

DECRETO DE ALCALDÍA

D^a Dominika Paradiso Gorska, Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo, en uso de las atribuciones que me confiere el Decreto con referencia administrativa VJSEC-00155-2024 de fecha 20 de mayo de 2.024, y de conformidad con lo establecido en la letra "q" del nº 1 del artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Visto el procedimiento seguido en solicitud de **AUTORIZACIÓN PREVIA EN SUELO RÚSTICO (Expte de referencia administrativa APSR 01/2022)**, incoado con RME nº 2022002312E, de fecha 14/03/2022, que se tramita a petición de D^{ña}. GLORIA BELEN LOPEZ GARCIA [REDACTED] para la implantación de "CENTRO ARTÍSTICO-CREATIVO MULTIDISCIPLINAR", en Parcela 530 del Polígono 33, de este Término Municipal (Referencia Catastral nº 11039A033005300000RJ), Finca Registral nº 2.215 (según solicitud). Mediante R.M.E. Nº 2023005139E de fecha 12/04/2023, se presenta PROYECTO DE ACTUACIÓN para **GLAMPING**.

Consta Carta de Pago de Referencia 12022001601, de fecha 11/03/2022, por importe de doscientos cincuenta y siete euros con sesenta y ocho céntimos (257,68 €), en concepto de "Tasa por autorización previa suelo rústico expte. APSR 01/22".

Consta Informe Técnico y Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina Sidonia, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, de fecha 15/10/2023 (con RME 2023010979E, de fecha 18/10/2023), en sentido favorable a la admisión a trámite y del siguiente tenor literal:

"INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO"

SOLICITANTE	- [REDACTED] en representación de D ^{ña} . Belén López García con DNI [REDACTED]
ASUNTO	- Solicitud de Autorización Previa para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS".
UBICACIÓN	- Polígono 33, parcela 530, del T.M. de Vejer de la Fra. - Ref. catastral 11039A033005300000RJ. - Finca registral nº 2.215
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	- Suelo rústico común. con afectación de acuíferos.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024
DPG/CPS/MSE/PMS/AL
Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG. Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUJA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	1/8
Url De Verificación	[REDACTED]		

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	- Autorización previa actuación extraordinaria para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS", suscrito por [REDACTED] Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación.
P.E.M. DECLARADO	- 1.515.646 €
LEGISLACIÓN APLICABLE	- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). - Decreto 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. - PGOU de Vejer de la Fra. (Adaptado Parcialmente a la LOUA mediante acuerdo del Pleno de fecha 30/12/2009). - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. - Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 31/05/2022, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023077717E), solicitud presentada por D. [REDACTED] en representación de Dña. Belén López García, para la AUTORIZACIÓN PREVIA para "CENTRO MULTIDISCIPLINAR".

II.- Con fecha 02/06/2023, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023077717E), documentación presentada por D. Agustín Juan Muñoz de Alba en representación de Dña. Belén López García, modificando la solicitud de AUTORIZACIÓN PREVIA para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS".

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA.- Se solicita por el interesado la autorización previa para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS", sito en la zona de Villacardosa, polígono 33, parcela 530 del T.M. de Vejer de la Fra.

La actuación pretendida, se encuadraría dentro de los usos extraordinarios del suelo rústico, cuya tramitación se regula en el RLISTA.

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

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024

DPG/CPS/MSE/PMS/AL

Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a tramite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	2/8
Url De Verificación	[REDACTED]		

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

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA.

SEGUNDA.- Según se indica en la documentación presentada, la actuación se ubica en la parcela 530, del polígono 33 del T.M. de Vejer de la Fra., con una superficie de 23.201 m² según datos catastrales y 23.286 m² según datos registrales.

TERCERA.- De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en **suelo rústico común**, regulado en el art. 5.2.6 del PGOU, con **afectación de acuíferos**.

Según se establece en el art. 5.2.1.2 del PGOU, son compatibles con esta categoría de suelo, entre otras, las actividades de ocio ligado al medio natural, entre las que se encuentran los campamentos de turismo y las actividades turísticas vinculadas al medio natural, conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las Normas.

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

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

Se aporta los siguientes cuadros de superficies ocupadas y construidas: Superficies ocupadas según proyecto

- Unidades de alojamiento Tiendas SIBLEY	290,00 m ²
- Unidades de alojamiento Tiendas MEDLEY	189,00 m ²
- Unidades de alojamiento BUNGALOW	400,00 m ²
- Recepción	40,73 m ²
- Bar-Restaurante	180,00 m ²
- Club social	34,93 m ²
- Almacenamiento de fotovoltaica	32,00 m ²
Lavandería supermercado	56,73 m ²
- Aula	80,44 m ²

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024
DPG/CPS/MSE/PMS/AL
Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	3/8
Hid De Verificación			

- Vestuario	44,92 m ²	
- Aseos, piscina, almacén y depuradora	58,09 m ²	
- Piscinas		100,00 m ²

Total superficies ocupadas 1.506,84 m² (6,47% < 10% ocupación máxima permitida).

Superficies construidas según proyecto

- Alojamientos	879,00 m ²
- Otras edificaciones	527,84 m ²

Total superficies construidas 1.406,84 m² (6,04% < 15% edificabilidad máxima permitida).

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

Cabe señalar que las NNUU definen la entreplanta de la siguiente manera: "Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una superficie máxima de cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta baja del local y una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) tanto para la entreplanta como para la zona de la planta baja sobre la que ésta se sitúa".

En base a lo anterior, la planta superior del modelo Bungalow 4 usuarios, no reuniría dichas condiciones, al no formar parte de un espacio vinculado a la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en el art. 4.1.16 de las NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. Se advierte que la actuación no sería compatible con dicho planeamiento, al no cumplir la parcela con la superficie mínima establecida en el art. 13.3.12.4 de las NNUU del citado documento

CUARTA.- En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, la actuación se incluiría dentro de la ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL, ZONAS LITORALES DE INTERÉS TERRITORIAL, regulada en el Art. 60.

Según se establece en el Art. 60.3, con carácter de Norma, los suelos incluidos en la Zonas litorales de interés territorial, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

Por otro lado el Art. 60.6.d) respecto a las actuaciones específicas propuesta, con carácter de Directriz, señala lo siguiente: "Mangueta. La creación de un parque fluvial en el arroyo de San Ambrosio y su zona inundable: la reforestación de las márgenes del arroyo de La Parrilla y su zona inundable. Fuera de la zona de influencia litoral de los 500 metros estará permitida una instalación hotelera con condiciones constructivas aptas para categoría no inferior a cuatro estrellas".

