente justificados en el proyecto de ejecución de obras y en la explotación del mismo, puesto que son más aspectos técnicos y propios del negocio que en esta fase previa de Proyecto de Actuación con una ordenación a nivel de anteproyecto, no se llevan a cabo. No obstante, se ha querido presentar este proyecto con un poco más del nivel suficiente para la tramitación del Proyecto de Actuación.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. *El objeto del Decreto es la ordenación de los **campamentos de turismo**.*

En nuestro caso, se trata de un campamento de turismo.

2. *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.*

Nuestro campamento de turismo ocupa un terreno limitado por un cierre perimetral, acondicionado para garantizar la correcta estancia de los visitantes priorizando en todo momento el uso de energías renovables, y dotado de instalaciones y servicios (como restaurante, tienda, etc.) destinados a facilitar a las personas usuarias un lugar adecuado para hacer vida al aire libre. La permanencia en él será durante un tiempo limitado tal y como se establece en este mismo decreto.

3. (...)

ART. 2. RÉGIMEN JURÍDICO

1. *Los campamentos **se someterán a las prescripciones de la Ley 13/2011**, de 23 de diciembre, al Decreto 143/2014 de 21 de octubre, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, a*

lo establecido en el presente Decreto y a la normativa que, en su caso, les sea de aplicación.

El campamento objeto de proyecto cumple con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre; en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre; en el Decreto 26/2018, de 23 de enero; y en la normativa que le es de aplicación.

2. *Asimismo, los campamentos de turismo contarán con un reglamento de régimen interior, en las condiciones y con los requisitos exigidos en el art. 23.3 del presente Decreto, en el que se fijarán las normas internas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia en el establecimiento.*

Se contará con un reglamento de régimen interior en el que se fijarán las normas internas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia en el establecimiento.

3. En los espacios naturales protegidos, en los terrenos forestales y en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico, se estará, además, a lo establecido por su régimen jurídico.

El terreno no se encuentra en Espacio Natural Protegido ni en terreno forestal. En cambio, nos encontramos en un suelo clasificado como Suelo No Urbanizable por el planeamiento urbanístico, por lo que deberá atenderse a lo establecido por su régimen jurídico (explicado en la Memoria).

4. En todo caso, se deberán cumplir las normas vigentes en materia de accesibilidad y en caso de discrepancias en los requisitos de dimensiones establecidos entre la normativa sectorial y el presente Decreto, serán aplicables aquellos que resulten más exigentes.

La intervención cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, concretamente se atenderá a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, la Ley 4/2017, de derechos y atención a las personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Todos los aspectos relacionados con la accesibilidad serán debidamente justificados en el proyecto de obtención de licencia de obras.

No obstante, a continuación, exponemos un análisis muy previo que hemos realizado al respecto.

El Anexo III "Exigencias mínimas particulares según uso, actividad, superficie, capacidad o aforo" del Decreto 293/2009, especifica en su tabla 1 lo siguiente:

Uso de edificios, establecimientos e instalaciones	Superficie capacidad aforo	Número de elementos accesibles						
		Accesos (artículo 64)		Ascensores típicos rodantes (artículo 69)	Dormitorios (artículo 79)	Duchas (artículo 78)	Grúas de transferencias (artículo 79.2)	Aseos (artículo 77)
		Hasta 3	> 3					
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas, chalés, bungalows, casas rurales), residencias de tiempo libre por turnos, albergues y balnearios.	Hasta 75 habitaciones.	1	2	1 cada 5 o fracción.	1		1	1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.
	De 76 a 150 habitaciones.	1	2	1 cada 5 o fracción.	2		1	1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.
	De 151 a 300 habitaciones.	1	2	1 cada 5 o fracción.	3		2	1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.
	>300 habitaciones.	1	2	1 cada 5 o fracción.	3 + 1% (n.º habitaciones – 300).		2	1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.
Campamentos de turismo y campings.	De 500 a 1.000 m²	1	1			6		1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.
	>1.000 m²	1	2			1 cada núcleo		1 cada núcleo, 1 cada 5 aislados.

Al mismo tiempo, el apartado 1.2.2. del SUA-9 Accesibilidad del CTE, especifica para la reserva de alojamientos:

1.2.2 Alojamientos accesibles

- Los establecimientos de *uso Residencial Público* deberán disponer del número de *alojamientos accesibles* que se indica en la tabla 1.1:

Tabla 1.1 Número de alojamientos accesibles

Número total de alojamientos	Número de alojamientos accesibles
De 5 a 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 150	4
De 151 a 200	6
Más de 200	8, y uno más cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250

La superficie total de actuación es de poco más de 6 Ha, por lo que, para las exigencias en la opción de camping tendríamos que irnos a la opción > 1.000 m².

Según estas consideraciones exponemos lo siguiente:

- Los accesos tendrán el ancho suficiente para la compatibilidad del acceso rodado y un mínimo de 1,80 m² libre de acerado para el paso peatonal.
- Cada uno de los núcleos de duchas y de aseos dispondrá de un elemento adaptado de ducha y otro de aseo.
- Al no establecer exigencia mínima respecto a dormitorios en el camping, a estos efectos, asimilaremos nuestra intervención a

la de un hotel, donde estableceremos 2 unidades habitacionales adaptadas según el Decreto 293/2009.

- d. La ubicación de estas unidades no supondrá un trato discriminatorio para las personas con discapacidad.
- e. Igualmente, los accesos a cada una de estas unidades y al resto de establecimientos de uso público, irán adaptados.

Asimismo, se cumple la Ley 4/2017 para garantizar la igualdad de oportunidades y no discriminación para las personas con discapacidad, ya que los espacios públicos urbanizados, incluidos aquellos de titularidad privada pero destinados a un uso público, así como las edificaciones de uso público y privado, deben cumplir las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas que se regulen en la normativa aplicable. Nuestra intervención está adaptada a las exigencias normativas relacionadas con el cumplimiento de condiciones exigibles en la legislación en relación con este aspecto.

- 5. En materia de protección de los derechos y deberes de las personas usuarias se cumplirá con las previsiones recogidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre.

Se cumplirá con las previsiones recogidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre en materia de protección de derechos y deberes de las personas usuarias.

- 6. Los campamentos de turismo deberán contar con la plantilla necesaria para cubrir los servicios y horarios establecidos en el presente Decreto, en función de su modalidad, categoría, y capacidad alojativa, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial vigente.

La contratación, así como las condiciones laborales de la plantilla, deberán acogerse a lo estipulado en el convenio provincial de hostelería y turismo donde esté ubicado el campamento y, en lo no contemplado, se estará a lo previsto en el Acuerdo Laboral de ámbito estatal para el sector de hostelería y demás normativa vigente.

Se propone un campamento turístico que contará con la plantilla necesaria para cubrir los servicios y horarios establecidos en el presente Decreto, acogiéndose a lo estipulado en el convenio provincial de hostelería y turismo de Cádiz, y en lo no contemplado, al Acuerdo Laboral de ámbito estatal para el sector de hostelería y demás normativa vigente.

7. Igualmente estarán sometidos a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, emergencias y protección civil, funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, industria, seguridad, sistemas de prevención, protección, extinción y evacuación en caso de incendios, humos y aguas, así como cualquier otra que les fueren de aplicación.

Se someterá a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, emergencias y protección civil, funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, industria, seguridad, sistemas de prevención, protección, extinción y evacuación en caso de incendios, humos y aguas.

ART. 3. DEFINICIONES

Las definiciones que nos afectan son (haremos comentarios de los fundamentales):

Autocaravana: Vehículo especial dedicado al transporte de personas y en el que a partir de un chasis y motor se le ha aplicado una cédula habitable y ha sido homologada para ser utilizada como vivienda, conteniendo el siguiente equipamiento mínimo: asientos y mesa, camas, cocina y armarios.

En nuestra intervención se destina un área a esta modalidad.

Camper: Vehículos derivados de una furgoneta para uso campista, acondicionado para, como mínimo, pernoctar en su interior.

Igualmente, en el área anterior podrían estacionar campers, al ser muy parecidas a las autocaravanas y tener espacios higiénicos destinados a este espacio.

Caravana: Remolque o semirremolque concebido y acondicionado para ser utilizado como vivienda móvil, permitiéndose el uso de su habitáculo cuando el vehículo se encuentra estacionado.

De igual manera, las dimensiones de las parcelas están adaptadas a la acomodación tanto a vehículos familiares más caravanas como a autocaravanas.

Instalaciones fijas de uso colectivo: Conjunto de edificaciones que tienen como objeto la satisfacción de necesidades colectivas de las personas usuarias, tales como recepción, supermercado, restaurante, bar, servicios higiénicos, oficinas, gerencia y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio.

Las instalaciones comunes de nuestra intervención son exclusivamente las exigidas en el Decreto, desmontables y con materiales reciclados y reciclables.

Mobil-home: Casa móvil que carece de cimentación, o que exclusivamente disponga de una base sin cimientos soterrados, sin que esté fijada de modo estable a la parcela.

Otra área de nuestra intervención está destinada a esta unidad móvil, bien mueble según la explicación en la memoria referida al Código Civil.

Parcela: Unidad de superficie integrante de la zona parcelada, debidamente delimitada y enumerada, que se destina para el uso y disfrute privativo de la persona usuaria del servicio de alojamiento turístico. Las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada se ubicarán en estas unidades.

Las parcelas sobrepasan la superficie mínima de categoría 4* (70m2).

Persona o entidad titular: cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio y de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de algún servicio turístico.

Persona usuaria de servicios turísticos o turista: la persona física que, como destinataria final, recibe algún servicio turístico.

Reglamento de régimen interior: documento que regula las relaciones entre la persona usuaria del servicio de alojamiento y el establecimiento de alojamiento turístico en el cual se especifica, como mínimo, las condiciones de admisión, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el normal desenvolvimiento del disfrute de las instalaciones, equipamientos y servicios.

Zona parcelada: superficie de un campamento de turismo que se divide en parcelas con la finalidad de prestar el servicio de alojamiento turístico.

Zona sin parcelar: Superficie de un campamento de turismo destinada a ofrecer el servicio de alojamiento turístico sin que se encuentre dividida en parcelas, constituyendo esta área una zona de libre acampada.

ART. 4. UNIDAD DE EXPLOTACIÓN

1. Cada establecimiento de campamento de turismo se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación previsto en el artículo 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, correspondiéndole su administración a una única persona titular.

Este campamento de turismo estará sometido al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a una única persona titular.

2. La empresa explotadora tendrá que asumir continuamente la explotación de la totalidad de las parcelas, zona de acampada sin parcelar e instalaciones fijas de alojamiento del establecimiento.

La persona titular administrará el campamento, asumiendo continuamente la explotación del total de las parcelas e instalaciones fijas del establecimiento. En este caso se hace alusión también al apartado 1 del artículo 34 del RGTOLISTA en el que se expresa que la autorización de una actuación extraordinaria (...) advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

3. Cuando en el establecimiento se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquel, se deberá informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, en la recepción se pondrá a disposición de las personas usuarias material impreso con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas responsables de su prestación.

En caso de establecerse ofertas de servicios complementarios con prestación por empresas distintas a la entidad explotadora, se informará a la persona usuaria de dicha circunstancia, disponiendo

de material impreso con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas responsables de su prestación.

ART. 5. UBICACIÓN

Los campamentos de turismo sólo podrán instalarse en lugares permitidos según la clasificación y calificación urbanística del suelo y deberán respetar las previsiones que contienen las normas de ordenación del territorio, de seguridad y salud de las personas, de infraestructuras viarias, de conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente, del patrimonio cultural, histórico, artístico, y demás normativa sectorial de aplicación.

Específicamente, no podrán establecerse campamentos de turismo en:

- a) Terrenos no autorizados por la normativa reguladora de 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) Terrenos ubicados en la zona del entorno de bienes protegidos con arreglo a la normativa sobre patrimonio histórico.

El campamento se ubica en un lugar permitido según la clasificación y calificación urbanística, respetando las previsiones contenidas en 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.

El campamento no se encuentra en ninguna de las ubicaciones expresamente indicadas como no aptas, solamente, para el apartado a) de este artículo, nos remitimos al informe de Costas recibido (en el Anexo I de este mismo documento), que el que dice expresamente que *se excluirán de la prohibición de implantación en la servidumbre pública las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.*

CAPÍTULO II. CAMPAMENTOS DE TURISMO

SECCIÓN I. CLASIFICACIÓN

ART. 6. CLASIFICACIÓN

1. Los campamentos de turismo se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades.
2. La clasificación en grupos, categoría y modalidad será obligatoria para todos los campamentos de turismo.
3. Las especialidades tienen un carácter complementario y voluntario, de interés para la información de la persona usuaria en atención a los servicios o instalaciones complementarias del establecimiento, a las características de los servicios prestados o a la tipología de su oferta.
4. La clasificación de los campamentos de turismo en grupos, categorías, modalidades y especialidades, se mantendrá en vigor en tanto subsistan las circunstancias que la originaron, pudiendo revisarse, de oficio o a instancia de parte interesada, en caso de producirse alguna modificación, previa audiencia a los interesados conforme establece el Decreto 143/2014, de 21 de octubre.

Art. 7. GRUPOS

1. Los campamentos de turismo se clasifican en los siguientes grupos: campings y áreas de pernocta de autocaravanas.

El campamento de turismo está proyectado en dos grupos: camping y área de pernocta de autocaravanas. En el artículo 22 se permite la compatibilidad entre los dos grupos.

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

El camping facilita a las personas usuarias alojamiento y otros servicios, como actividades en el medio natural, durante un tiempo limitado (según artículo 24.3 del Decreto 26/2018, en ningún caso, el

período de ocupación, en conjunto, será superior a seis meses al año). Concretamente se usan tiendas tipo Safari y mobilhomes.

3. Serán áreas de pernocta de autocaravanas aquellos campamentos de turismo destinados exclusivamente a la acogida y acampada de autocaravanas, caravanas o campers en tránsito, así como a las personas que viajan en ellas, para su descanso y mantenimiento propio de estos vehículos, tales como vaciado y limpieza de depósitos y suministro de agua potable y electricidad. Se considerará que está acampada aquella autocaravana, caravana o camper que amplíe su perímetro de estacionamiento mediante la transformación o despliegue de elementos de aquella.

El área de pernocta de autocaravanas está destinada a la acogida y acampada de autocaravanas, caravanas o campers en tránsito, así como a las personas que viajan en ellas. Para el mantenimiento de vehículos se han dispuesto zonas destinadas a muelles y puntos limpios, así como el suministro de agua potable, electricidad y desagües de aguas grises (en hito central cada cuatro parcelas).

ART. 8. CATEGORÍAS

1. El grupo de campings se clasifica en las categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella, en función de la calidad de las instalaciones y servicios de que dispongan, atendiendo a los requisitos que para cada una de ellas se detallan en el Anexo I.

El camping se ha proyectado con las especificaciones requeridas en el Anexo I para poder obtener la categoría de cuatro estrellas.

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

La intervención está realizada para que el área de pernocta de autocaravanas se ajuste a lo exigido en el Anexo II del Decreto 26/2018.

ART. 9. MODALIDADES

1. Los campamentos de turismo, en relación con la ubicación de sus instalaciones, se clasifican en una de las siguientes modalidades:

a) Playa: Se clasifican en esta modalidad aquellos campamentos de turismo ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral

en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar.

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

Este campamento tiene la modalidad de Playa, ya que está ubicado en una parcela costera, con acceso directo a la playa, quedando descartado su posible clasificación de 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, en el apartado b, ya que quedan excluidos los núcleos de población situados en el litoral andaluz.

ART. 10. ESPECIALIDADES

Los campings podrán clasificarse en una o varias de las especialidades que se relacionan en el Anexo III del Decreto 26/2018, atendiendo a las características arquitectónicas, a las características de los servicios prestados y a la tipología de la demanda. Las áreas de pernocta de autocaravanas no tienen especialidad.

Este camping se ha proyectado de manera que responda a las consideraciones expuestas para Glamping para el grupo camping. Véanse puntos posteriores y planos.

Se explican estas especialidades en el apartado Anexo III de la presente Separata.

ART. 11. SIGNOS DISTINTIVOS

1. Los campamentos de turismo exhibirán, junto a la entrada principal y en recepción, una placa normalizada correspondiente a su clasificación, conforme al modelo previsto en el Anexo IV del Decreto 26/2018.
2. Cuando el establecimiento tenga reconocida alguna de las especialidades relacionadas en el Anexo III del Decreto 26/2018, deberá colocar igualmente una placa, bajo la citada en el apartado anterior, con el distintivo de la especialidad en la que se encuentre clasificado el establecimiento, tal y como se muestra en el mencionado Anexo IV.

El campamento de turismo exhibirá, junto a la entrada principal y en la recepción una placa normalizada correspondiente a su clasificación, según el Anexo IV y tras informe de la Consejería de Turismo que nos comunique acerca de la obtenida.

SECCIÓN II. REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

ART. 12. ACCESOS

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

El camping dispone de tres accesos rodados y dos accesos peatonales, siendo uno de ellos el principal. Estarán pavimentados y dotados de condiciones de resistencia y seguridad.

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

Para el acceso principal cumplimos con un ancho mínimo de 5 m y 1,5 m a ambos lados de acerado.

Para lo que es el camino trayecto por el que se accede, y para conocimiento de esta Delegación, nos remitimos al apartado Varios y accesos existentes del apartado 2.2.1 de la Memoria (pág. 20 de la misma).

ART. 13. VIALES

1. Los campamentos de turismo dispondrán de viales interiores para permitir el acceso rodado a todas las parcelas con espacios para vehículos. Para el acceso al resto de parcelas estarán a una distancia no superior a quince metros. (...)