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

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024

DPG/CPS/MSE/PMS/AL

Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		
Carlota Polo Sanchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	Página	4/8
SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22		
Url De Verificación		

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

Se indica en el Anexo 2 del documento de Autorización Previa, que el campamento se adscribe al grupo de CAMPINGS, categoría 4 ESTRELLAS, modalidad PLAYA y especialidad GLAMPING.

La capacidad total de alojamiento de la instalación propuesta es de 94 usuarios, distribuidos de la siguiente manera:

Tienda Sibley 8 ud	8 unidades x 4 usuarios	32 usuarios
Tienda Medley normal	4 unidades x 5 usuarios	20 usuarios
Tienda Medley adapt	1 unidades x 2 usuarios	2 usuarios
Bungalow	10 unidades x 4 usuarios	40 usuarios

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

Energía eléctrica.

Se proyecta un sistema de energía fotovoltaica como fuente principal, contemplando la posibilidad de conexión con la red pública.

Suministro de agua potable.

Se indica que se procederá a efectuar una "captación mediante pozo perforado que se ejecutará según proyecto de ingeniero de minas, cuyo trámite ante la Delegación de Minas ya está aprobado y de la Confederación hidrográfica responsable de la cuenca, se encuentra en curso". En cualquier caso la captación de aguas deberá contar con la autorización correspondiente para el uso y la intensidad prevista en la parcela por parte de la Consejería competente en la materia

Se dispone de un sistema de acumulación de agua potable mediante depósitos enterrados de 15.000 y 5.000 litros y otro para riego de 10.000 litros.

Evacuación de aguas residuales

En cuanto a la infraestructura de saneamiento se proyecta un sistema de fosas sépticas estancas sin vertido al medio, como sistema autónomo, que se retirarán periódicamente, cumpliendo con ello lo dispuesto en el apartado 5.1.7 del PGOU para la conservación de aguas residuales.

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

CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE COMUNICA QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PRESENTADO POR , al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 del RLSTA.

Asimismo, se informa que:

– Se deberá aportar, al tiempo de solicitarse la preceptiva licencia urbanística, la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso y la intensidad pretendida por parte de la Consejería competente en la materia.

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024

DPG/CPS/MSE/PM/AL

Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	5/8
Url De Verificación			

- La planta superior del modelo Bungalow 4 usuarios no forma parte de un espacio vinculado a la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en el art. 4.1.16 de las NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo."

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

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA.

Con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. Se advierte que la actuación no sería compatible con dicho planeamiento, al no cumplir la parcela con la superficie mínima establecida en el art. 13.3.12.4 de las NNUU del citado documento."

Considerando el procedimiento establecido en el artículo 32 del Reglamento de la LISTA, 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.

Considerando lo dispuesto en el dispositivo 2 del apartado 3.3 del Decreto VJSEC-00155-2024, de fecha 20/05/2024, delegando en el Sr. Concejale-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente: "(...) Tramitación hasta la propuesta de aprobación de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico."

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

DECRETA

PRIMERO: ADMITIR A TRÁMITE EL PROYECTO DE ACTUACIÓN Nº 01/2022 para "GLAMPING DE 4 ESTRELLAS", que se promueve a instancia de D^a. BELÉN LÓPEZ GARCÍA (██████████) para la declaración de Actuación de Interés Público o Social que pretende implantarse en el Suelo Rústico una vez obtenga la presente **AUTORIZACIÓN EXTRAORDINARIA** en la que deben acreditarse la concurrencia de las circunstancias del art. 30.2.b) RLISTA, con las siguientes determinaciones:

- Se deberá aportar, al tiempo de solicitarse la preceptiva licencia urbanística, la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso y la intensidad pretendida por parte de la Consejería competente en la materia.
- La planta superior del modelo Bungalow 4 usuarios no forma parte de un espacio vinculado a la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en el art. 4.1.16 de las NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

De acuerdo con el informe técnico-jurídico de ADMISIÓN A TRÁMITE, la actuación pretendida no sería compatible, el nuevo documento de PGOU de Vejer:

- Se advierte al solicitante, que de acuerdo con el Informe de admisión a trámite emitido sobre el presente Proyecto de Actuación para la autorización previa en suelo rústico, la actuación no resulta compatible con el nuevo

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024

DPG/CPS/MSE/PMS/AL

Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	6/8
Url De Verificación			

documento de PGOU actualmente en trámite de adecuación a la Declaración Ambiental Estratégica e Informes Sectoriales para su aprobación definitiva, al no cumplir la parcela con la superficie mínima establecida en el art. 13.3.12.4 de las NNUU del citado documento. Producida dicha aprobación sin que el proyecto haya obtenido licencia, la actuación deberá ajustarse a la nueva ordenación urbanística para la obtención de las licencias preceptivas.

La admisión a trámite del presente APSR 01/2022, se produce al contener dicho Proyecto las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 de la LISTA según el Informe Técnico y Jurídico de fecha 15/10/2023, emitidos por el Servicio de Asistencia Municipal, SAM de Medina, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz; y según la documentación técnica formato digital obrante en el expediente APSR nº 01/2022, aportada con R.M.E. Nº 2023005139E de fecha 12/04/2023.

La actuación se localiza en finca sita en el Término Municipal de Vejer de la Frontera, parcela con Referencia Catastral nº 11039A033005300000RJ (polígono 33, parcela 530), Finca Registral nº 2.215. de las de Vejer inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate.

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

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

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

La presentación de alegaciones o consideraciones se realizará mediante escrito dirigido al Servicio Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento que se presentará a través de los medios establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **En todo caso, debe tener la referencia administrativa del presente procedimiento (APSR 01/2022).**

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

Dpto./Ngdo.: **URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Decreto/Resolución: **VJURB-00126-2024**

DPG/CPS/MSE/PMS/AL

Exp. Vinculado: **APSR 01/2022**

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvaço Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SG: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuarto del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	7/8
Url De Verificación			

efecto.

La presentación de alegaciones o consideraciones se realizará mediante escrito dirigido al Servicio Municipal de Urbanismo de este Ayuntamiento que se presentará a través de los medios establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **En todo caso, debe tener la referencia administrativa del presente procedimiento (APSR 01/2022).**

CUARTO: La actuación extraordinaria contemplada en el Proyecto de Actuación 02/21, tiene **incidencia supralocal** conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA.