El camping dispone de una red de viales rodados interiores, pudiendo distinguir dos tipos: los destinados en la zona de autocaravanas y los destinados a vehículos de combustión y buggies eléctricos. Luego estarán los paseos peatonales, que permitirán crear

recorridos a pie en la zona interiores al campamento. Todas las parcelas que no tienen acceso directo mediante vehículo están a una distancia no superior a 15 metros.

2. Los viales interiores estarán pavimentados conforme a las características del medio y alcanzarán la siguiente anchura mínima:

- a) Cinco metros para el grupo de campings, salvo que cuenten con un sólo sentido de circulación, en cuyo caso la anchura mínima podrá ser de tres metros.

Se ha establecido un eje principal de ida y vuelta desde el acceso principal hasta la finca anexa a la playa de 5 m de anchura. El de acceso al parking también presenta este ancho y los interiores para distribución de Mobilhomes y Tiendas Safari se han dispuesto de un ancho de 3 m puesto que con una dirección se soluciona el tráfico según disposición de los mismos.

- b) Ocho metros para el grupo de áreas de pernocta, salvo que cuenten con un sólo sentido de circulación, en cuyo caso la anchura mínima podrá ser de cinco metros.

Igualmente ocurre en el área de pernocta de autocaravanas, con una circulación doble en su perímetro de ocho metros y entre las parcelas, de cinco metros ya que son de un solo sentido.

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

A lo largo del viario existirá señalización de las direcciones a los diferentes servicios e instalaciones del campamento, todas estas se especificarán en el proyecto de ejecución de la intervención.

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.

El vial principal contará con señales de velocidad máxima, advertencias acústicas y circulación prohibida. Igualmente en el proyecto de ejecución.

ART. 14. CERRAMIENTOS

1. Los campamentos de turismo se encontrarán aislados debidamente en todo su perímetro, de tal manera que se impida el libre acceso de personas y animales. A tal efecto, deberá respetarse el estilo propio de la zona, utilizando vegetación autóctona o cualquier material con garantías de resistencia, salvo alambres espinosos, y dispuesto de manera que no destaque indebidamente en la fisonomía natural del paisaje.

El campamento cuenta con un cierre perimetral realizado mediante malla de simple torsión con el fin de impedir el paso de personas al interior del recinto. Se utilizará vegetación autóctona con el fin de integrar el cerramiento y crear una zona de ocultación de manera que impida la vista al interior de modo de que destaque indebidamente de la fisonomía natural del paisaje. Por razones de carácter medioambiental, se instalarán vallados permeables a la pequeña fauna mediante la construcción de pasos para la misma que permita su entrada y salida del recinto.

2. (...)
3. Las zonas de acampada se podrán ampliar, sin llegar a constituir un nuevo establecimiento, en terrenos no limítrofes al que ocupe el establecimiento cuando no pueda realizarse junto a los terrenos limítrofes por motivos de inadecuación, incompatibilidad urbanística o por restricciones para la ocupación de partes de su superficie como consecuencia de la aplicación de normativa sectorial.

La distancia entre los cerramientos de ambas áreas no podrá ser superior a 400 metros, y en ningún caso podrá existir entre ellas carreteras interurbanas, vías de ferrocarril u otras infraestructuras de transportes, salvo que se implementen puentes o túneles para el tránsito de las personas usuarias.

Las zonas de acampada se constituyen en los distintos terrenos no limítrofes por simple inadecuación física, por lo que estaría dentro de la permisibilidad de este apartado.

Por otro lado, la distancia entre estas las áreas es de escasamente 6 metros. Entre las fincas designadas en la memoria como 5 y 6, que se encuentran separadas del resto por viales, acudimos a la excepción de poder solventar este obstáculo mediante la realización de un túnel, solución que se especificará técnicamente en el proyecto de

ejecución, pero que en este anteproyecto se observa como discurre un camino frente a recepción que atraviesa la vía mediante arcos prefabricados de hormigón y desemboca a través de rampas en la zona de autocaravanas.

Art. 15. INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO

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

- a) Contarán tan sólo con planta baja y una altura máxima de 6 metros, permitiéndose, en su caso, las entreplantas construidas por aprovechamiento de la altura libre disponible y abiertas a la planta de acceso, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística o de cualquier otra que le fuera de aplicación.
- b) Tendrán como objeto la satisfacción de necesidades colectivas de las personas usuarias, tales como recepción, supermercado, restaurante, bar, servicios higiénicos, oficinas, piscinas, lavaderos, áreas de recreo y las dedicadas exclusivamente al personal de servicio.

Las instalaciones fijas de uso colectivo se distribuyen en una sola planta sin superar en ningún caso los seis metros de altura. El destino de estas será la satisfacción de necesidades colectivas de los usuarios exclusivamente solicitadas por el Decreto 26/2018. Estas instalaciones están dedicadas a recepción, tienda, aseos, bar-restaurante-sala de ocio, instalaciones deportivas, almacenes, etc.

ART. 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.

La persona titular del camping se compromete a efectuar las obras de conservación y mejora para el mantenimiento de las instalaciones.

ART. 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.

El campamento contará con un plan de autoprotección que estará disponible, al menos, en la recepción. Se realizará paralelamente al proyecto de ejecución.

ART. 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.

Existirá en el camping un botiquín de primeros auxilios. Se situará en un lugar bien visible y debidamente señalizado, con la dotación necesaria para atender emergencias comunes de los usuarios.

ART. 19. ELECTRICIDAD

1. Se garantizará el suministro eléctrico de forma continuada, cumpliendo las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

En los terrenos discurre una línea aérea de MT que, en un poste existente, pasaría a ser subterránea dirigida hacia un CT y un Centro de Seccionamiento en la linde principal. Independientemente de este abastecimiento energético, el camping contará con un sistema de generación fotovoltaica con almacenamiento de energía que garantizará el suministro eléctrico de forma continuada, cumpliendo al mismo tiempo las prescripciones del REBT.

2. En el período nocturno la iluminación se ajustará a fin de no crear contaminación lumínica.

Se contará con un sistema de iluminación en el que se ajustará la intensidad con el objeto de garantizar el confort y evitar la contaminación lumínica.

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

En todas las parcelas destinadas a autocaravanas existe toma de corriente independiente para cada una de ellas.

ART. 20. AGUA POTABLE

1. Se garantizará el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente. Además, cuando no exista abastecimiento de agua procedente de una red general será preceptivo disponer de mecanismos o instalaciones que garanticen su suministro continuado, de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.

Se establece una conexión-continuación con la red general que garantiza el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada por la conexión a las infraestructuras municipales planificadas en el PGOU que pasarán justo entre dos de las parcelas indicadas en la memoria (apartado instalaciones, suministro de agua del punto 2.2.1. de la Memoria -pág 38-).

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

Los puntos de toma de agua ubicado en fuentes, punto de suministro de agua, zonas de mantenimiento de autocaravanas, así como cualquier otro existente en el interior del recinto, dispondrá de indicación escrita y gráfica de aptitud o no para el consumo.

ART. 21. SERVICIOS HIGIÉNICOS

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

cada parcela conforme a lo desarrollado en el artículo 31.4 del presente Decreto.

En la zona de unidades habitacionales -mobilhomes y tiendas Safari Deluxe-, cada uno de ellos dispone de servicios higiénicos mientras que en la zona de autocaravanas, existe un bloque que alberga los servicios higiénicos requeridos, situado en la zona intermedia de las parcelas, para que así ninguna de ellas diste más de doscientos metros de él.

2. 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.

Los bloques de servicios disponen de accesos diferenciados para hombres y mujeres, existiendo en el interior de cada uno de ellos distintas zonas para evacuación, duchas y lavabos. Al menos uno de cada elemento está dimensionado y diseñado para el uso por personas con discapacidad. Se puede observar en planos.

3. Los servicios higiénicos tendrán suficiente ventilación, y su suelo y paredes, hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros, estarán revestidos con materiales que garanticen su impermeabilidad y sean de fácil limpieza. Se garantizará el suministro continuo de agua sanitaria en estos servicios.

Los servicios higiénicos están suficientemente ventilados. Además, poseen revestimientos a base de materiales que garantizan la impermeabilidad y fácil limpieza hasta una altura mínima de ciento ochenta centímetros. Estas características se definirán más concretamente en el proyecto de ejecución.

4. No estarán obligados a disponer de servicios higiénicos colectivos aquellos campings que se clasifiquen en una especialidad donde se permita la ubicación de instalaciones fijas de alojamiento, o elementos de acampada, que cuenten con baño o aseo en la totalidad de las parcelas.

En la zona de camping donde se ubican elementos que poseen por sí mismos zonas de baño o aseo no existen servicios higiénicos independiente por considerarse que no resulta necesario. Sí los hay en las zonas en donde es necesario por normativa.

5. (...)

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

ART. 22. COMPATIBILIDAD ENTRE EL GRUPO CAMPINGS Y EL GRUPO DE ÁREAS DE PERNOCTA

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

Aquellos campings que admitan autocaravanas deberán cumplir con los requisitos específicos determinados en el Anexo II del Decreto 26/2018, para las áreas de pernocta de autocaravanas en lo relativo a zona de muelles y puntos limpios y zona de parcelas.

El proyecto objeto de estudio combina un área de pernocta de caravanas con una zona de camping. Esto es posible debido a que la persona titular será la misma. En este caso, el área de pernocta de caravanas se ubica en una de las parcelas, posee una entrada independiente, aunque hará uso de elementos como la recepción, la tienda y otros servicios complementarios, pues son compartidos por ambos y estará conectada con las otras fincas mediante el túnel descrito en el artículo 14.3 y en planos.

Por otro lado, se cumple con los requisitos establecidos en este Decreto, existiendo zonas de muelles y puntos limpios en la zona destinadas a las autocaravanas. Se sitúan muy cercanas a la entrada para facilitar su uso tanto en la llegada como en la partida.

ART. 23. ACCESO Y PERMANENCIA EN LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

1. El acceso a los campamentos de turismo es libre, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos, sin que pueda restringirse en ningún caso por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

El acceso al camping será libre, sin que pueda restringirse por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.

2. Toda persona usuaria, en el momento de su recepción, deberá cumplimentar el correspondiente documento de admisión, en el que constará en todo caso el periodo de ocupación, quedando en poder de la persona titular del campamento de turismo un ejemplar del mismo debidamente firmado, así como el correspondiente parte de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos. Constituye una obligación de las personas titulares de los campamentos de turismo la cumplimentación del libro-registro, así como la presentación de los partes de entrada de quienes viajan, según establece la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.

En el momento de explotación, se deberá cumplimentar un documento de admisión en el momento de la recepción de la persona usuaria donde deberá constar: el período de ocupación, quedando en poder de la persona titular del campamento de turismo un ejemplar debidamente firmado; el correspondiente parte de entrada de personas viajeras en establecimiento de hostelería y otros análogos.

La cumplimentación del libro-registro, así como la presentación de los partes de entrada son obligación de la persona titular del campamento.

En el proyecto de explotación se determinarán esta serie de condicionantes.

3. Los campamentos de turismo dispondrán de un reglamento de régimen interior que no podrá contravenir lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, así como cualquier normativa que fuera de aplicación. Este reglamento de régimen interior estará siempre a disposición de las personas usuarias, será expuesto en lugar visible en la recepción del campamento de turismo y como mínimo, contendrá los siguientes aspectos:
 - a. Las condiciones de admisión y, en su caso, de expulsión de las personas usuarias, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el normal desenvolvimiento de la práctica de la acampada y de la utilización de los servicios del campamento de turismo.

- b. Las limitaciones durante las horas nocturnas cuyo período no podrá ser inferior a siete horas ininterrumpidas, determinándose el cese de la circulación de toda clase de vehículos a motor y que no se sobrepase un nivel de emisión de ruido de 50 dBA en toda la zona de acampada que provenga de la actividad del campamento de turismo.
- c. La prohibición expresa respecto a la instalación en las parcelas de elementos fijos, cierres, pavimentos, fregaderos, grandes electrodomésticos y en general cualesquiera otros de naturaleza análoga.
- d. Las actuaciones relativas a la información, sensibilización y educación ambiental.
- e. Las indicaciones o normas respecto a la admisión de mascotas o animales de compañía
- f. Información relativa a la prohibición de fumar en todas las instalaciones fijas del campamento de turismo, así como indicación de aquellos espacios en los que sí se permita el consumo de tabaco, conforme a su normativa de aplicación.

El camping dispondrá de un reglamento de régimen interior que no podrá contravenir lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, así como cualquier normativa que fuese de aplicación. Estará siempre a disposición de las personas usuarias, en un lugar visible en la recepción. Contendrá como mínimo los aspectos regulados en el art. 23.3 del Decreto 26/2018, de 23 de enero.

Art. 24. LIMITACIONES

1. Queda prohibida la venta de las parcelas reguladas en este Decreto. El incumplimiento de lo dispuesto en este apartado conllevará el inicio del correspondiente procedimiento de cancelación de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

No se realizará venta de parcelas, puesto que, según el artículo 4 de este mismo Decreto cada establecimiento de campamento de turismo se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación previsto en el artículo 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, correspondiéndole su administración a una única persona titular.

2. Queda prohibido el uso con fines residenciales de las instalaciones fijas de alojamiento, parcelas, elementos de acampada, así como cualquiera otra de las instalaciones del campamento de turismo.

No se utilizará, bajo ningún concepto, la instalación con fines residenciales. Se hace alusión al apartado siguiente de este mismo artículo.

3. En ningún caso, el periodo de ocupación, en conjunto, será superior a seis meses al año.

El período de ocupación no superará en ningún momento los 6 (seis) meses al año, por lo que no responderá en ningún caso a instalaciones con fines residenciales.

4. Se prohíbe la instalación, en espacios distintos a los regulados en el presente Decreto, de elementos fijos, cierres, pavimentos, fregaderos, grandes electrodomésticos, tales como frigoríficos, congeladores, lavadora o lavavajillas, y, en general, cualesquiera otros de naturaleza análoga.

No se instalará, en espacios distintos a los regulados por este Decreto y a lo detallado en los planos de ordenación, elementos fijos, cierres, pavimentos, fregaderos, grandes electrodomésticos, ni cualquier otro de naturaleza análoga.

ART. 25. SERVICIO DE RECEPCIÓN DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

1. La recepción del campamento de turismo será el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos e informativos.

La recepción del camping será el centro de relación con los usuarios a efectos administrativos e informativos, es por ello también que se posiciona en la entrada principal del campamento.

2. En la recepción del campamento de turismo se encontrarán el registro de entradas y salidas de las personas usuarias y las hojas de quejas y reclamaciones y su cartel anunciador. Asimismo, se hallarán a disposición de la inspección turística los listados de ocupación de los últimos doce meses donde conste el número total de personas alojadas en cada parcela.

En la recepción se encontrará el registro de entradas y salidas y las hojas de quejas y reclamaciones y su cartel anunciador. Al mismo tiempo la inspección turística tendrá a su disposición los listados de

ocupación del último año donde aparezca el número total de personas alojadas en cada parcela.

3. En un lugar de la recepción que resulte bien visible y exhibida de manera que facilite su lectura figurará la siguiente información y documentación:
 - a. Nombre, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento de turismo.
 - b. Temporada de funcionamiento.
 - c. Cuadro de horarios de utilización de los diferentes servicios y de descanso y silencio.
 - d. Lista de precios de los servicios y de las diferentes modalidades de alojamiento.
 - e. Plano o planos de situación con indicación de los servicios generales, viales y parcelas con sus números. Asimismo, el plano señalará la ubicación de los extintores y salidas de emergencia, acompañándose de un aviso con el siguiente texto: «Situación de los extintores y salida de emergencia en caso de incendio».
 - f. Existirá, de modo permanente, un cartel en el que se anuncie que existen hojas de quejas y reclamaciones a disposición de quienes las soliciten, redactado al menos en castellano e inglés, así como información sobre los mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos a los que se acoge el campamento.
 - g. Reglamento de régimen interior, redactado al menos en castellano e inglés.

En un lugar bien visible de la recepción y exhibirá de manera que se facilite su lectura figurará la información y documentación contenida en el art. 25 del Decreto 26/2018, de 23 de enero.

Art. 26. INFORMACIÓN A LAS PERSONAS USUARIAS

1. En el momento de su ingreso en el campamento de turismo se facilitará a las personas usuarias información, en soporte físico o electrónico, sobre normas de seguridad y recomendaciones para una mejor estancia, redactado al menos en castellano y en inglés, con el siguiente contenido mínimo:
 - a. Nombre, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del campamento de turismo.

- b. Servicios e instalaciones disponibles y sus precios.
- c. Normas generales de convivencia y prohibiciones, con especial referencia a las horas de descanso y silencio.
- d. Plano general reducido en el que se reflejarán las salidas de emergencia, la situación de los recursos disponibles en materia de seguridad y las zonas de recogida selectiva de residuos.
- e. Normas para la prevención de situaciones de emergencia y para actuar adecuadamente cuando se presenten tales situaciones de emergencia.
- f. Teléfonos de Protección Civil, Policía Local, centro sanitario más cercano y análogos.
- g. Especificación del período de estancia (horario y permanencia).
- h. Información sobre los diferentes instalaciones y servicios, facilitando el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute.
- i. Información de las entidades que presten servicios distintos al alojamiento, en caso de que sean terceros ajenos al centro.
- j. Cuantas otras instrucciones se consideren oportunas para un uso racional y apacible del campamento de turismo.

A los usuarios se les facilitará en el momento de su ingreso en el camping, en soporte físico o electrónico, información sobre las normas de seguridad y recomendaciones para una mejor estancia, al menos en castellano e inglés, que deberá contener como mínimo lo estipulado en el art. 26.1 del Decreto 26/2018, de 23 de enero. Todo esto se facilitará en el proyecto que conlleve el registro en la Delegación de Turismo.

2. Asimismo, el folleto recogerá toda la información referente a los criterios medioambientales a cumplir por las personas usuarias del campamento de turismo entre los que figurarán las previsiones procedentes sobre la recogida selectiva de residuos en el interior del recinto y la importancia de la utilización correcta de los recursos energéticos del campamento de turismo.

El folleto recogerá la información relativa a los criterios medioambientales entre los que figurará las previsiones sobre la recogida selectiva de residuos en el interior del recinto y la importancia de la utilización correcta de los recursos energéticos.

Respecto a la justificación de este tema hacemos alusión igualmente al proyecto de explotación.

ART. 27. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

1. La persona titular de un establecimiento de campamento de turismo deberá contratar un seguro de responsabilidad civil.
2. La póliza de seguro contratada deberá cubrir, como mínimo, los daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados a terceros por el ejercicio de la actividad.
3. La póliza contratada deberá cubrir, como mínimo, el importe de 600.000 euros por siniestro, pudiendo ser modificado este importe mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de turismo.
4. Los establecimientos estarán obligados a mantener un seguro vigente y al corriente de pago mientras ejerza la actividad. A estos efectos deberán tener a disposición de la inspección de turismo la póliza y el correspondiente recibo de pago con el fin de acreditar la vigencia de la misma.

La persona titular del camping contará con un seguro de responsabilidad civil. La póliza cubrirá, al menos, los daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados a terceros por el ejercicio de la actividad. Cubrirá, como mínimo, 600.000 € por siniestro. El establecimiento tendrá un seguro vigente y al corriente de pago mientras ejerza la actividad. La póliza y el recibo de pago estarán a disposición de la inspección de turismo con el fin de acreditar la vigencia del mismo.

CAPÍTULO III. REQUISITOS POR GRUPOS

SECCIÓN I. REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO CAMPINGS

ART. 28. SUPERFICIES

1. La superficie de acampada no podrá exceder del setenta y cinco por ciento de la superficie total del camping.

La superficie de acampada supone 7.412,50 m² de la superficie del camping, inferior al límite del 75% (39.182 m²)

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

La superficie destinada a viales interiores e instalaciones fijas de uso colectivo para personas usuarias supone 10.705,92 m² inferior al límite establecido del 25 % (13.061 m²)

3. En todo caso, se reservará al menos el quince por ciento de la superficie total del camping para espacios libres y zonas deportivas.

El espacio destinado a espacios libres y zonas deportivas asciende a 34.123,58 m² superior al 15 % establecido como mínimo 7.836m²

ART. 29. CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO

La capacidad máxima de alojamiento de cada camping estará determinada por el resultado de dividir entre veinte su superficie de acampada calculada en metros, computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar; a este resultado se añadirá la capacidad en plazas correspondiente a las instalaciones fijas de alojamiento y los elementos de acampada ya instalados para el alojamiento de las personas usuarias.

Para ello, nos remitimos a la explicación dada en el apartado 2.3.6.de la Memoria (pág 66 de la misma). La capacidad máxima de alojamiento del camping se fija en 458 plazas.

ART. 30. INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO

1. En los campings podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento de una sola planta, siempre que la superficie total del área en que se encuentren ubicados no supere el sesenta por ciento de la superficie de acampada y que su capacidad no supere dicho porcentaje sobre la capacidad máxima de alojamiento, siendo explotados por la misma persona titular. Se permitirán, en su caso, las entreplantas construidas por aprovechamiento de la altura libre disponible y abiertas a la planta de acceso, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística o de cualquier otra que le fuera de aplicación.

Aun así, el grupo camping se ha proyectado para ser clasificado como especialidad Glamping. Por ello no es necesario cumplir este apartado según el apartado 6 de este mismo artículo.

2. Las instalaciones fijas de alojamiento podrán ser tipo bungalós, estudios, villas, cabañas, refugios, chozas u otras figuras análogas.

Las instalaciones "fijas" son del tipo tiendas tipo safari.

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.

Las unidades de alojamiento tendrán las instalaciones y servicios reflejadas en el punto 6 para 4*. Respecto a las dimensiones, las Mobilhomes MH1 (2 personas) tiene 26,40 m² + una terraza de 11,30, la MH2 (4 personas) tiene 34,85 m² con una terraza de 11 m² y las tipo Safari Deluxe para 4 personas una superficie de 35 m² con una terraza de 15 m². Cumple con los 20 m² mínimos y con el ratio de 5m²/plaza.

4. Los elementos fijos destinados a alojamiento no podrán superar el setenta por ciento de la superficie de la parcela, debiendo existir una distancia mínima de tres metros entre aquellos. La distancia mínima entre los elementos fijos de alojamiento sólo podrá ser reducida o suprimida cuando su tipo de construcción sea tipo adosado, o agrupados en un conjunto de cuatro.

No obstante, se deberán adoptar las medidas necesarias, conforme a normativa sectorial, en cuanto a aislamiento acústico y que se garantice la independencia y privacidad entre ellos.

El grupo camping se ha proyectado para clasificarse en la especialidad glamping, por lo que según punto 6 de este mismo artículo, se está exento de cumplir los criterios aquí expuestos. No obstante, la separación mínima de los 3 m se cumple aún estando agrupados en cuatro los distintos elementos.

5. A los solos efectos del cómputo de límites establecidos en este artículo, los mobilhomes se considerarán instalaciones fijas de alojamiento.

Los mobilhomes se considerarían instalaciones "fijas" sólo a efectos del cumplimiento del presente artículo 30 del Decreto 26/2018, de 23 de enero. Por el artículo 32 es elemento de acampada, no obstante,

tampoco se tiene en cuenta esta consideración al estar exentos del punto 1 y 4 según el siguiente apartado.

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

La intervención se ha proyectado de manera que el grupo camping se clasifique con la especialidad glamping, por lo que no nos es de obligación el cumplir estas limitaciones.

ART. 31. PARCELA³

1. La zona destinada para acampada estará dividida en parcelas, cada una de las cuales tendrá sus vértices convenientemente señalizados, con indicación del número de parcela que le corresponda. Cualquier delimitación adicional de las parcelas, ya sean mediante vallados o con pantallas vegetales, deberá ser homogénea en la totalidad del establecimiento.

La zona destinada a acampada está dividida en parcelas. Cada parcela tendrá señalizados sus vértices convenientemente con indicación del número de parcela. Entre las mismas habrá algo de vegetación autóctona y tendrá más del mínimo requerido (70 m²) para las 4*. La mínima parcela que tenemos para la MH1 (2 personas) es de 85,10 m².

2. Los campings podrán disponer de zonas de acampada sin parcelar cuando la topografía del terreno o la vegetación dificulten la división homogénea en parcelas. Estas zonas de acampada estarán señalizadas con fijación de sus límites y del número máximo de elementos de acampada que se puedan instalar en ellas, que estará en función de la superficie de la parcela que corresponda según la categoría del camping.

En el camping no existe zona de acampada sin parcelar.

3. Con independencia de la superficie mínima de parcela exigida para cada categoría, todos los campings podrán disponer de parcelas con superficie

(³) El concepto de parcela es el de unidad de superficie debidamente delimitada y enumerada a los efectos del Decreto 26/2018 sin que ello vulnere el principio de unicidad de la finca y la actividad que se pretende autorizar, puesto que el concepto de parcela no es un concepto urbanístico.

mínima de veinticinco metros cuadrados, para la acampada de un máximo de dos personas sin automóvil o con motocicleta. Su número no podrá exceder del veinticinco por ciento del total de las parcelas del camping.

En el grupo camping no existen parcelas destinadas a acampada.

4. Los campings podrán disponer de parcelas que contengan un bloque de servicios higiénicos e instalaciones de fregaderos vinculados a uso exclusivo de una determinada parcela que sean autónomos e independientes de los bloques de servicios genéricos contemplados en el artículo 21. Estas parcelas deberán contar con una dimensión mínima de setenta metros cuadrados y computarán igualmente en las proporciones aplicables en el Anexo I, apartado 2, y en todo caso deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación.

Las parcelas que proyectamos en el campamento son con unidades habitacionales que ya tienen su propio baño y cocina, por lo que no se da el caso de tener que poner servicios higiénicos e instalaciones de fregaderos asociados a alguna de ellas.

ART. 32. ELEMENTOS DE ACAMPADA

1. A los efectos de este decreto y para este grupo específico, se entenderá por elementos de acampada aquellos que puedan ser fácilmente transportables o estén dotados de elementos de rodadura debidamente homologados y exentos de cimentación. No tendrán esta condición cuando los elementos de rodadura hayan sido retirados o no estén en plenas condiciones de uso, considerándose en este caso como instalación fija de alojamiento a todos los efectos.

A efectos de este decreto, excepto en relación al cumplimiento del art. 30, los mobilhome se considerarán elementos de acampada al disponer de elementos de rodadura debidamente homologados y estar exentos de cimentación.

2. Solamente se permitirán elementos adicionales a los propios de acampada cuando tengan una dependencia directa de esta. Los elementos de acampada podrán estar en contacto con la superficie de la parcela o bien mediante elementos colgantes.

No se prevén elementos adicionales a los propios de acampada.

3. Solo se podrá instalar un elemento de acampada por parcela, permitiéndose hasta un máximo de dos, bajo petición de la persona usuaria.

Solo existe un elemento de acampada por parcela.

4. La persona que ostenta la titularidad de la explotación del camping podrá ofertar a las personas usuarias los elementos de acampada ya ubicados y montados en las parcelas disponibles para su uso inmediato, hasta un máximo del cincuenta por ciento del total de parcelas disponibles en el establecimiento. Se podrá alcanzar la totalidad de las parcelas existentes cuando el camping esté clasificado en alguna de las especialidades donde expresamente así se determine.

El grupo camping se ha proyectado para la especialidad prevista en el Anexo III, como es Glamping. Por ello no es necesario cumplir este apartado. Explicación en el Anexo III de esta Separata.

5. Se aceptarán elementos de acampada que no estén en contacto con el suelo, tanto en la zona parcelada como en la zona sin parcelar del establecimiento, que podrán ser dispuestos por quien ostente la titularidad de la explotación del camping.

Las mobilhomes se sitúan directamente sobre el suelo.

ART. 33. APARCAMIENTOS

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

En el grupo camping tenemos una capacidad de 250. Nuestra intervención contempla 244 plazas de aparcamiento, número superior a las necesarios si contamos con la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento, excluyendo de su cómputo las parcelas destinadas a autocaravanas y campers.

2. Las plazas de aparcamiento podrán disponerse, en su totalidad o en parte, en el interior de las parcelas cuando estas superen los veinticinco metros cuadrados y siempre que el viario interior permita el acceso directo a ellas. Aquellas parcelas cuyas plazas de aparcamiento se ubiquen fuera de las mismas podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

Las plazas de aparcamiento se ubican fuera de las parcelas. Estas se sitúan en una zona habilitada para ello, al final de las calles rodadas

que separan las parcelas de alojamientos y al final del acceso independiente para llegar a dicha zona y bajo pérgolas con placas fotovoltaicas para alimentación de vehículos eléctricos.

Las plazas de aparcamiento tienen unas dimensiones 2,50 m x 5,00 m (7,20 m²). Aún teniendo las plazas de aparcamiento fuera de la parcela, no se disminuyen las superficies mínimas de las mismas requeridas para 4*.

Habrà un servicio de buggies eléctricos que desplacen a los usuarios a sus estancias.

3. Cuando el aparcamiento correspondiente a una parcela se encuentre en el exterior de la zona de acampada, estará señalizado con el mismo número de aquella.

Los aparcamientos estarán señalizados con el mismo número de aquella parcela a la que da servicio.

SECCIÓN II. REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO ÁREAS DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS

ART. 34. DOTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS ÁREAS DE PERNOCTA DE CARAVANAS

1. Las áreas de pernocta de autocaravanas deberán contar con las instalaciones y servicios que establece el presente Decreto, en condiciones de accesibilidad, confort y sostenibilidad a fin de preservar, entre otros, los valores naturales, históricos, culturales, urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas, forestales y faunísticos del territorio que se trate.

Las áreas de pernocta cuentan con las instalaciones y servicios que establece el Decreto 26/2018, de 23 de enero, en lo relativo a condiciones de accesibilidad, confort y sostenibilidad a fin de preservar, entre otros, los valores naturales, históricos, culturales, urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas, forestales y faunísticos del territorio que se trate. Se puede observar en el plano correspondiente.

2. Estas contarán al menos con los siguientes espacios diferenciados: zona de parcelas, zona de muelle y punto limpio y zona de instalaciones fijas de uso colectivo, cuyos requisitos técnicos se especifican en el Anexo II.

Esta área dispone de zona de parcelas, zona de muelle y puntos limpios necesarios, además de zona de instalaciones fijas de uso colectivo que cumplen con los requisitos establecidos en el Anexo II.

ART. 35. ZONAS DE PARCELAS

1. La zona destinada para pernocta estará dividida en parcelas, cada una de las cuales tendrá sus vértices convenientemente señalizados, con indicación del número de parcela que le corresponda. Cualquier delimitación adicional de las parcelas, ya sean mediante vallados o con pantallas vegetales, deberá ser homogénea en la totalidad del establecimiento e integradas en el entorno.

La zona destinada a pernocta está dividida en 52 parcelas con los vértices señalizados e indicación de su número de parcela. Entre las mismas se realizará una delimitación a base de vegetación autóctona.

2. Las parcelas serán individuales para la ocupación de un único elemento de acampada. Al menos el sesenta por ciento de las parcelas contarán con una superficie mínima de, al menos, cuarenta metros cuadrados, y el resto de las parcelas tendrán una superficie mínima de veintiocho metros cuadrados.

Las parcelas del camping son individuales para la ocupación de un único elemento de acampada. Tienen una media de 110 m², muy superior al mínimo de 40 m² requerido para este grupo.

3. Estas parcelas estarán reservadas para el uso exclusivo de autocaravanas, caravanas o campers, no pudiendo instalarse en ellas tiendas de campaña o albergues móviles, instalaciones fijas de alojamiento, así como asimilados de ninguna clase para alojamiento de las personas usuarias.

Las parcelas serán de uso exclusivo para autocaravanas, caravanas o campers, no se instalarán en ellas tiendas de campaña o albergues móviles, instalaciones fijas de alojamiento, así como asimilados de ninguna clase para alojamiento de personas usuarias.

4. El firme de las parcelas deberá estar aplanado y asfaltado o compactado, con el correspondiente drenaje, y la parcela expedita hasta una altura mínima de cuatro metros.

El firme de las parcelas estará aplanado y compactado, con el correspondiente drenaje, y la parcela estará despejada hasta una altura mínima de cuatro metros.

ART. 36. ZONA DE MUELLE Y PUNTO LIMPIO

1. La zona de muelle será el espacio acondicionado para realizar las tareas de mantenimiento de las autocaravanas, caravanas o campers, constando al menos de una superficie de hormigonado liso y conectado a la red de saneamiento o fosa séptica, de acuerdo con lo establecido en el Anexo II.1.

Se sitúan dos zonas de muelle en la entrada de esta zona para que puedan suministrarse los usuarios y posteriormente dirigirse a sus parcelas. Cada uno tiene un área de 96 m² con 32 m² centrales para realizar el mantenimiento, etc. Estos espacios están acondicionados para realizar las tareas de mantenimiento de las autocaravanas, caravanas o campers, constando con una superficie de hormigonado liso y conectado a fosa séptica, de acuerdo con lo establecido en el Anexo II.1.

2. El punto limpio será la zona de vaciado de aguas grises y aguas negras conectada a la red de saneamiento o fosa séptica que dispondrá de una toma de agua para llenar los depósitos de agua limpia. Este punto limpio podrá estar diferenciado o integrado en la zona de muelle, de acuerdo con lo establecido en el Anexo II.2.

Al tener 52 parcelas y vinculados a estos muelles se sitúan tres puntos limpios para el vaciado de aguas grises y aguas negras conectados a la fosa séptica y dispondrán de una toma de agua, cada uno de ellos, para llenar los depósitos de agua limpia.

3. Los materiales del revestimiento de la zona de muelle y punto limpio, deberán ser antiadherentes y de fácil limpieza.

Los materiales del revestimiento de la zona de muelle y punto limpio serán antiadherentes y de fácil limpieza (aunque van al aire libre, si fueran en algún momento en un recinto cerrado, se revestirían de la manera conveniente).

4. Tanto la zona muelle como los puntos limpios, estarán separados de la zona de parcelas, y dotados de algún sistema de ocultación, preferiblemente mediante elementos naturales, para evitar malos olores e impacto visual a la zona de parcelas.

La zona de muelle y los puntos limpios estarán separados de la zona de parcelas, mediante un camino y dotados de sistema de ocultación, con elementos naturales, para evitar malos olores e impacto visual a la zona de parcelas.

ART. 37. ELEMENTOS DE ACAMPADA

1. A los efectos de este Decreto y para este grupo específico, se entiende por elementos de acampada las autocaravanas, caravanas y furgonetas tipo camper.
2. Se podrán desplegar elementos estabilizadores o patas y elementos adicionales propios de acampada, como sillas, toldos o mesas para hacer vida al aire libre.

Los elementos de acampada de esta zona serán exclusivamente autocaravanas, caravanas y furgonetas tipo camper, pudiendo desplegar elementos estabilizadores o patas y elementos adicionales propios de acampada, como sillas, toldos o mesas para hacer vida al aire libre.