Consecuentemente, remitir el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, en solicitud de informe vinculante. Dicha remisión se efectuará durante el trámite de información Pública.

QUINTO: Dar traslado de la presente Resolución al Servicio de Asistencia a Municipios, SAM de Medina, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, para su conocimiento y a los efectos de su expediente 2022_SAM_00835. Asimismo, se incorporará a su expediente mediante el traslado oportuno cuanta documentación genere el presente procedimiento.

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

Lo manda y firma la Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo, D. DOMINIKA PARADISO GORSKA, tomado en razón por secretaría para su transcripción al libro de Resoluciones. Supervisa, la Sra. Oficial Mayor, rubricando el presente Decreto en todas sus páginas. (VJALC 152/2016).

Por Delegación, la Concejala-Delegada del
Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y
Productivo,
D^a. DOMINIKA PARADISO GORSKA

La Secretaria General,
D^a. CARLOTA POLO SÁNCHEZ

Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Decreto/Resolución: VJURB-00126-2024
DPG/CPS/MSE/PMS/AL
Exp. Vinculado: APSR 01/2022

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	01/08/2024 13:54:19
	Dominika Szczesna Paradiso Gorska	Firmado	01/08/2024 11:53:06
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	29/07/2024 10:44:51
Observaciones	SC: Como ha referido la OM: La presente autorización extraordinaria que se admite a trámite y, por tanto, la aprobación del Proyecto de Actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias urbanísticas bajo la vigencia del vigente PGOU de Vejer por adaptación parcial a la LOUA. La entrada en vigor del nuevo planeamiento general, implicará la falta de cualificación urbanística necesaria de los terrenos por incumplimiento de la nueva ordenación urbanística. Por otro lado, consta erróneamente la referencia al Proyecto de Actuación citado en el dispositivo cuando del Decreto que ha de entenderse referida al PA 1/22	Página	8/8
Url De Verificación			

EXP. SAM nº:	2022_SAM_00835
CÓDIGO:	10/MGL-MMV
EXP. AYTO. nº:	APSR 01/22

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

INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

SOLICITANTE	- D. [REDACTED], en representación de Dña. Belén López García con DNI [REDACTED].
ASUNTO	- Solicitud de Autorización Previa para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS".
UBICACIÓN	- Polígono 33, parcela 530, del T.M. de Vejer de la Fra. - Ref. catastral 11039A033005300000RJ. - Finca registral nº 2.215
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	- Suelo rústico común, con afectación de acuíferos.
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	- Autorización previa actuación extraordinaria para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS", suscrito por [REDACTED], Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación.
P.E.M. DECLARADO	- 1.515.646 €
LEGISLACIÓN APLICABLE	- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). - Decreto 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. - PGOU de Vejer de la Fra. (Adaptado Parcialmente a la LOUA mediante acuerdo del Pleno de fecha 30/12/2009). - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. - Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 31/05/2022, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023077717E), solicitud presentada por [REDACTED] en representación de Dña. Belén López García, para la AUTORIZACIÓN PREVIA para "CENTRO MULTIDISCIPLINAR".

II.- Con fecha 02/06/2023, tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (REC 2023077717E), documentación presentada por [REDACTED] en representación de Dña. Belén López García, modificando la solicitud de AUTORIZACIÓN PREVIA para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS".

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	15/10/2023 18:42:50
	Monica Galea Lopez	Firmado	11/10/2023 13:53:55
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	[REDACTED]		

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA.- Se solicita por el interesado la autorización previa para "ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS", sito en la zona de Villacardosa, polígono 33, parcela 530 del T.M. de Vejer de la Fra.

La actuación pretendida, se encuadraría dentro de los usos extraordinarios del suelo rústico, cuya tramitación se regula en el RLISTA.

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

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

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA.

SEGUNDA.- Según se indica en la documentación presentada, la actuación se ubica en la parcela 530, del polígono 33 del T.M. de Vejer de la Fra., con una superficie de 23.201 m² según datos catastrales y 23.286 m² según datos registrales.

TERCERA.- De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en **suelo rústico común**, regulado en el art. 5.2.6 del PGOU, con **afectación de acuíferos**.

Según se establece en el art. 5.2.1.2 del PGOU, **son compatibles con esta categoría de suelo, entre otras, las actividades de ocio ligado al medio natural, entre las que se encuentran los campamentos de turismo y las actividades turísticas vinculadas al medio natural, conforme a lo dispuesto en el art. 4.2.18 de las Normas.**

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

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

Se aporta los siguientes cuadros de superficies ocupadas y construidas:

Superficies ocupadas según proyecto

- Unidades de alojamiento Tiendas SIBLEY	290,00 m ²
- Unidades de alojamiento Tiendas MEDLEY	189,00 m ²
- Unidades de alojamiento BUNGALOW	400,00 m ²
- Recepción	40,73 m ²
- Bar-Restaurante	180,00 m ²
- Club social	34,93 m ²
- Almacenamiento de fotovoltaica	32,00 m ²

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	15/10/2023 18:42:50
Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	11/10/2023 13:53:55
Monica Galea Lopez	Página	2/5
Observaciones		
Url De Verificación		

- Lavandería supermercado	56,73 m ²
- Aula	80,44 m ²
- Vestuario	44,92 m ²
- Aseos, piscina, almacén y depuradora	58,09 m ²
- Piscinas	100,00 m ²

Total superficies ocupadas 1.506,84 m² (6,47% < 10% ocupación máxima permitida).

Superficies construidas según proyecto

- Alojamientos	879,00 m ²
- Otras edificaciones	527,84 m ²

Total superficies construidas 1.406,84 m² (6,04% < 15% edificabilidad máxima permitida).

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

Cabe señalar que las NNUU definen la entreplanta de la siguiente manera: "Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una superficie máxima de cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta baja del local y una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) tanto para la entreplanta como para la zona de la planta baja sobre la que ésta se sitúa".

En base a lo anterior, la planta superior del modelo Bungalow 4 usuarios, no reuniría dichas condiciones, al no formar parte de un espacio vinculado a la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en el art. 4.1.16 de las NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo.

Con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. Se advierte que la actuación no sería compatible con dicho planeamiento, al no cumplir la parcela con la superficie mínima establecida en el art. 13.3.12.4 de las NNUU del citado documento.

CUARTA.- En cuanto a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, la actuación se incluiría dentro de la ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL, ZONAS LITORALES DE INTERÉS TERRITORIAL, regulada en el Art. 60.