ANEXO I. REQUISITOS DE LOS CAMPING DE TURISMO CUATRO ESTRELLAS

1. EDIFICACIONES

- PARCELAS. Superficie mínima de cada parcela: 70 m²
Se sobrepasa la superficie mínima, teniendo como mínimo 85,10 m² de parcela para los alojamientos.
- RECEPCIÓN. Independizada y compartida para zona de autocaravanas y camping.
Hay una recepción para toda la intervención, compartida por ambas zonas.
- RESTAURANTE. Climatizado y con calefacción. Podrá permanecer cerrado en temporada baja, previa comunicación a la Delegación Territorial y con la debida publicidad e información a las personas usuarias antes de su alojamiento.
Está proyectado un restaurante para todo el complejo.
- BAR. Climatizado e independiente del restaurante
El bar proyectado forma parte del restaurante, pero se crean separaciones móviles para poder crear independencia entre ellos y así favorecer la posibilidad de tener horarios distintos.

- CLUB SOCIAL O DE OCIO. Con TV y Climatizado

Igualmente se proyecta la misma edificación que el restaurante-bar pero con acceso independiente y una conexión con el resto a través de puerta de paso.

- SALA DE JUEGOS DE SALÓN. Climatizada

Igualmente se proyecta junto al club social, y a que darán servicios complementarios.

- SUPERMERCADO. No estarán obligados los campamentos de turismo de tres, cuatro y cinco estrellas cuya entrada principal se encuentre a menos de 500 metros de un supermercado que cuente, como mínimo, con una superficie de venta de 300 metros cuadrados.

Tampoco estarán obligados los campamentos de turismo de dos estrellas cuya entrada principal se encuentre a menos de 1.000 metros de establecimientos que comercialicen productos alimenticios y de higiene.

En todos estos casos, en lugar visible de la recepción se indicará la ubicación del establecimiento más cercano.

El supermercado-tienda que hemos proyectado se encuentra en la entrada del complejo, junto a la recepción para la comodidad y acceso fácil de todos los usuarios y una entrada rápida de mercancías que no afecte ni moleste a los campistas. Al ser el campamento de 4* y estar el más cercano a más de 500 m, es necesario una instalación de este tipo.

2. INSTALACIONES HIGIÉNICAS

- LAVABOS

- a) Número: 1 cada 6 parcelas. Se dispone un total de 28 lavabos, siendo necesarios 20 lavabos para un total de 116 parcelas.
- b) Agua caliente En el 50% de ellos
- c) Enchufes eléctricos (con indicación de su voltaje y sujeción a la normativa de industria), en todos

- DUCHAS (1)

- a) Número 1 cada 8 parcelas. Se disponen un total de 24 duchas, siendo necesarias 15 duchas para un total de 116 parcelas.
- b) Superficie 1,30 m²
- c) En cabinas individuales con puerta
- d) Con agua caliente permanente en todas

- EVACUATORIOS

- a) Número 1 cada 6 parcelas. Se disponen un total de 28 evacuorios, siendo necesarios 20 evacuorios para un total de 116 parcelas.

- b) Tipo taza
- c) Tipo urinario: 10% del total. Se dispone de un urinario por cada núcleo de aseos no adaptado, lo que supone un total de 4 urinarios, cumpliendo de esta manera el requisito del 10% del total (3 urinarios).
- d) Volumen máximo por descarga 6 litros
- e) Dispositivo de interrupción de descarga o de pulsación corta/larga
- ZONA DE VESTIDOR CON PERCHAS Y BANQUETAS. Se dispone una zona de vestidor por cada núcleo de aseos.
- TAQUILLAS INDIVIDUALES: 1 de cada 10 parcelas. Se disponen un total de 12 taquillas individuales para un total de 116 parcelas.
- LAVANDERÍA
 - a) Número de lavaderos: 1 cada 25 parcelas. Se dispone de 5 lavaderos para un total de 116 parcelas.
 - b) Lavadoras
 - c) Secadoras
 - d) Con agua caliente permanente en el 50% de ellos
- FREGADEROS
 - a) Número: 1 cada 18 parcelas. Se dispone de 7 fregaderos para un total de 116 parcelas.
 - b) Con agua caliente permanente en el 50% de ellos
- ACCESORIOS
 - a) Espejos en: Lavabos
 - b) Toalleros en: Lavabos
 - c) Perchas en: Lavabos, duchas y evacuatorios
 - d) Estanterías en: Lavabos, duchas y fregaderos
 - e) Cambiadores para bebés: en aseos masculinos y femeninos.
 - f) Bañeras para bebés: en aseos masculinos y femeninos.
 - g) Contenedor de higiene femenina
 - h) Dispensador de papel higiénico en todos los evacuatorios
 - i) Dispensador de toallas (de papel o secamanos eléctrico): 1 cada módulo

Se cumplen con todos los requisitos en el bloque sanitario que disponen de un anexo de lavandería con acceso independiente.

3. OTRAS INSTALACIONES

- FUENTES DE AGUA POTABLE.

Se ubican a menos de 50 metros de cada parcela. Pavimentadas en un radio de 1 metro y con desagüe.

- ALUMBRADO.

Encendido/apagado de lámparas automático.

- ENCHUFES.

Con caja de protección y fusibles en el 50% de parcelas, es decir, se ubicará una caja de protección y fusibles por cada dos parcelas.

- SOMBRAS.

Las sombras se conseguirán mediante arbolado en una superficie mínima del 50% de la zona de acampada. Adicionalmente se instalará sombreros adecuados y homogéneos que no destaquen indebidamente.

- PARQUE INFANTIL

Con aparatos e instalaciones de entretenimiento, y superficie de 1,5 m² por parcela. Cuenta con una superficie de 206 m² superior a los 186 m² exigidos para la totalidad de parcelas.

Club Infantil: Dará servicio durante, al mínimo, 3 horas diarias. Al menos en el período comprendido entre el 15 de junio y el 15 de septiembre y en Semana Santa.

- PISCINA: tres para adultos (una de ellas en la zona del restaurante) y dos infantiles acompañando a las ubicadas entre las mobilhomes y las tiendas safari. Podrá permanecer cerrada en temporada baja y con la debida publicidad e información a las personas usuarias antes de su alojamiento. En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

a) Zona de Hamacas

b) Sombrillas

- INSTALACIONES DEPORTIVAS

a) Instalaciones deportivas polivalentes: Mínimo 3 Actividades. Se dispone una pista multideportiva y otra de pádel.

b) Circuitos deportivos al aire libre. Hay un pequeño parkour.

Se cumplen con todos los requisitos.

4. SERVICIOS

- RECEPCIÓN: De 08:00 a 22:00. En el caso de permanecer abierto todo el año, con la finalidad de favorecer la desestacionalización, gozarán en temporada baja de posibilidad de flexibilizar el referido horario pudiendo fraccionarlo o prestarlo de manera ininterrumpida garantizándose en todo caso la prestación de este servicio mediante personal localizable dentro de las instalaciones del camping.
 - SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO
 - GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN
 - a) Diurna y nocturna
 - b) Número Guardas: 1 cada 300 parcelas ocupadas o fracción. Existirá un guarda para todo el camping al existir menos de 300 parcelas.
- Sin perjuicio de que se realice mediante personal propio o de disponer específicamente de personal de seguridad privada, identificado por la normativa reguladora de la Seguridad Privada. Desempeñando, entre otras, funciones de custodia y cuidado del orden y funcionamiento del camping de acuerdo con su reglamento de régimen interior.
- CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE
 - RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA
 - CAMPING-GAS: Venta.
 - RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS
 - WIFI: Salvo imposibilidad por inexistencia de cobertura de red.
 - SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS.
 - SERVICIO DE ANIMACION: Incluirán actividades de ocio/entretenimiento infantil.

Se cumplen con todos los requisitos.

ANEXO II. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS

1. ZONA DE MUELLE.

- a) Existirá una zona de muelle por cada 40 parcelas o fracción.

Se sitúan dos zonas de muelle.

En el área de pernocta de autocaravanas existe un total de 52 parcelas, exigiendo la normativa 1 zona de muelle cada 40 parcelas o fracción, por lo que se cumple este extremo.

- b) Estará situada en un terreno nivelado con pendientes inferiores al 2% y tendrá una superficie mínima de 32 metros cuadrados.

El terreno en el que se ubican posee pendientes inferiores al 2% y cada zona de muelle cuenta con una superficie central de 32 m² en un espacio de 96 m².

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

En el centro de la zona de muelle existe una rejilla de 1m x 32 cm conectada a la red interior de saneamiento.

- d) Las lindes de la zona de muelle deberán ser diáfanas a una distancia de 2 metros alrededor del borde de la plataforma.

La zona de muelle posee bordes libres alrededor del borde de la plataforma de 2 m, que es lo que hace que resulte esa superficie de 96 m².

- e) El acceso frontal deberá estar diáfano en 5 metros y sin obstáculos que superen los 20 milímetros de altura.

El acceso frontal de la zona de muelle está diáfano en un ancho de 8 m sin obstáculos que superen los 20 mm de altura.

- f) La zona tendrá una iluminación específica.

La zona de muelle cuenta con iluminación específica

- g) Dispondrá de zona de espera de acceso al muelle.

La zona de espera se sitúa junto a la zona de muelle

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

Existen grifos de rosca para el suministro de agua en estas zonas.

2. PUNTO LIMPIO.

- a) Existirá un punto limpio cada 20 parcelas o fracción, que podrá estar o no integrado en la zona de muelle.

Se sitúan tres puntos limpios según las parcelas existentes. En el área de pernocta de autocaravanas existe un total de 52 parcelas, exigiendo la normativa 1 punto limpio por cada 20 parcelas o fracción, por lo que se cumple este extremo.

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

Se ha previsto un sistema diferenciado para el vaciado del depósito de aguas grises y aguas negras conectado a la red interior de saneamiento, con grifo de enjuague y limpieza para dicho depósito.

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

Existe una toma de agua potable para el llenado del depósito.

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

Los vertederos destinados al vaciado de depósitos poseen un sistema de enjuague de accionamiento manual.

3. ZONA DE PARCELAS.

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

El terreno en el que se ubican posee pendientes inferiores al 2%.

- b) El suelo será firme y soportará el tránsito de vehículos sin crear lodos o levantar polvo soportando un peso mínimo de 5.000 kg.

El terreno es firme y soporta el tránsito de vehículos sin crear lodos o levantar polvo. Soporta un peso mínimo de 5.000 kg.

- c) Tendrá sombra natural o artificial en al menos un 50%. Los obstáculos (árboles, parasoles, etc.) de sombra estarán señalizados.

Tendrá sombra natural, mediante vegetación autóctona, y artificial, mediante sombreo, cuando resulte necesario, cubriendo al menos un 50 %. Los elementos de sombreo estarán señalizados.

- d) Los viales y zonas de acceso a las parcelas deberán estar libres de obstáculos hasta una altura de 4 metros.

Los viales y zonas de acceso a las parcelas están libres de obstáculos hasta altura de 4 metros.

- e) Tendrá puntos de toma eléctrica por cada parcela.

Cada parcela dispone de puntos de toma eléctrica.

4. INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO.

- a) La recepción será atendida por personal localizado con sistema de control de acceso y barrera de entrada. En este caso, compartido con la zona de camping.

La recepción será atendida por personal localizado sistema de control de acceso y barrera de entrada. Este acceso será compartido con la zona de acceso al camping.

- b) Existirá un servicio diurno de guardia y cuidado del orden. En este caso, compartido con la zona de camping.

Existirá un servicio diurno de guardia y cuidado del orden que será compartido con la zona de camping.

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

Los módulos de aseos están separados por sexo y los inodoros separados de las duchas y lavabo ya que se han ubicado en cabinas independientes. Cada núcleo de aseos está compuesto tres lavabos, dos inodoros y dos duchas, por cada sexo. Es decir, para la zona de pernocta de autocaravanas se han dispuesto, en total, 6 lavabos, 4 inodoros 2 de ellos adaptados) y 4 duchas (2 de ellas adaptadas). Plano P06c.

- d) Existirá un lavadero y un fregadero por cada treinta parcelas o fracción.

En este mismo módulo, existen dos lavaderos y dos fregaderos, cumpliendo de esta manera los límites estipulados. Plano P06c.

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

En los aseos se mostrará el número de contacto para el mantenimiento de máquinas o enseres

- f) Posee una zona recreativa con al menos mesas y bancos.

Existe un área recreativa con mesas y bancos.

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

La red de telecomunicaciones del camping posee WIFI a disposición de las personas usuarias.

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

Se han dispuesto fuentes de agua para consumo humano a menos de 50 metros de cada parcela.

ANEXO III. ESPECIALIDADES

1. GLAMPING.

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

- a) Estar clasificados con una categoría mínima de cuatro estrellas.

El camping se ha diseñado para acogerse a esta categoría por todo lo explicado anteriormente y lo reflejado en los planos.

- b) Contar, de forma homogénea, con elementos de acampada, o instalaciones fijas de alojamiento, o instalaciones resultantes de la combinación de ambos ya instalados en la totalidad de las parcelas.

Se han dispuesto elementos de acampada (mobilhomes según artículo 32.1) y unidades fijas de alojamiento (por similitud con instalaciones descritas en el apartado 2 del artículo 30 y pequeños pilares de madera sobre dados puntales de hormigón para fijar la plataforma). Así, obtenemos una instalación resultante de la combinación de estos dos elementos y ya instalados en la totalidad de las parcelas.

- c) Cada parcela estará dotada como mínimo con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.

Cada parcela se ha dotado de mobiliario que facilita el descanso y relax de los usuarios y de elementos ornamentales acordes a esta especialidad.

- d) Será obligatoria la instalación de tomas de corriente independientes y electricidad.

Cada parcela posee tomas de corriente y electricidad independientes.

- e) No contar con una capacidad superior a 350 plazas.

El camping cuenta, en total, con una capacidad de 72 unidades de alojamiento que dan acogida a 250 personas en un principio, pudiendo llegar a 350 personas, siempre modulando que la capacidad máxima total del campamento sea menor de 500 (punto 2.3.6. de la memoria).

DOCUMENTO 2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.
 2. ESTIMACION DE COSTES.
 - 2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA
 - 2.2 COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS BASICOS DE INFRAESTRUCTURA.
 - 2.3 COSTE DE IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES
 - 2.4 COSTES TOTAL DE LA INVERSIÓN A LOS EFECTOS DEL CALCULO DE LA GARANTÍA Y DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA.
 3. ESTIMACION DE INGRESOS.
 4. CONCLUSIONES.
-

1. INTRODUCCIÓN

Entre las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación figura la viabilidad económico-financiera, según establece al artículo 42.5.C)b de la LOUA.

El campamento de turismo Atlántida, tiene una superficie de 65.138 metros cuadrados, con una capacidad de 52 parcelas de caravanas, 54 mobilhomes y 18 safari deluxe. Todo el terreno quedará debidamente arbolado para generar sombra en las parcelas, luminaria artificial, tomas de luz eléctrica en cada una de las parcelas, diversas fuentes de agua potable, aseos con agua caliente, fregaderos, zona de barbacoa, aparcamiento, supermercado, restaurante, bar, zonas deportivas y piscinas.

Así pues, una vez descrito, analizado y justificado todo el objeto y configuración del Proyecto de Actuación, pasaremos ahora al análisis en primer lugar de los costes de implantación de los servicios básicos de infraestructura, de las construcciones de apoyo a la explotación, y, en segundo lugar, a evaluar las posibilidades económicas que ofrecerá la puesta en marcha de la explotación.

Dado que es un proyecto de inversión que todavía no se ha comenzado a ejecutar, todos los cálculos referenciados en este análisis económico-financiero han sido estimados conforme a diversas hipótesis y proyecciones.

2. ESTIMACIÓN DE COSTES

Para el correcto desarrollo de la idea de negocio planteada, es necesario acometer toda una serie de inversiones relacionadas con el acondicionamiento y construcción de las instalaciones necesarias.

Las construcciones necesarias a realizar sobre el terreno son tales como la ejecución de las zonas de aseos, fregaderos, barbacoas, cafetería/restaurante, la recepción, el supermercado, aparcamientos, almacenes y las ubicaciones para las instalaciones además de los elementos de acampada de los que dispone el campamento de turismo.

Para la determinación de los costes de la ejecución de las obras de las distintas construcciones e instalaciones de este campamento se ha requerido el presupuesto de obra incluyendo coste de materiales, mano de obra e instalación.

Todas las partidas se estiman como partida alzada, dado que la propuesta de implantación no vinculante no tiene contenido suficiente para plantear un presupuesto más detallado.

2.1. COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

Los costes de urbanización incluirían:

- Excavación, desbroce del terreno y demolición.
- Apertura de los viales interiores.
- Dotación de servicios de infraestructura eléctrica, abastecimiento y saneamiento.
- Vallado y jardinería perimetral de la parcela.
- Zonas deportivas y juegos infantiles.
- Jardinería interior parcela
- Túnel y Escollera playa.

2.2. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA

Entendemos por servicios básicos de infraestructura la conexión a las redes de suministro eléctrico, de abastecimiento y de saneamiento.

2.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Recordemos que las construcciones a ejecutar serán las siguientes:

- Recepción: 50 m²
- Restaurante/Bar ocio: 495 m²

- Bar piscina: 32 m²
- Tienda/Super: 160 m²
- Sanitarios, lavaderos, fregaderos, y almacenes: 125 m²
- Baterías: 30 m²
- Barbacoa: 36 m²

A eso hemos de sumar otros 1.660 m². repartidos entre piscinas (350 m²), instalaciones deportivas (1.104 m²), y parque infantil (206 m²)

2.4. COSTES TOTAL DE LA INVERSION A LOS EFECTOS DEL CALCULO DE LA GARANTIA Y DE LA PRESTACION COMPENSATORIA

Como sabemos, el importe de la prestación de garantía que nos requiere el artículo 52.4 de la LOUA, y de la prestación compensatoria que establece el artículo 52.5 de la LOUA respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).B. del mismo texto legal, es equivalente al 10,00% de la inversión realizada, “...excluida la correspondiente a maquinaria y equipos...”, tal como dispone el artículo 52.5 de la LOUA.

Por tanto, hemos de considerar la suma de todos los conceptos reseñados en los tres puntos anteriores, sin excepciones, dado que ninguno de ellos incluye partidas correspondientes a maquinaria o equipos, de modo que tenemos un importe total de la inversión de 6.669.881 € a los efectos del cálculo de los conceptos citados.

Estimación de costes de implantación	
Concepto	Importe (€)
Urbanización	2.931.127
Construcciones	3.738.755
TOTAL	6.669.881

3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

La estimación de los ingresos se ha realizado desde una perspectiva realista con el fin de garantizar la veracidad de este estudio, así, analizándolo por los diferentes tipos de plazas que tenemos.

En primer lugar, hemos realizado un análisis de la posible tasa de ocupación. Por un lado, se separa la estimación que se nos indica que es posible garantizar a través de agencias y otros medios, estimando un coste del 15% como honorarios para estas empresas. Por otro lado, una parte menor de clientes reservan directamente, suponiendo esto un coste importante de publicidad para posicionar el proyecto.

Las pernoctaciones en campings registran en agosto un aumento del 1,2% respecto al mismo mes de 2022. Las de residentes suben un 0,3% y las de no residentes un 2,8%. Durante agosto se ocupan el 60,5% de las parcelas ofertadas, un 1,4% más que en el mismo mes de 2022. El grado de ocupación en fin de semana alcanza el 62,9%, con un aumento anual del 1,2%. El 36,3% de las pernoctaciones en campings las realizan viajeros no residentes, siendo Francia es el principal mercado emisor, con el 33,6% del total de las de no residentes, un 6,1% más que en agosto de 2022.

Importante destacar que es muy conservadora esta estimación de ocupación, pero la hemos basado en información obtenida en la encuesta de ocupación de camping de España del INE.

La cuenta de resultados, aun siendo conservadores como ya hemos expuesto anteriormente, desde el primer ejercicio, es rentable. Hemos realizado una previsión a cinco años, con una tasa de crecimiento sujeta a la ocupación, ya que nuestras hipótesis tanto de restaurante como de cualquier otro ingreso del proyecto están unidos a la ocupación.

También estimamos unos ingresos conservadores de la tienda-supermercado y del restaurante, que entendemos que se puede cubrir perfectamente con nuestros clientes alojados, y una cabida de instalaciones diseñada para máximo 499 personas, que sería la capacidad de las instalaciones.

Hemos considerado unos ingresos residuales por servicios asociados a las instalaciones y actividades, pudiendo esta partida mejorarse, pero siendo conservadores. Estas actividades deberán implementarse gradualmente y no se dispone de información en estos momentos.

Por tanto, estimando un índice de ocupación anual del 62%, y una TIR del 16,7%, obtendríamos un EBITDA de 1,6 millones de euros por lo que los ingresos alcanzarían los 4,7 millones de euros.

4. CONCLUSIONES

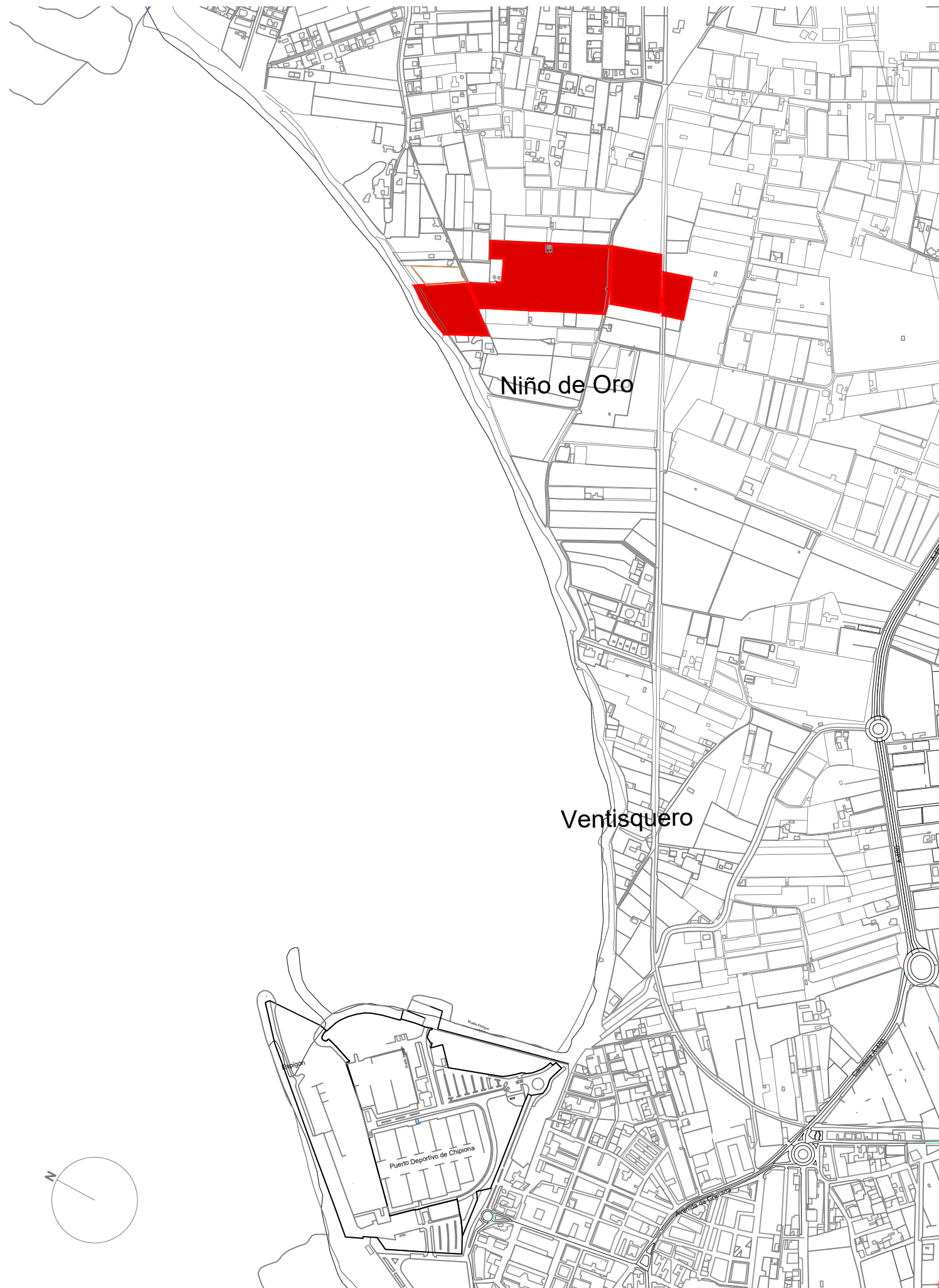
El proyecto de inversión consiste en la construcción de un campamento de turismo, totalmente equipado, situado en la localidad de Chipiona, Cádiz, con un rico paisaje y una espléndida naturaleza en su entorno, que promueve la conservación medioambiental, así como su preservación y puesta en valor.

Nuestra propuesta configuraría el primer campamento de lujo en la zona costera de la localidad, siguiendo los principios de desarrollo de turismo sostenible, basado en el disfrute de la naturaleza. Por ello, esta ubicación es la idónea para este proyecto.

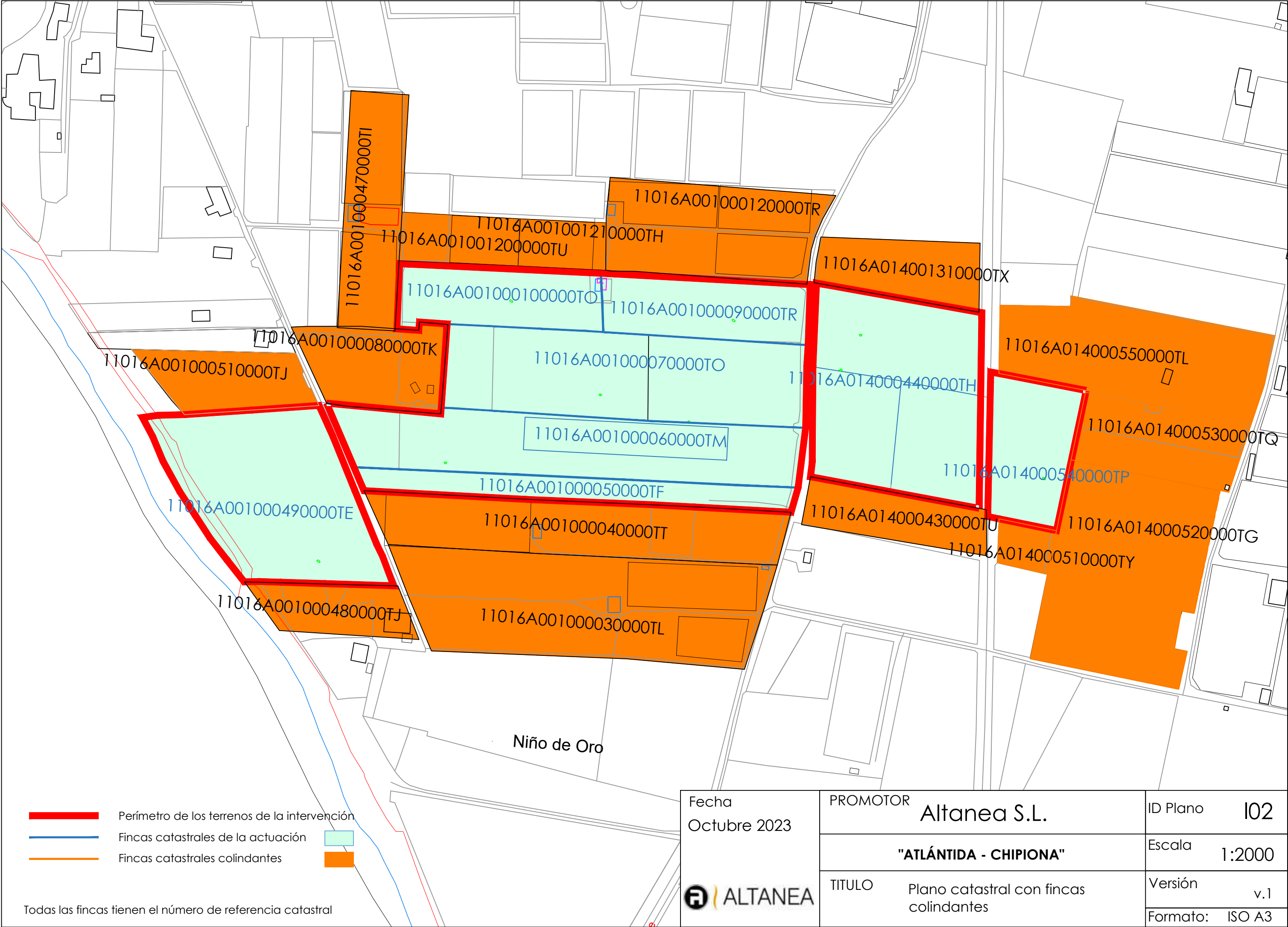
Atlántida, es un campamento de turismo que ofrece una opción de hospedaje diferente y que atraerá a nuevos turistas que buscan este tipo de alojamientos, más relacionados con el medio natural, muy demandado y en auge. Ello, unido a los servicios prestados, una atención esmerada, una máxima calidad, una competitiva estrategia de precios y -lo más importante- su propuesta 100% renovable y sostenible (tanto en energía empleada y materiales empleados como medios de construcción), harán de esta propuesta un referente en esta localidad.

Tras realizar todo el estudio pertinente, llegamos a la conclusión que es recomendable llevar a cabo la inversión porque resulta rentable.

La realización del proyecto reportaría beneficios desde el primer ejercicio, siendo el beneficio obtenido en los 5 años de estudio de 4,7 millones de euros con una TIR del 16,7%, por lo que la inversión se amortizará a los 6 años.



Fecha Octubre 2023 	PROMOTOR Altanea S.L.	ID Plano I01
	"ATLÁNTIDA - CHIPIONA"	Escala 1:10000
	TITULO Situación y emplazamiento	Versión v.1
		Formato: ISO A3





LEYENDA

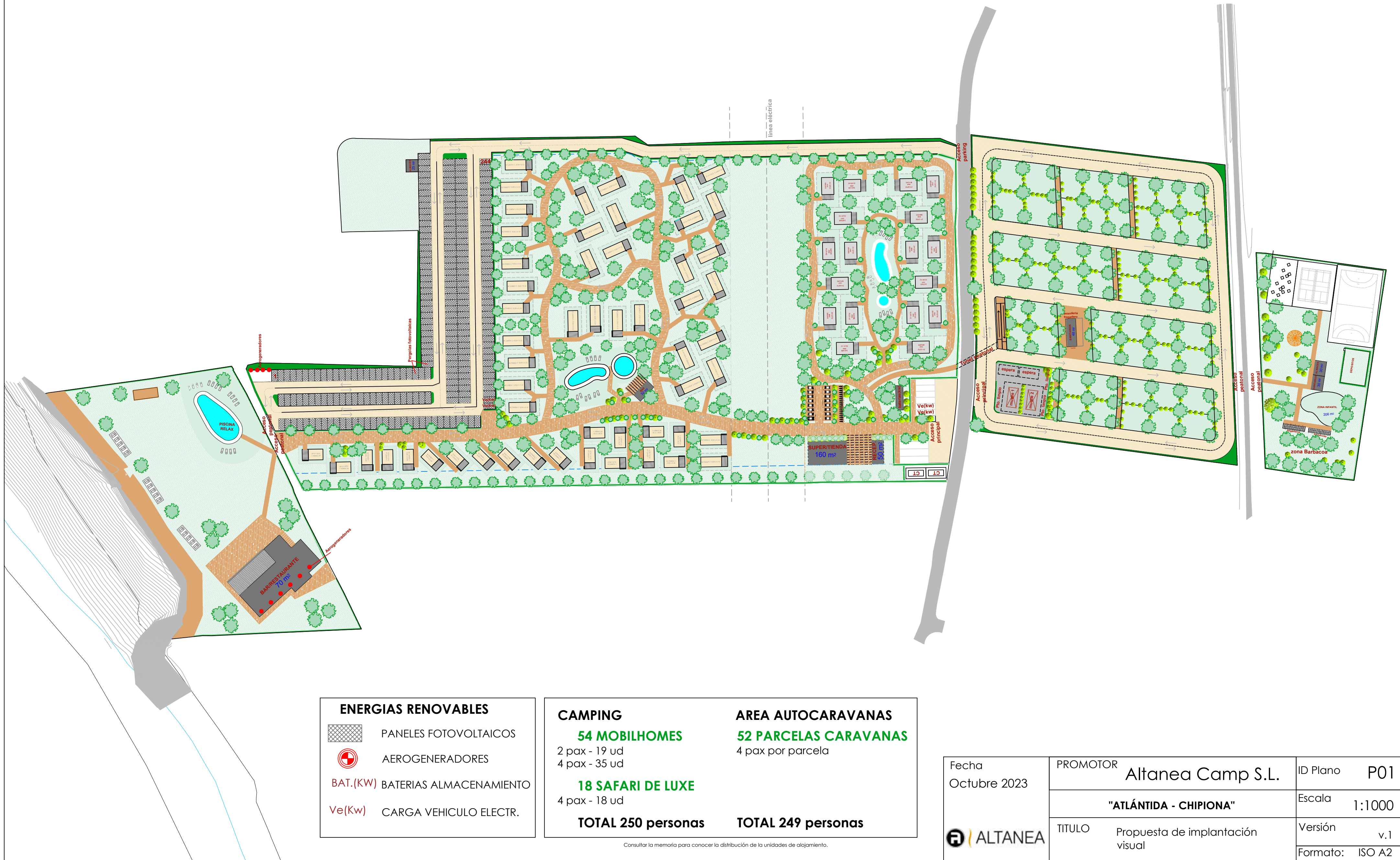
- Acometida Luz y Agua
- Toma de Agua
- Toma eléctrica
- Punto de luz de baja intensidad (Carga solar)
- Cuadro eléctrico
- Llave de paso de Agua
- Línea eléctrica (MT)
- Torre eléctrica
- Poste Eléctrico
- Vallado simple
- Alambrada
- Muro
- Zona de siembra
- Zahorra
- Tierra
- Asfalto
- Hormigón

Sistema de coordenadas UTM ETRS89
Curvado 0.10m
Base de referencia: SEV1 17003M001
de la Red Andaluza de Posicionamiento (RAP)

Las coordenadas UTM están en la Memoria

Fecha Octubre 2023	PROMOTOR Altanea S.L.	ID Plano I03
	"ATLÁNTIDA - CHIPIONA"	Escala 1:1400
	TITULO Plano topográfico	Versión v.1
		Formato: ISO A3





ENERGIAS RENOVABLES

- PANELES FOTOVOLTAICOS
- AEROGENERADORES
- BAT.(KW) BATERIAS ALMACENAMIENTO
- Ve(Kw) CARGA VEHICULO ELECTR.