Según se establece en el Art. 60.3, con carácter de Norma, los suelos incluidos en la Zonas litorales de interés territorial, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

Por otro lado el Art. 60.6.d) respecto a las actuaciones específicas propuesta, con carácter de Directriz, señala lo siguiente: "Mangueta. La creación de un parque fluvial en el arroyo de San Ambrosio y su zona inundable; la reforestación de las márgenes del arroyo de La Parrilla y su zona inundable. Fuera de la zona de influencia litoral de los 500 metros estará permitida una instalación hotelera con condiciones constructivas aptas para categoría no inferior a cuatro estrellas."

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

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado 15/10/2023 18:42:50
	Monica Galea Lopez	Firmado 11/10/2023 13:53:55
Observaciones	Página	3/5
Url De Verificación		

Se indica en el Anexo 2 del documento de Autorización Previa, que el campamento se adscribe al grupo de CAMPINGS, categoría 4 ESTRELLAS, modalidad PLAYA y especialidad GLAMPING.

La capacidad total de alojamiento de la instalación propuesta es de 94 usuarios, distribuidos de la siguiente manera:

Tienda Sibley 8 ud	8 unidades x 4 usuarios	32 usuarios
Tienda Medley normal	4 unidades x 5 usuarios	20 usuarios
Tienda Medley adapt	1 unidades x 2 usuarios	2 usuarios
Bungalow	10 unidades x 4 usuarios	40 usuarios

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

Energía eléctrica.

Se proyecta un sistema de energía fotovoltaica como fuente principal, contemplando la posibilidad de conexión con la red pública.

Suministro de agua potable.

Se indica que se procederá a efectuar una "captación mediante pozo perforado que se ejecutará según proyecto de ingeniero de minas, cuyo trámite ante la Delegación de Minas ya está aprobado y de la Confederación hidrográfica responsable de la cuenca, se encuentra en curso". En cualquier caso la captación de aguas deberá contar con la autorización correspondiente para el uso y la intensidad prevista en la parcela por parte de la Consejería competente en la materia.

Se dispone de un sistema de acumulación de agua potable mediante depósitos enterrados de 15.000 y 5.000 litros y otro para riego de 10.000 litros.

Evacuación de aguas residuales

En cuanto a la infraestructura de saneamiento se proyecta un sistema de fosas sépticas estancas sin vertido al medio, como sistema autónomo, que se retirarán periódicamente, cumpliendo con ello lo dispuesto en el apartado 5.1.7 del PGOU para la conservación de aguas residuales.

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

CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, SE COMUNICA QUE PROCEDE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PRESENTADO POR , al contener las determinaciones mínimas enumeradas en el art. 33 del RLISTA.

Asimismo, se informa que:

- Se deberá aportar, al tiempo de solicitarse la preceptiva licencia urbanística, la autorización correspondiente de captación de las aguas del pozo para el uso y la intensidad pretendida por parte de la Consejería competente en la materia.
- La planta superior del modelo Bungalow 4 usuarios no forma parte de un espacio vinculado a la planta inferior, no quedando por tanto incluida dentro del concepto de entreplanta tal y como se define en el art. 4.1.16 de las NNUU, debiendo corregirse a efectos del cumplimiento de la normativa sectorial de turismo

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	15/10/2023 18:42:50
	Monica Galea Lopez	Firmado	11/10/2023 13:53:55
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	[REDACTED]		

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

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio al tener la actuación incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la LISTA.

Con fecha 3/09/2018 se aprobó provisionalmente el nuevo documento del PGOU de Vejer. Se advierte que la actuación no sería compatible con dicho planeamiento, al no cumplir la parcela con la superficie mínima establecida en el art. 13.3.12.4 de las NNUU del citado documento.

En Medina-Sidonia, a 11 de octubre de 2.023.

Asesora Jurídica S.A.M
Mónica Galea López.

Arquitecto S.A.M.
Miguel A. Morales Vázquez.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	15/10/2023 18:42:50
Observaciones	Firmado	11/10/2023 13:53:55
Url De Verificación	Página	5/5



AUTORIZACION PREVIA PARA ACTUACION EXTRAORDINARIA DE GLAMPING DE 4 ESTRELLAS EN PARCELA 530 DEL POLIGONO 33 T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

F R O N T E R A D A	Registro General Ayuntamiento de Vejer de la Frontera	
	Registro Electrónico Común	
	12/04/2023	2023005139E
	Registro Electrónico Común	Hora 08:21

**AUTORIZACION PREVIA PARA ACTUACION EXTRAORDINARIA DE
GLAMPING DE 4 ESTRELLAS
PARCELA 530 DEL POLIGONO 33.
T.M. DE VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)**

Promotor:

BELEN LÓPEZ GARCÍA

A.- OBJETO Y PROMOTOR

A.1. Objeto del documento.

Se redacta este documento para recoger y documentar todo lo necesario para la implantación y puesta en marcha de un campamento turístico, de ocio, deportivo y recreativo, en la especialidad "Glamping" de 4 estrellas, en la parcela nº 530 del Polígono 33 del T.M. de Vejer de la Frontera, conformada por un conjunto variado de alojamientos fijos y unas instalaciones deportivas de calidad, así como un espacio didáctico y expositivo de divulgación de la cultura de la zona y sus peculiaridades.

El objeto es ofrecer una oferta anual de ocio, entretenimiento, cultura y bienestar en un espacio totalmente adaptado e integrado en la naturaleza.

Dada la ubicación propuesta en suelo rústico y, entendiendo que se trata de una actuación extraordinaria, tal y como se define en el Artº. 22 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como en el Artº 30 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 la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante Reglamento), se pretende con este documento conformar los datos necesarios para obtener la autorización previa para la cualificación urbanística de los terrenos, considerándose una actuación de interés público y un uso ligado al ocio en el Medio Natural, con especial incidencia en la disciplina deportiva y otros usos recreativos, que contribuye al desarrollo del medio rural y de la comarca.

A.2. Promotor.

Realiza el encargo de este documento y por tanto promotor de la propuesta Dª. Belén López García, con NIF

A efectos de notificaciones, el domicilio de recepción postal es [REDACTED]. Estudio de Arquitectura. 11160 Barbate (Cádiz).

La actividad se desarrollará en una finca propiedad de la promotora de la implantación, según consta en escritura de compraventa que se adjunta.