CAMPING	AREA AUTOCARAVANAS
54 MOBILHOMES	52 PARCELAS CARAVANAS
2 pax - 19 ud	4 pax por parcela
4 pax - 35 ud	
18 SAFARI DE LUXE	
4 pax - 18 ud	
TOTAL 250 personas	TOTAL 249 personas

Consultar la memoria para conocer la distribución de las unidades de alojamiento.

Fecha Octubre 2023	PROMOTOR Altanea Camp S.L.	ID Plano P01
	"ATLÁNTIDA - CHIPIONA"	Escala 1:1000
	TITULO Propuesta de implantación visual	Versión v.1
Formato: ISO A2		



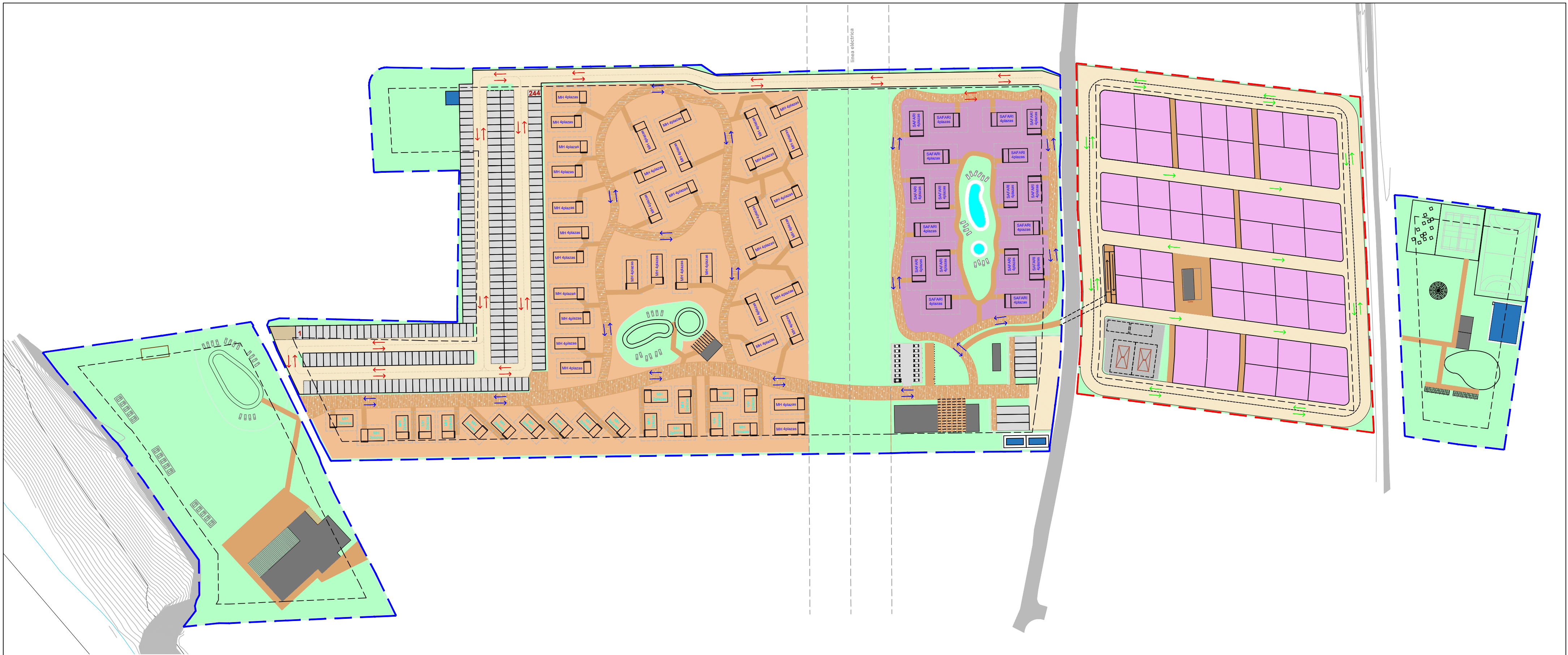


TABLA CUMPLIENTO NORMATIVA DECRETO 26/2018

ZONA 1: GRUPO CAMPING - CATEGORIA 4* - MODALIDAD PLAYA - ESPECIALIDAD GLAMPING						
CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	VALORES MÁXIMOS O MÍNIMOS			
SUPERFICIE TOTAL PARCELA	52.242,00	m²				
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE ACAMPADA	7.412,50	m²	CUMPLE	75%	39.182	MAX art 28.1
SUPERFICIE VIALES INTERIORES E INSTALACIONES FIJAS DE USO COLECTIVO	10.705,92	m²	CUMPLE	25%	13.061	MAX art 28.2
SUPERFICIE TOTAL ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS	34.123,58	m²	CUMPLE	15%	7.836	MIN art 28.3
% ELEMENTOS FIJOS ALOJAMIENTO EN PARCELAS (especialidad Glamping)	100,00	%	CUMPLE	100%		MAX art 30.1
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA (categoría 4*)						art. 31
	Mobilhome 4 personas	99,40	m2	CUMPLE	-	70 m2 MAX
	Mobilhome 2 personas	85,10	m2	CUMPLE	-	70 m2 MAX
	Safari	128,70	m2	CUMPLE	-	70 m2 MAX
APARCAMIENTOS	244		CUMPLE	1/3 Capac*	83,33	MIN art 33
	Aparcamientos fuera de parcela	244		Permitido		
	Aparcamientos extra buggy movilidad interna personal	16		Permitido		
CÁLCULO NÚMERO CAMAS	uds	camas	pers.			
	Mobilhome 2personas	19	2	38		
	Mobilhome 4personas	35	4	140		
	Tienda seca tipo Safari 4personas	18	4	72		
	TOTAL	72		250		
CUMPLIMIENTO ANEXO I ALOJAMIENTO 4*						
Ver separata turismo para comprobar cumplimiento						

ZONA 2: GRUPO AREA PERNOCTA AUTOCARAVANA

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	VALORES MÁXIMOS O MÍNIMOS			
Zona de parcelas	SI		CUMPLE	Obligatorio		
Zona de muelle	2		CUMPLE	1/40 par.	1,3	MIN
Punto limpio	3		CUMPLE	1/20 par.	2,6	MIN
Zonas de uso colectivo (compartidas con camping)	SI		CUMPLE	Obligatorio		
Superficie parcela	min.100	m2	CUMPLE	60% min 40m2 resto 28m2		MIN

RECORRIDOS

↔ Doble sentido autocaravanas 8m

→ Unico sentido autocaravanas 5m

↔ Doble sentido automoviles 5m

↔ Doble sentido buggy electr. 5/3m

ZONIFICACION

GRUPO CAMPING

GRUPO AREA PERNOCTA

ALOJAMIENTOS

Mobilhome 2pax.

Mobilhome 4pax.

Safari 4pax.

Superficie espacios deportivos y libres

Superficie total áreas acampada destinadas a mobilhomes

Superficie total áreas acampada destinadas a Safari

Superficie total áreas pernocta de autocaravanas

Edificaciones colectivas

Aparcamientos vehiculos de combustión (VC) y eléctricos (buggies)

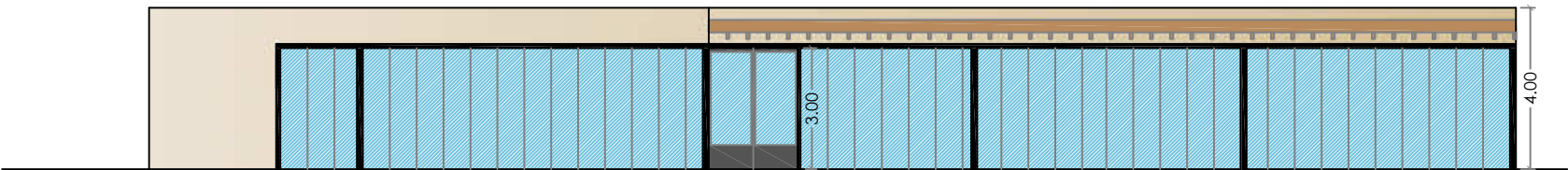
Viales rodados para automóviles y autocaravanas

Viales compartidos buggy/peatonales

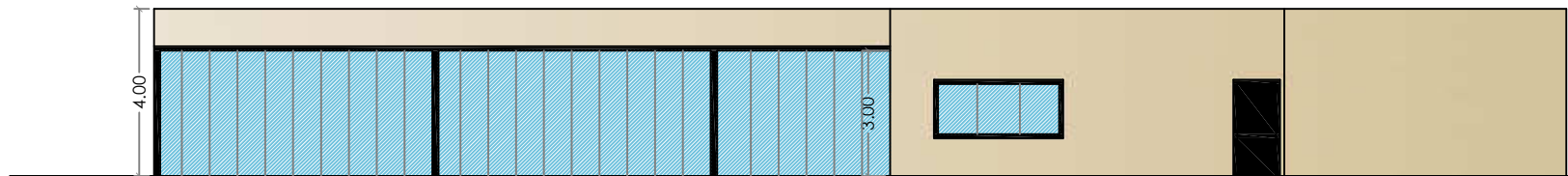
Caminos peatonales

Instalaciones

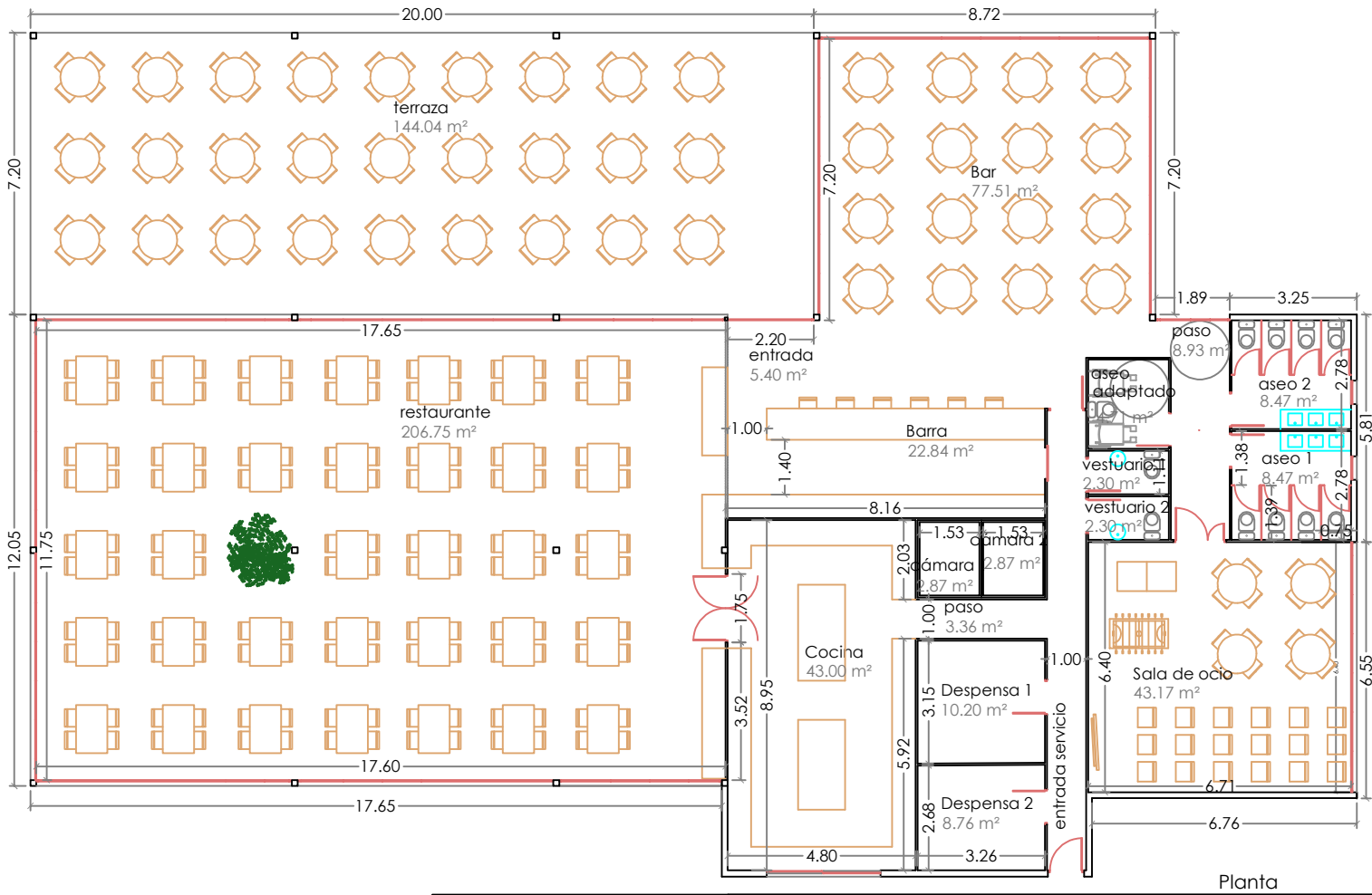
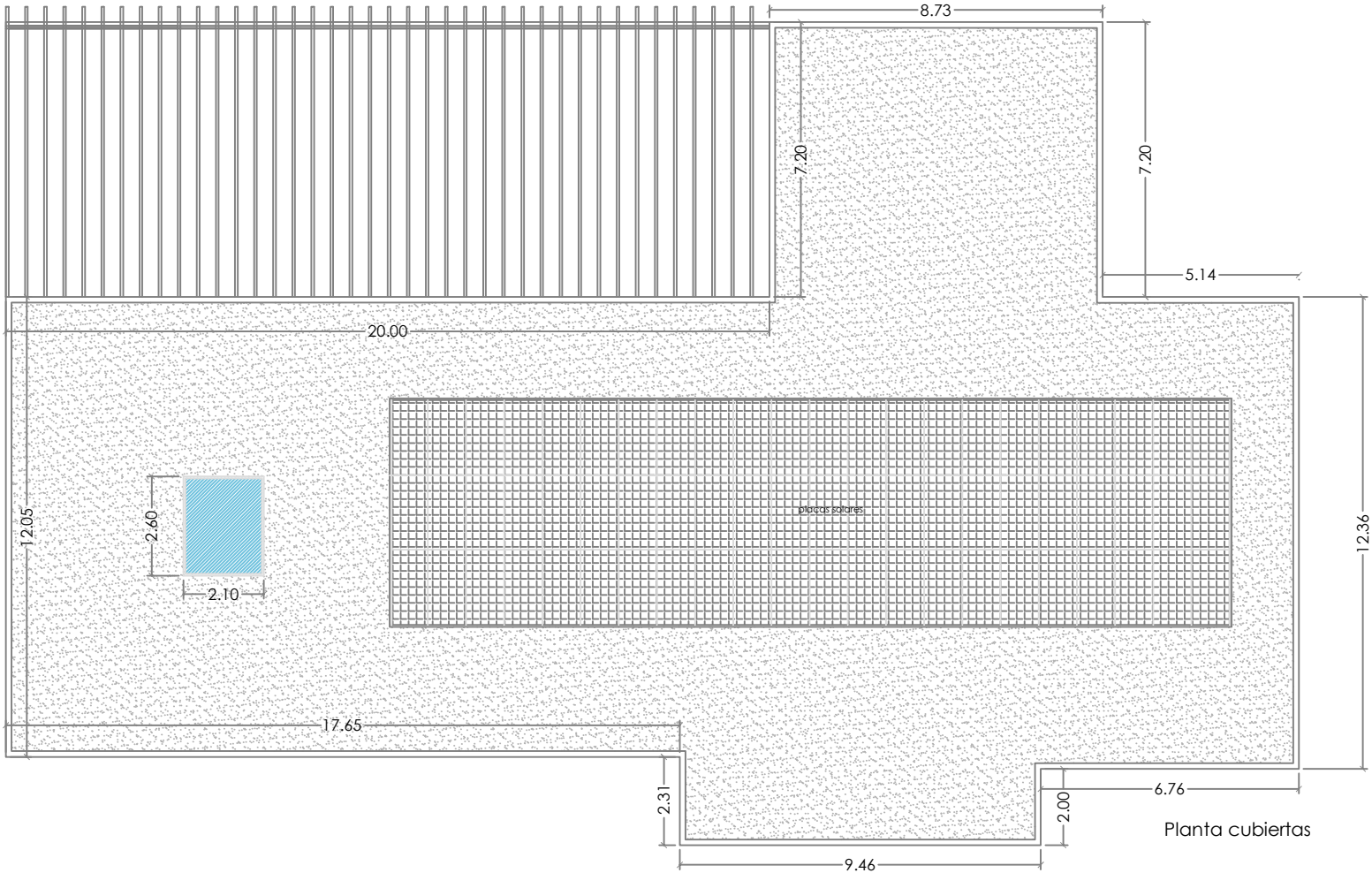
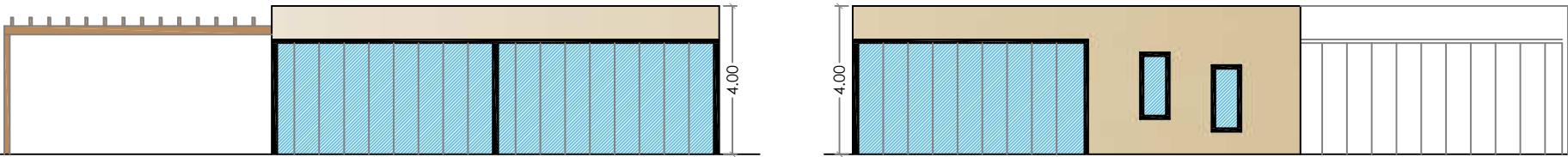
Fecha Octubre 2023	PROMOTOR	Altanea Camp S.L.	ID Plano	P02
	"ATLÁNTIDA - CHIPIONA"		Escala	1:1000
	TITULO	Cumplimiento decreto 26/2018	Versión	v.1
			Formato:	ISO A2