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

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

La propuesta se sitúa en la parcela nº 530 del Polígono 33 del T.M. de Vejer de la Frontera, en una parcela emplazada a pie de un vial vecinal de tierra compactada al que se accede desde la carretera A-2233 desde Caños de Meca. La zona se denomina "Mangueta" dentro del sitio de "Villacardosa".

Los terrenos no están actualmente delimitados, aunque existen unos hitos indicadores de sus vértices y que han servido de base para su geolocalización.

B.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

B.2.1 IDENTIFICACION CATASTRAL.

Para su identificación en la Dirección General del Catastro se adjunta plano catastral, así como ficha informativa de la sede del catastro, de la parcela nº 530, del polígono 33, con referencia catastral 11039A033005300000RJ del T.M. de Vejer de la Frontera. Según certificación catastral que se adjunta se pueden comprobar sus linderos catastrales, así como en el plano nº 05.

Consta en esa documentación catastral que la parcela nº 530 tiene una superficie gráfica de **23.201,00 m2**.

B 2.2. IDENTIFICACION REGISTRAL:

1.- Según nota simple registral adjunta, se define como sigue:

RUSTICA: Susceptible de división ó segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 2b.I de la Ley 19/95 de 4 de julio- Cuartillo de tierra de labor, en el sitio de VILLACARDOSA, en el término municipal de Vejer de la Frontera, de cabida cuatro fanegas, equivalentes a dos hectáreas, catorce áreas, sesenta y cinco centiáreas.—

LINDA: [REDACTED]

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate al tomo 1.908, libro 408, folio 10, **finca 2.215**.

2.- No obstante, con fecha 7 de febrero de 2019, con nº de protocolo 183 ante el notario [REDACTED] se elevó a público en escritura un ACTA PARA LA CONSTATAción DE EXCESO DE CABIDA, cuya copia se adjunta, en la que se describe como sigue:

RUSTICA en secano: Un cuartillo de tierra de labor, en el sitio de VILLACARDOSA, en el término municipal de Vejer de la Frontera, de forma rectangular, de orografía llana y con una cota altimétrica media sobre el nivel del mar de +9.00 m, **abarcando una superficie delimitada de 23.286,00 m2**.

Sus linderos son al Norte, con camino de acceso; al sur, Parcela 531 Polígono 33, finca registral 3217 de Vejer de la Frontera propiedad [REDACTED]; al este, parcela 521 polígono 33 propiedad de [REDACTED] y al oeste, parcela 520 polígono 33 propiedad de [REDACTED].

Todo ello coincidente con los términos de la planimetría georreferenciada firmada por el técnico [REDACTED] Técnico colegiado en el colegio oficial de Delineantes técnicos superiores y diseñadores Técnicos de Andalucía, [REDACTED]

B.2.3. DISTANCIAS A NÚCLEOS Y OTROS ASENTAMIENTOS.

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

En el plano nº 01 se indica su situación dentro del SNU.

En el plano nº 07. se indica el barrido de un círculo con radio de 200 metros desde el centro de la parcela, no localizándose edificación alguna en sus inmediaciones.

Se encuentra a más de 1 Km del DPMT.

No existen en su perímetro ni cercanías, industrias ni otras infraestructuras que pudieran afectar ó verse afectados por el uso al que se destina la instalación proyectada.

B.2.4. VIARIOS Y ACCESOS.

En plano nº 04 podemos comprobar que el emplazamiento elegido para esta actuación no está afectado ni interfieren vías pecuarias, ni vías comarcales ó autonómicas, encontrándose la parcela (ver plano nº 07) a pie de un vial de tierra compactada al que se accede desde la carretera A-2233 desde Caños de Meca. Este vial está recogido en la Dirección de Catastro como vía de comunicación de dominio público con referencia catastral 11039A033090260000RP. Asimismo, se accede directamente desde los viales propios de El Palmar, como se puede comprobar en planos.

B.2.5. LINDEROS.

Se indican en apartado B.2.2.

3.- En la certificación catastral que se adjunta se indican los linderos catastrales de la finca:

Al norte, camino de acceso; al sur, Parcela 531 Polígono 33; al este, parcela 521 polígono 33; y al oeste, parcela 520 polígono 33.

B.2.6. DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS Y SUS ADYACENTES.

La parcela, sobre la que se pretende la implantación, tiene una geometría poligonal cuadrangular prácticamente regular con 4 lados, cuya superficie viene determinada por un levantamiento topográfico actual, con geo-coordenadas identificadas en plano 05, y con unas dimensiones definidas en el plano nº 06, de entre 186 y 189 metros de largo y entre 120 y 126 metros de ancho.

De manera muy liviana se comprueba que marca una pendiente longitudinal en el eje norte-sur de casi 1 metro, siendo su cota media de 9,00 metros sobre el nivel del mar.

Tras el levantamiento topográfico reciente, cuyo resultado se aprecia en plano nº 06, se obtiene una superficie total de parcela neta (según las lindes indicadas por la promotora del proyecto), así como las indicadas en la descripción del acta de exceso de cabida que se adjunta, de 23.286,00 m².

Por otro lado, en ficha catastral adjunta se indican los usos de la tierra, que pertenece a la parte de la finca principal en el que no hay especies vegetales, determinado con la reseña "C-Labor-labradío seco".

Geología

Ámbito de actuación en el extremo de las Cordilleras Béticas, dentro del contexto estructural de la "Unidad del Campo de Gibraltar", con litología de formación reciente (desde el Terciario al Cuaternario), siendo tierras sin compactar ni consolidar, por lo que están bajo la acción de los procesos geológicos externos, produciéndose cambios en su fisonomía a escala humana.

Suelos formados por capas de calcarenitas, arenas, limos, margas y calizas.

Hidrología

La finca se encuentra sobre un acuífero superficial y mixto (detrítico y carbonítico) de cuenca Neógena formado a partir de biocalcarenitas, arenas margosas y conglomerados; zona Vejer-Barbate; demarcación Guadalete-Barbate; clasificado dentro del denominado "grupo geológico" por las capas de calizas y otras rocas del subsuelo en la zona.

En cuanto a la pluviometría, la finca se encuentra en una zona donde se estima una media de precipitaciones de unos 688 litros por m² anuales, aproximadamente, con una permeabilidad alta.

En plano nº 4 se puede comprobar su ubicación respecto a los sistemas hidrológicos actuales, estando parte de la misma dentro de los espacios de afección por Dominio Público Hidráulico, al encontrarse una franja de la parcela dentro de los 100 metros de la zona de "policía de ribera", (plano 09).