Alzado principal

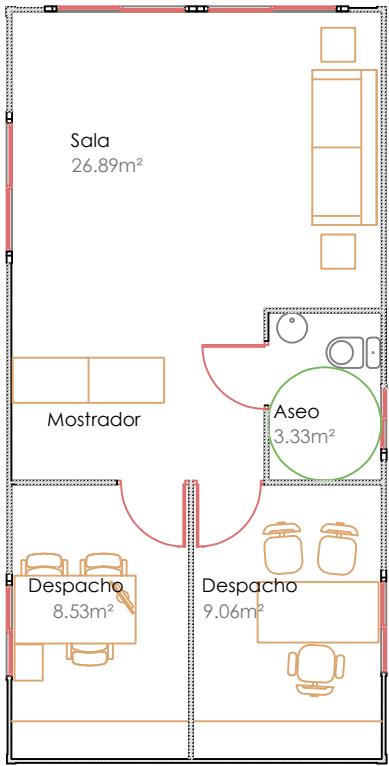


Alzado posterior

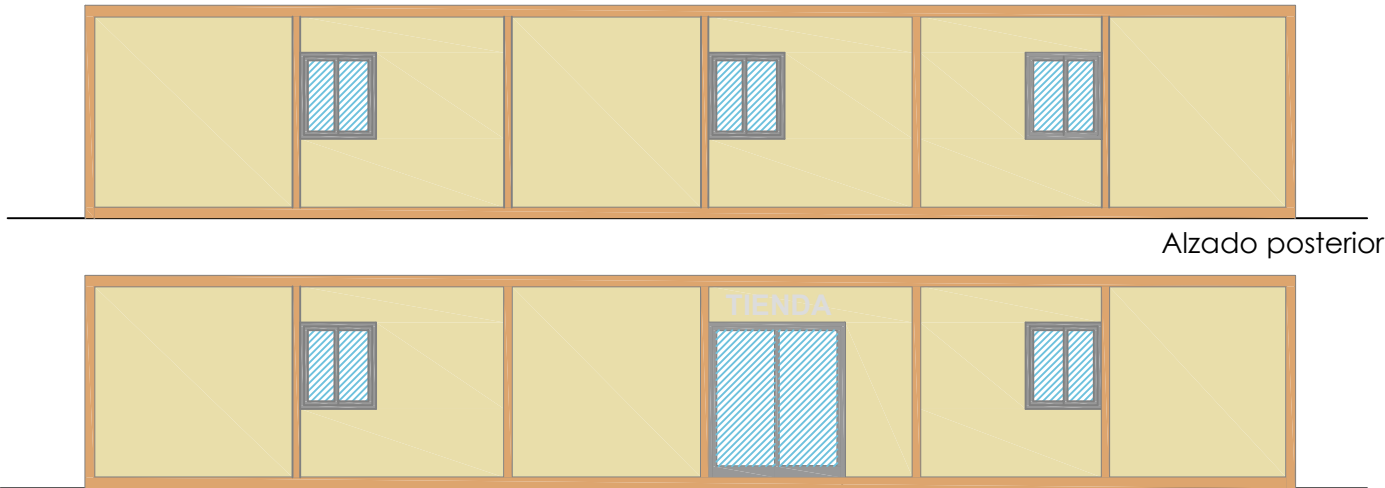
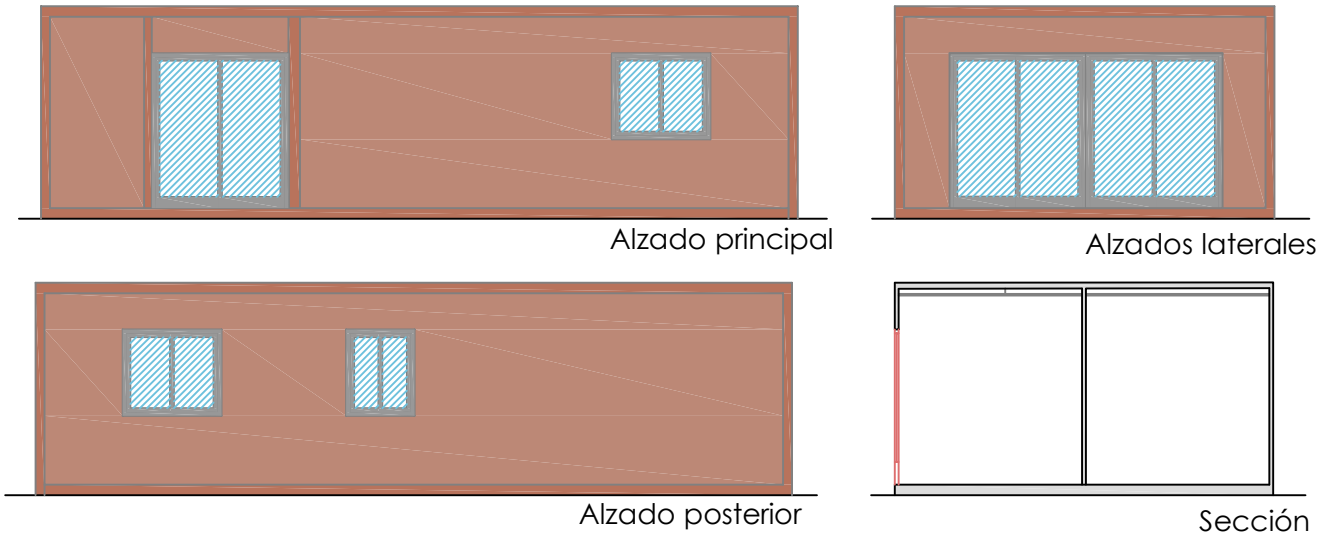


Planta

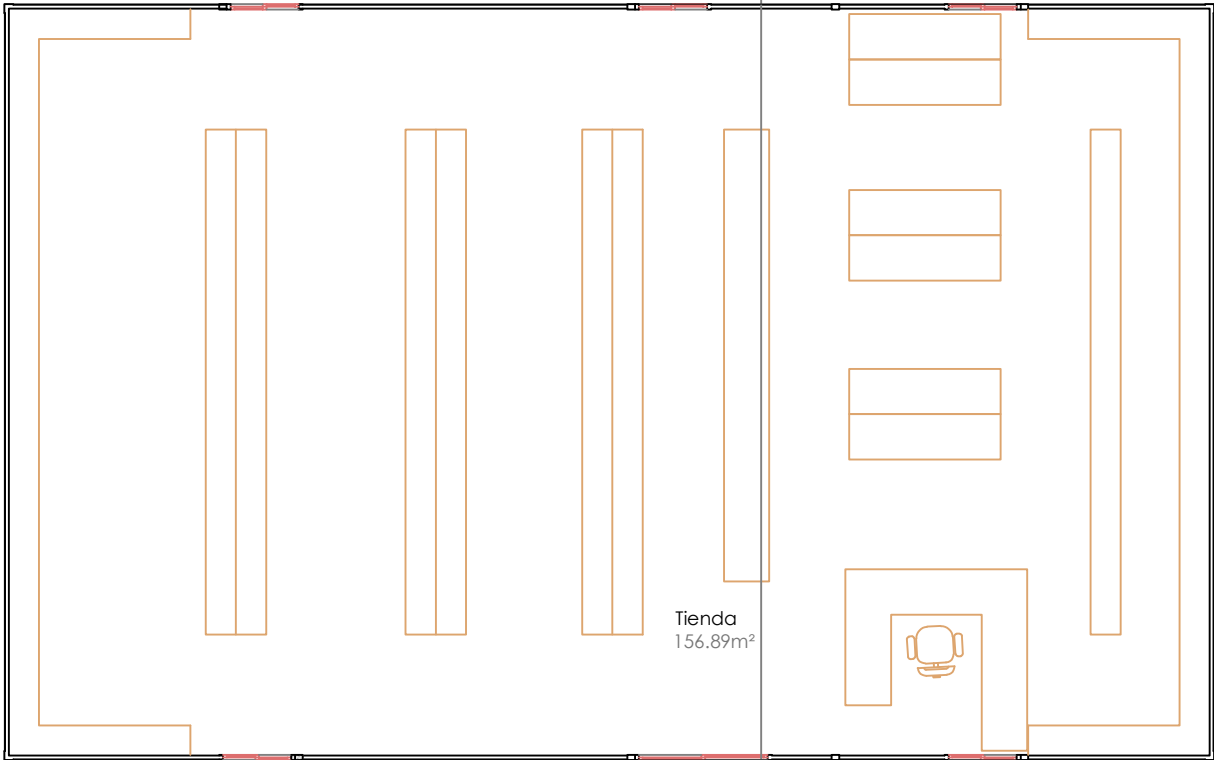
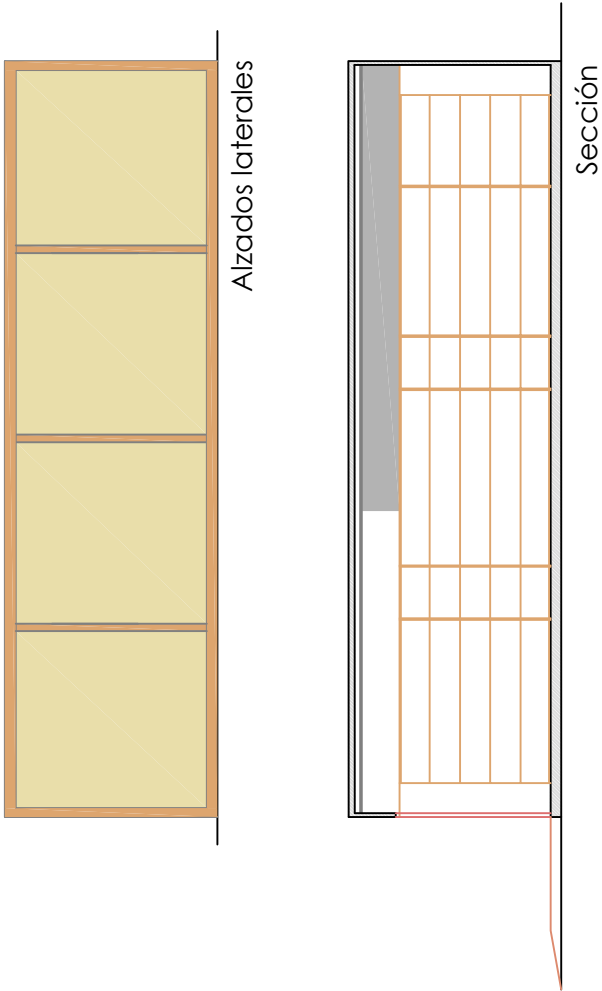
Fecha Octubre 2023 	PROMOTOR	Altanea S.L.	ID Plano	P03a
		ALTLÁNTIDA-CHIPIONA	Escala	1:175
	TITULO	Edificaciones colectivas. Restaurante/bar/sala de ocio	Versión	v.1
			Formato:	ISO A3



RECEPCIÓN



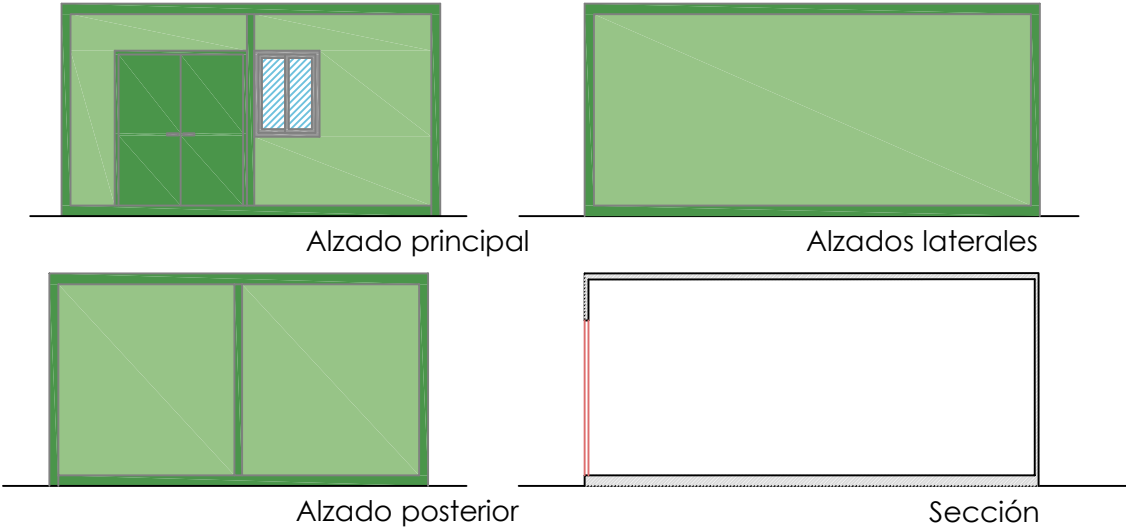
Alzado principal



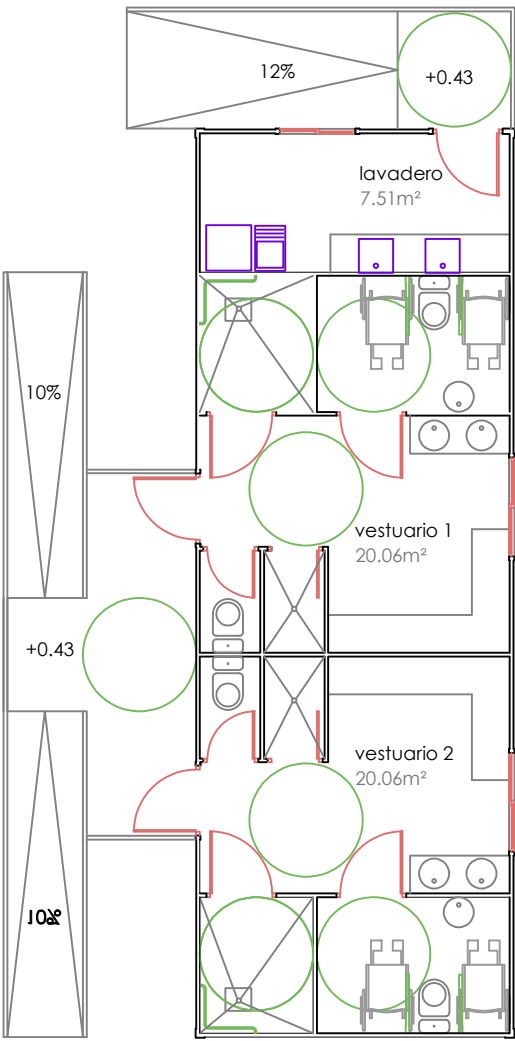
SUPERMERCADO TIENDA



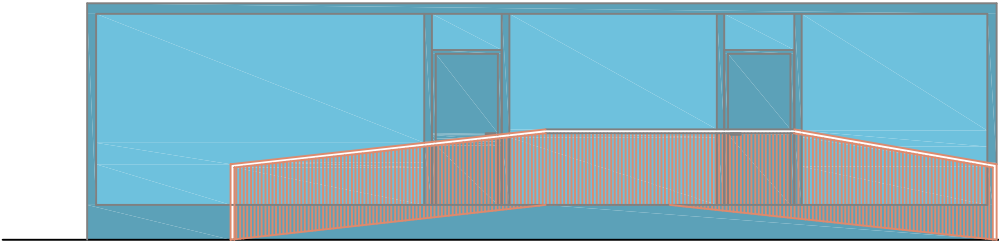
ALMACÉN



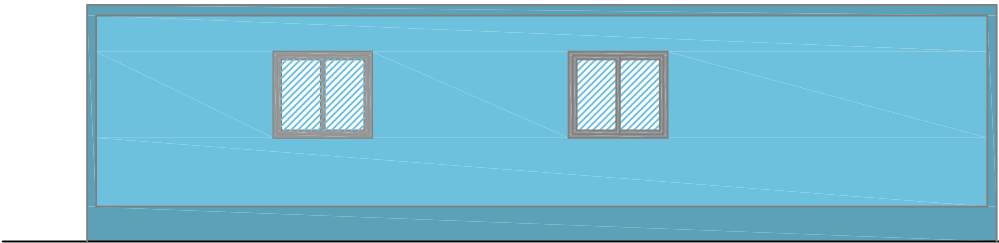
Fecha Octubre 2023	PROMOTOR	Altanea S.L.	ID Plano	P03b
		ALTLÁNTIDA-CHIPIONA	Escala	1:100
	TITULO	Edificaciones colectivas. Recepción/Tienda/Almacén	Versión	v.1
			Formato:	ISO A3



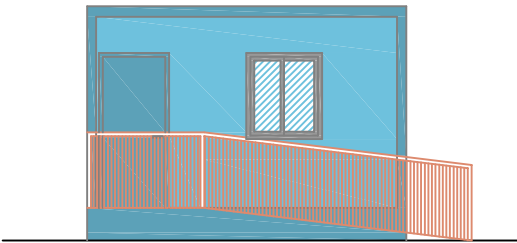
BLOQUE SANITARIO ZONA AUTOCARAVANAS



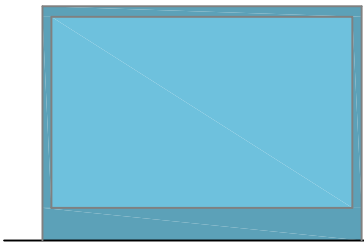
Alzado principal



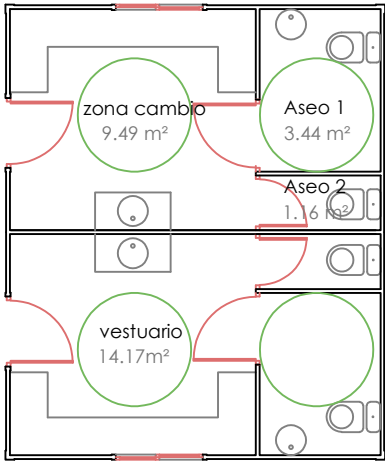
Alzado posterior



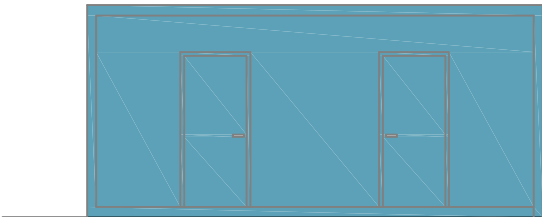
Alzado lavandería



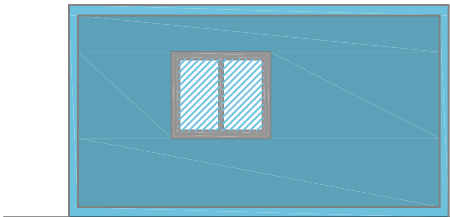
Alzado lateral



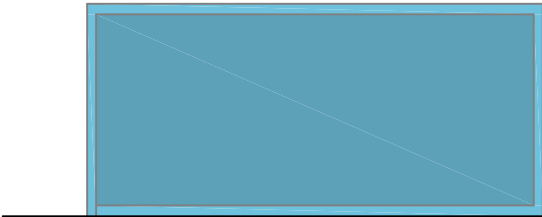
VESTUARIO ZONA DEPORTIVA



Alzado principal



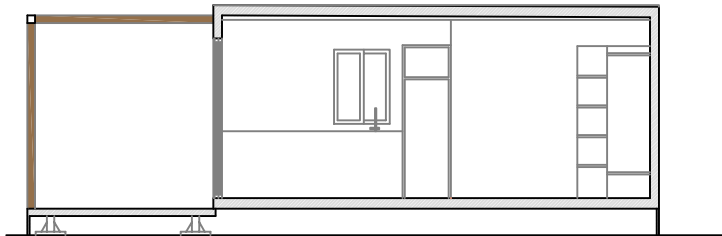
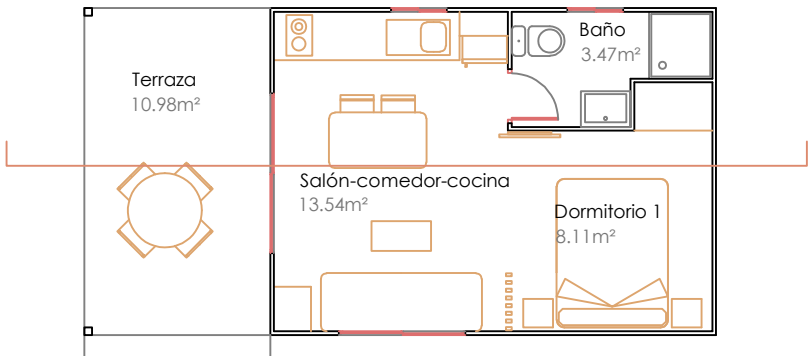
Alzados laterales



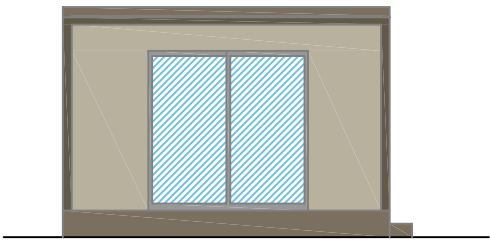
Alzado posterior

Fecha Octubre 2023 	PROMOTOR	Altanea S.L.	ID Plano	P03c
		ATLÁNTIDA-CHIPIONA	Escala	1:100
	TITULO	Edificaciones colectivas. Sanitarios/vestuario	Versión	v.1
			Formato:	ISO A3

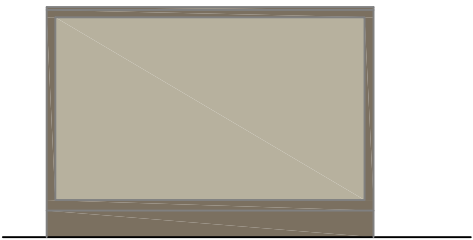
MOBILHOME MH1 (2 PERSONAS)



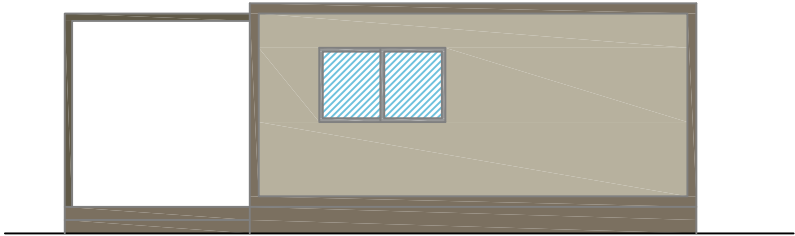
Sección



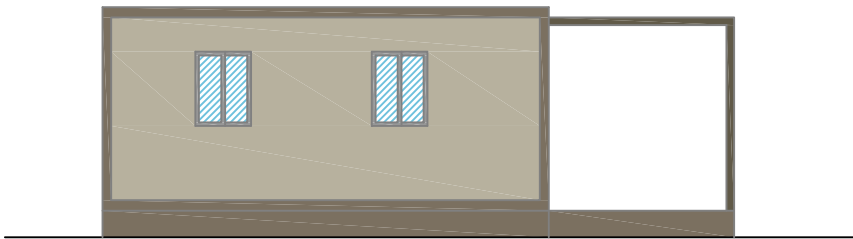
Alzado principal



Alzado posterior



Alzado lateral derecho



Alzado lateral izquierdo



Mobilhome MH1 (2 personas)

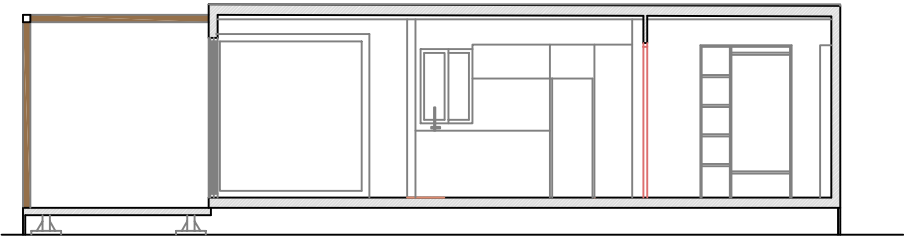
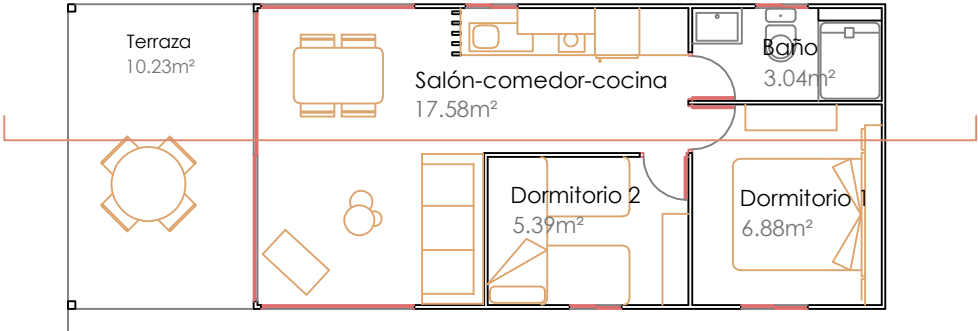


Mobilhome MH2 (4 personas)

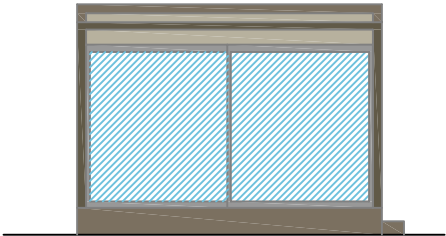


vista interior

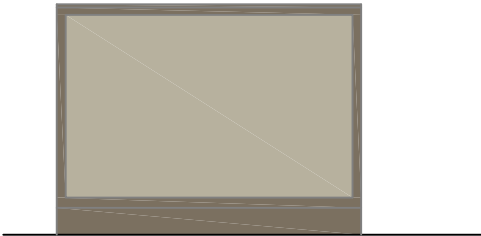
MOBILHOME MH2 (4 PERSONAS)



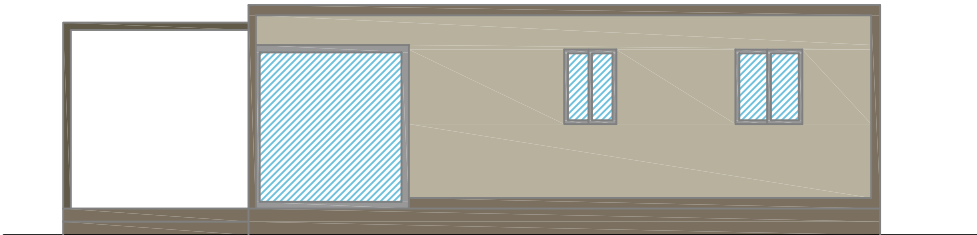
Sección



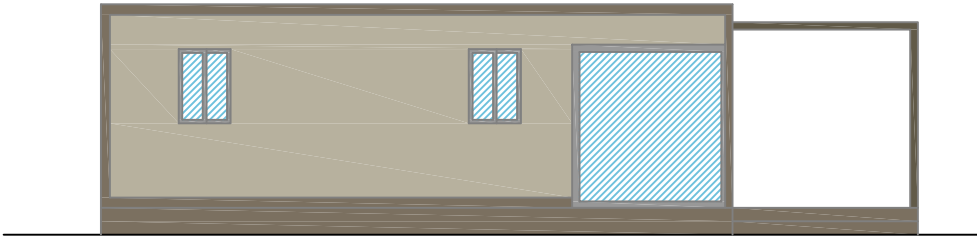
Alzado principal



Alzado posterior

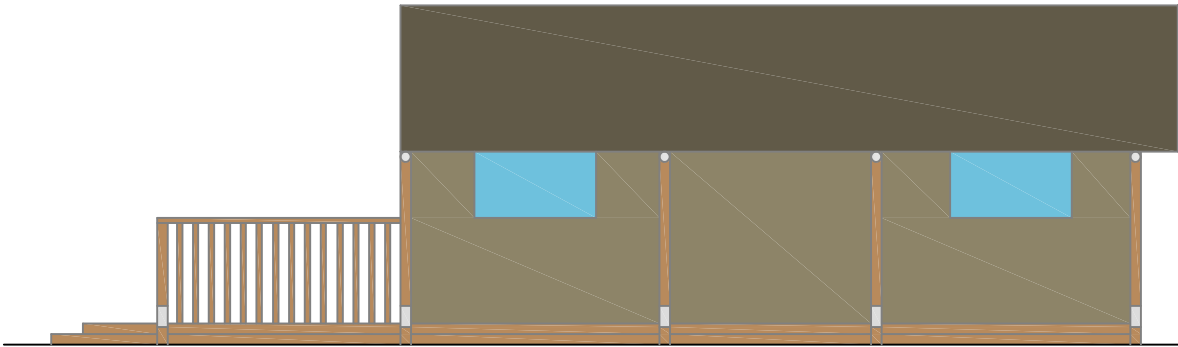
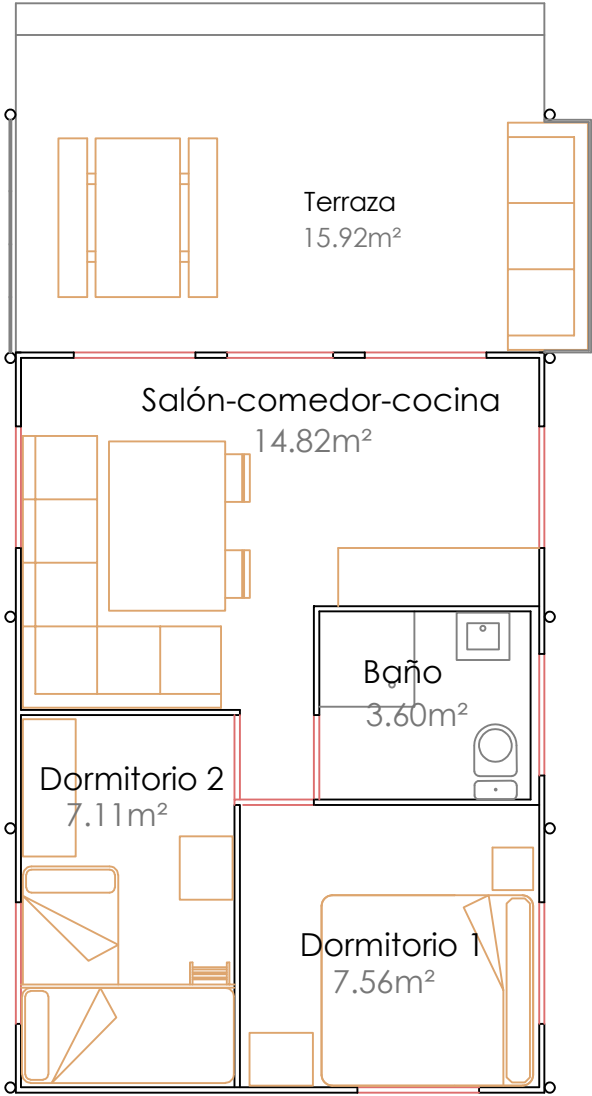


Alzado lateral derecho

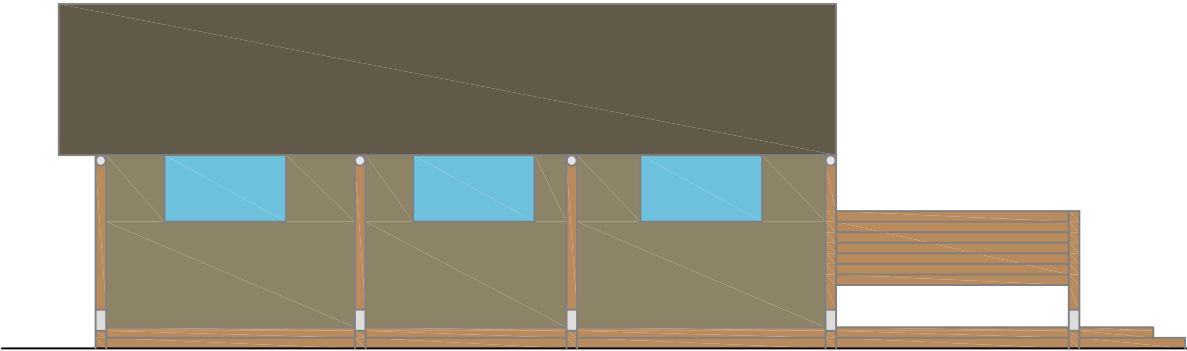


Alzado lateral izquierdo

Fecha Octubre 2023 	PROMOTOR	Altanea S.L.	ID Plano	P04a
		ATLÁNTIDA-CHIPIONA	Escala	1:100
	TITULO	Unidades de alojamiento Mobilhome	Versión	v.1
			Formato:	ISO A3

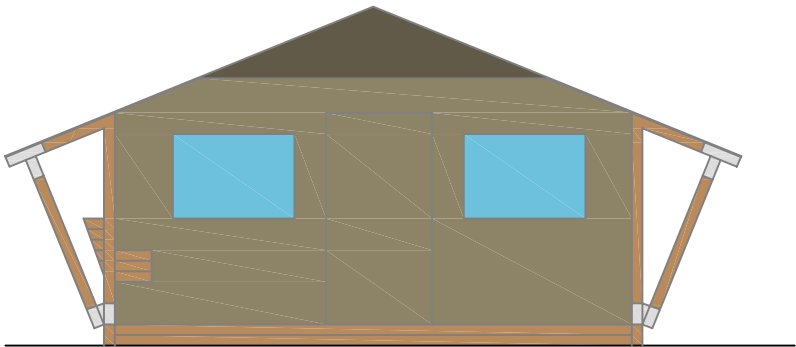


Alzado lateral derecho

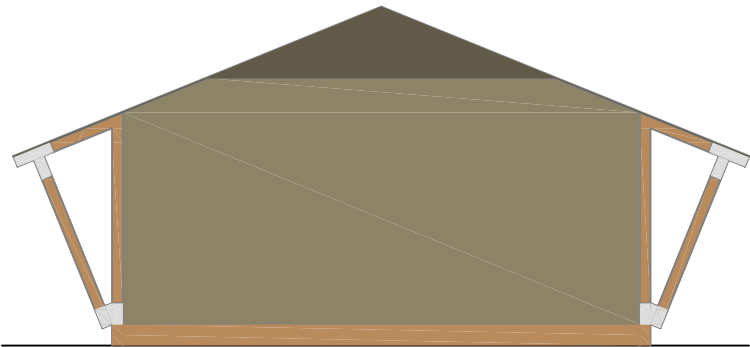


Alzado lateral izquierdo

SAFARI DELUXE (4 PERSONAS)



Alzado principal



Alzado posterior



vista interior



vista interior



vista frontal



vista exterior conjunto

Fecha Octubre 2023	PROMOTOR	Altanea S.L.	ID Plano	P04b
		ATLÁNTIDA-CHIPIONA	Escala	1:100
	TITULO	Unidades de alojamiento Safari Deluxe	Versión	v.1
			Formato:	ISO A3