En el mismo plano nº 4, se ha comprobado en el "Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda" realizado por TYPESA para la Agencia Andaluza del Agua, así como en el visor de riesgos de la Consejería de Medio Ambiente, obteniéndose que en ningún caso se vería afectada por riesgo derivado de inundaciones con periodos de retorno de 10,100 y 500 años.

Vegetación

No hay presencia de vegetación debido al alto grado de alteración humana, de forma que la vegetación natural original ha sido sustituida por la ocupación agrícola-ganadera desde hace muchos años.

B.2.7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LAS PREEXISTENCIAS DE LA FINCA. EDIFICACIONES.

No hay edificaciones ni infraestructuras.

B.3. Características socioeconómicas de la actuación.

B.3.1. PUNTO DE PARTIDA DE LA INICIATIVA.

Partimos de la base de promover en la zona un espacio de desarrollo personal a través del ocio, las actividades recreativas, la salud del deporte y el conocimiento de la cultura de la zona, todo ello a través de espacios debidamente concebidos, con alojamientos y otras instalaciones donde prima la calidad sobre la cantidad. Se pretende asimismo contribuir al servicio público de la cultura y el deporte en el ámbito municipal, estando previsto compartir instalaciones, tras los oportunos convenios, para completar la oferta cultural y recreativa del ente local en la zona.

La modalidad elegida para atender esa iniciativa es la del campamento de turismo tipo "Glamping" con categoría de 4 estrellas y el uso de materiales compatibles con el medio, como son la madera, el textil y otros, que nos permiten alcanzar altos objetivos de calidad en el producto y en el servicio, a la par de ser una iniciativa integradora y respetuosa con la naturaleza.

B.3.2. USO PRINCIPAL DE LA ACTIVIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LA MISMA.

Sobre una parcela que, según mediciones topográficas, a partir de las instrucciones dadas por el promotor, con el resultado recogido en el plano nº 06, tiene un **área de 23.286 m²**, se propone el desarrollo de una oferta turística, cultural y recreativa, con los medios, facilidades e infraestructura para desarrollar los objetivos marcados antes citados, con la puesta en marcha de un Glamping de 4 estrellas.

Se trata de:

1. Proveer de los siguientes equipamientos:

- Campamento de turismo de la modalidad “Glamping” cuatro estrellas para 22 alojamientos instalados permanentemente, distribuidos siguiendo un orden lógico, desde los más livianos hasta los más complejos, así como elementos complementarios al campamento, como bar-restaurante, minimarket, lavandería autoservicio, punto limpio, etc., todas construcciones sin ejecución de cimentación sino apoyadas y ancladas en el terreno con elementos de madera y grava que permitan la permeabilidad y los flujos naturales de los hábitats, tanto animales como vegetales.
- Pistas deportivas, circuito de gimnasia y running, espacios exo-saludables, piscina y juegos infantiles.
- Aula didáctica con sala de exposiciones, reuniones y espacio divulgativo de la cultura y el deporte.

Resumen de la implantación (ver nomenclatura de plano 12).

- A. Portada, con acceso desde el carril indicado en planos, conectado con la carretera A-2233, preparado para el tráfico rodado.
- B. Área de aparcamientos sin obras ni ordenación, para 22 plazas.
- C. Recepción, con módulo prefabricado de madera y vidrio.
- D. Bar y Restaurante, formado por combinación de sendas construcciones de madera con porche de cañizo y rollizos.
- E. Piscina, con aseos y vaso de chapoteo para niños, con parque infantil.
- F. Club social y juegos de salón.
- G. Pozo y depósito enterrado de agua.
- H. Módulo para baterías fotovoltaicas.
- I. Campo solar-captación.
- J. Fosa séptica estanca.
- K. Circuito saludable para correr ó pasear, con elementos de gimnasia, como calistenias, estiramientos, remo, etc.
- L. Pista polideportiva.
- M. Pista de padel.
- N. Punto limpio.
- O. Minimarket.
- P. Lavandería autoservicio, lavaderos y fregaderos.
- Q. Aula didáctica y divulgativa. Reuniones y exposiciones.
- R. Vestuarios.
- S. Almacén y depuradora de piscina.
- T. Alojamientos:
 - 8 alojamientos de tienda tipo Sibley 600 para 4 personas, con módulo de servicio para cada cuatro tiendas.
 - 4 Alojamientos de tienda tipo Safari ó Medley 2 dormitorios, salón, baño, comedor-cocina, para 5 personas.
 - 1 Alojamientos de tienda tipo Safari ó Medley adaptada, dormitorio, baño, salón-comedor-cocina, para 2 personas.
 - 10 Alojamientos tipo Bungalow, de 2 dormitorios, salón, baño, comedor- cocina para 4 personas.

Nueva población vegetal en general, con siembra de arbustos, praderas, y plantado con especies autóctonas, arbóreas, arbustivas y florales.

Dotación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la actividad, todas dentro del criterio de la sostenibilidad y la autosuficiencia.

B.3.3. ACTIVIDAD Y PROCESOS. RECURSOS NECESARIOS

La actividad proyectada se destina a facilitar a las personas usuarias el desarrollo de sus facultades artísticas en general, con disposición de todos los recursos necesarios para el aprendizaje, el ensayo, la creación, la interpretación, así como la celebración de actos representativos de la cultura y otros eventos, públicos ó privados, con una mínima dotación de alojamientos complementarios a la oferta.

Procesos que se generan en la actividad:

- Gestión de usuarios, control de vehículos, atención al cliente y servicio de información.
- Vigilancia, control de acceso, aparcamientos y seguridad general.
- Atención administrativa del uso del complejo y sus alojamientos.
- Asistencia técnica en el uso de equipos específicos en creación y edición, aparatos escenográficos y sus asimilados.
- Didáctica y docencia en eco-naturaleza y deporte.
- Jardinería y stock en general de productos y herramientas.
- Servicio general de mantenimiento y reparaciones.
- Suministro de productos alimenticios, carga y descarga. Gestión de su stock y almacenamiento
- Limpieza general del complejo.
- Stock de material de limpieza y de mantenimiento en general.
- Gestión de residuos derivados de la actividad, punto limpio y su retirada.
- Producción de energía por captación solar, fotovoltaica y térmica.
- Alumbramiento, extracción, almacenamiento y depuración de agua potable para consumo humano.
- Extracción y distribución de agua para riego desde depósito.
- Tránsito de aguas residuales canalizadas, almacenamiento estanco y retirada por succión mediante transporte concertado y programado, ó en su caso gestión de las aguas depuradas por oxidación total.
- Procesos domésticos en los alojamientos.

Recursos humanos a disponer .

Recursos humanos con carácter permanente:

- Personal específico de recepción, gestión, administración e información.
- Personal de hostelería para bar y restaurante.
- Personal de limpieza y servicio de alojamientos.
- Oficial de mantenimiento en general de infraestructuras y equipos.
- Jardinero/a.
- Personal de vigilancia fijo.

Recursos humanos con carácter temporal-eventual:

- Personal de refuerzo en eventos.
- Personal de seguridad y vigilancia de carácter extraordinario para eventos.

B.4. Características de las edificaciones, construcciones y obras.

B.4.1. CONFIGURACIÓN DE LOS TERRENOS Y ACCESOS.

Como ya se indicó, tras las mediciones topográficas, obtenemos una parcela total de 23.286,00 m2.

En una topografía totalmente plana y diáfana, se propone una actuación sencilla, de baja intensidad, donde no se modifican las rasantes, diferenciando una zona central donde se vertebrará todo el alojamiento, con una disposición vertical desde la zona de servicios y recepción, con 2 grupos de 4 alojamientos en tiendas de campaña fijas tipo Inuit, que comparten un núcleo con cuatro servicios higiénicos independientes, uno por tienda; 5 tiendas-bungalow de madera y textil, tipo Safari, y por último 10 bungalows de madera.

En los laterales de la finca se desarrolla la actividad deportiva, con sendas pistas, una polideportiva y otra de padel, así como un sendero ó circuito saludable con una longitud de recorrido de 500 metros, salpicado de puntos de gimnasia con sus aparatos de exterior, como calistenias, remo, pesas, banca de fuerza, etc.

Las infraestructuras son autosuficientes y se concretan en un pozo de agua potable, con su depósito, una fosa séptica estanca y un huerto solar fotovoltaico. Se definen claramente en los planos.

El resto, que es la inmensa mayoría de la superficie, se dedica a espacio libre de terreno natural con incorporación total de vegetación, arbolado, setos delimitadores y tratamientos tapizantes con especies autóctonas aromáticas y florales.

El acceso se resuelve desde la carretera autonómica A-2233, con un camino de tierra compactada con una anchura de 4 metros y una longitud de 800 metros.

La circulación rodada interior sólo está prevista en la zona frontal, para aparcamientos y trabajos logísticos, así como en los dos viales perimetrales de servicio para acceso a la zona de bungalows, así como de los equipos de vaciado de la fosa séptica y otros equipos necesarios. Se resuelven con pavimentos de terrizo, en concreto de zahorra compactada sobre sub-base granular, sin modificar las rasantes, es decir siguiendo las pendientes naturales de la finca y con los trazados que se indican en planos.

Los recorridos interiores serán en general peatonales, con 2 metros de ancho, no estando previsto que los usuarios transiten con sus vehículos por el interior, que serán aparcados junto a recepción en la zona destinada a ello. No obstante se dispondrá de vehículos eléctricos para los desplazamientos y transporte de utillaje, equipaje, etc. Estos recorridos peatonales se configuran con compactación de las tierras actuales.

Las aguas superficiales y las escorrentías se mantendrán en su estado original y se recogerán por pendientes naturales en las áreas pavimentadas y perímetros drenantes para evitar estancamientos de agua. Los caminos pavimentados dispondrán de pendientes transversales, que distribuyen el agua a zanjas filtrantes, con grava y geotextil, manteniéndose en todo caso su tendencia natural. Paralelamente, las zonas no de tránsito, como el perímetro y las áreas verdes servirán como captación natural de estas aguas, de la misma forma que lo está siendo la tierra actual. Las vertientes naturales a acequias y escorrentías seguirán su curso.

Sólo se incorporarán pavimentos monolíticos en aquellos casos que la normativa lo exige por limpieza y salubridad, como es el pavimento del punto limpio que se ejecutará con hormigón pulido al cuarzo.

B.4.2. EDIFICACIONES, MATERIALES, REVESTIMIENTOS

B.4.2.1. (A) Acceso y portada.

Acceso desde la carretera autonómica A-2233, con un camino de tierra ó zahorra compactada con una anchura de 4 metros y una longitud de 800 metros. Portada con pilastras de hormigón prefabricado y puerta cancela corredera mecanizada. Iluminación de vigilancia con equipos LED

B.4.2.2. (B). Aparcamiento.

Superficie destinada aparcamiento general y viario de maniobra de unos 500 m², ó grava con pendiente transversal. Iluminación de vigilancia con equipos LED colocados adecuadamente y a baja altura.

B.4.2.3. (C) Recepción.

Edificación modular de madera, con solución de aislamiento termo-acústico, de una sola planta, prefabricada y construida con técnicas y materiales totalmente sostenibles y de alta eficiencia energética.

Su superficie total construida es de 40,73 m², gravitando sobre una tarima de madera de pino tratado a la autoclave, que lo rodea a modo de terraza y espacio de circulación flotante sobre el terreno, con porche de madera y caña. (ver plano nº 11).

Dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior. Alumbrado exterior con balizas y apliques rasantes.

B.4.2.4. (D) Bar y Restaurante.

Edificación de una sola planta, construida con madera en estructura de pies derechos y cerchas, con cerramientos y techumbres de madera con solución de aislamiento termo-acústico.

En concreto, sobre la base de una estructura mixta de acero y madera, apoyada en el terreno, se configuran una serie de volúmenes cuyos pavimentos, cerramientos y techumbres se proyectan con paneles de madera laminada y aislamiento de poliuretano, completando la envolvente con amplios huecos acristalados, con carpintería de PVC de 7 cámaras y vidrios triples bajo emisivos.

Su superficie total construida es de 180 m², gravitando sobre una tarima de madera de pino tratado a la autoclave, que lo rodea a modo de terraza y espacio de circulación flotante sobre el terreno. (ver plano nº 12).

Dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior. Alumbrado exterior con balizas y apliques rasantes.

B.4.2.5. (E) Piscinas y parque infantil.

Piscina de 14,00 x 6,00 m. realizada con elementos desmontables de acero zincado en su estructura y revestimiento sintético tipo liner, con una profundidad variable de 80 cm a 1,80 m, con sistema desbordante y rejilla, con playa de pavimento de madera tratada, en duelas, a modo de tarima flotante.

Piscina de chapoteo para niños, ejecutada similar a la anterior, con unas dimensiones aproximadas para 20 m² de lámina de agua.

A estas piscinas se incorpora la desinfección del agua de la piscina por medio de sales de magnesio combinado con una filtración basada en vidrio activo en lugar de la convencional a arena silíceas como masa filtrante. Con ello se consigue un extra de agua enriquecida con minerales muy beneficiosos para la piel y la salud de los bañistas.

Anexo a estas instalaciones se ubica un módulo de aseos, construido en similares características a las descritas para el resto de edificaciones. con cabinas independientes para ambos sexos y uno de ellos compartido con el uso de personas con movilidad reducida y añadiendo una ducha al aire libre.

Para esta área se dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

Parque de juegos infantiles fabricado en madera tratada al autoclave sobre superficie acolchada de caucho.

B.4.2.6. (F)). Club Social y juegos de salón.

Edificación modular de madera, con solución de aislamiento termo-acústico, de una sola planta, prefabricada y

construida con técnicas y materiales totalmente sostenibles y de alta eficiencia energética.

Su superficie total construida es de 34,93 m², gravitando sobre una tarima de madera de pino tratado a la autoclave, que lo rodea a modo de terraza y espacio de circulación flotante sobre el terreno, con porche de madera y caña. (ver plano nº 11).

Dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior. Alumbrado exterior con balizas y apliques rasantes.

B.4.2.7. (H+I) Área de captación solar.

Espacio destinado a la producción de energía fotovoltaica, con una superficie ocupada de 250 m², disponiéndose además de una edificación destinada al alojamiento de baterías de almacenamiento.

B.4.2.8. (G) Alumbramiento y almacenamiento de agua potable y de riego.

Pozo de agua por sondeo de una profundidad de hasta 30 metros de profundidad, con un caudal previsto aproximado de 0,50 litros/seg, equivalente al uso doméstico. El agua se almacenará en sendos depósitos de 15.000 + 5.000 litros respectivamente, con disposición de equipos de cloración ó potabilización. Desde este depósito se bombea el agua a todos los puntos de consumo. Está prevista la ejecución de otro depósito para riego de una capacidad de 10.000 litros. Las bombas de aspiración y de bombeo funcionará con equipo autónomo de captación y almacenamiento de energía fotovoltaica, instalado en el mismo lugar que el alumbramiento y almacenamiento.

B.4.2.9. (J). Almacenamiento de aguas sucias.

Equipo de almacenamiento de aguas sucias, formado por sendos depósitos ó fosas sépticas de polietileno, estancas y enterradas, con 18.000 y 8.000 litros de capacidad respectivamente. Ubicadas en un lugar estratégico y apartado, al que se accede por una pista terriza compactada y preparada para el tránsito rodado, a los efectos de que periódicamente sean retirados los lodos por gestor autorizado en traslado y manejo de este tipo de aguas.

B.4.2.10 (K) Circuito saludable

Sendero ó circuito saludable con una longitud de recorrido de 500 metros, salpicado de puntos de gimnasia con sus aparatos de exterior, como calistenias, remo, pesas, banca de fuerza, etc. Se dispondrá de alumbrado autónomo fotovoltaico en setas de iluminación ambiente.

B.4.2.11. (L) Pista polideportiva.

Pista completa de aglomerado, con los siguientes componentes: 1) Base de zahorras artificiales, silíceas o calizas, de 15cm de espesor medio, formando pendientes del 1% compactadas al 98%, sin incluir preparación de la sub-base si fuese necesario, excavación de tierras en cajeadado, ni bordillos o muros perimetrales. 2) Pavimento de asfalto en caliente extendido en dos capas, la 1ª de 4cm tipo D-12 y la 2ª de 3cm tipo 5-A de rodadura, incluso riego de imprimación para adherencia, compactando las capas convenientemente. 3) Capa niveladora extendida con rastra de slurry de mortero bituminoso a base emulsiones asfálticas y cargas minerales hasta dejar una planimetría del 1% o (3mm con regla de 3m). 4) Dos capas de color a base de pintura viscosa a base de resinas sintéticas en emulsión, cargas minerales y pigmentos seleccionados. 5) 1 capa de color de acabado a base de mezcla concentrada de resinas sintéticas y cargas minerales seleccionadas. Todo ello terminado pintado de rayas de juegos, canaletas de drenaje lateral. Se dispondrá de alumbrado autónomo fotovoltaico en setas de iluminación ambiente. (no uso nocturno)

B.4.2.12.(M) Pista de pádel.

Pista de pádel 20,00 x 10,00 m realizada con pavimento de hormigón poroso, aglomerado con piedra de granulometría seleccionada, con terminación en pintura acrílica en color rojo y/o verde, i/ solera de hormigón de 9 cm, relleno de gravilla de nivelación., p.p. murete perimetral de bordillo, muros de bloque prefabricados de hormigón, enfoscados y pintados. Cerramiento metálico s.t. 40/14 montado a 1/2/4 m de altura, tubos de sujeción 48 y 60/2 mm diámetro en

las esquinas, y una separación entre ellos de 2,50 mt. aprox., pintados con esmalte verde, i/ puerta, marcaje líneas de juego de pádel, postes y red de pádel.

B.4.2.13. (N)) Punto limpio.

Espacio destinado a punto limpio móvil, asentado sobre plataforma de hormigón pulido, y un módulo prefabricado en madera para preservar su visión directa 10 m2.

B.4.2.14. (O)(P)(Q) (R)(S) Minimarket+lavandería autoservicio, Aula. Vestuario.Aseos, almacén y depuradora de piscina.

Conjuntos modulares de madera, con solución de aislamiento termo-acústico, de una sola planta, prefabricada y construida con técnicas y materiales totalmente sostenibles y de alta eficiencia energética.

Sus superficies totales construida son las siguientes:

- Minimarket+lavandería autoservicio: 56,73 m2.
- Aula: 80,44 m2.
- Vestuarios: 44,92 m2.
- Aseos, almacén y depuradora: 58,09 m2.

Sus construcciones gravitan sobre una tarima de madera de pino tratado a la autoclave, que lo rodea a modo de terraza y espacio de circulación flotante sobre el terreno, con porche de madera y caña. (ver planos nº 11 y 13).

Dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior (sólo el aula). Alumbrado exterior con balizas y apliques rasantes.

B.4.2.15. Otros elementos.

Carriles de zahorra compactada con pendiente transversal, preparado para el paso de vehículo para servicio, con 4 metros de anchura. Los itinerarios peatonales serán de la propia tierra ó terreno natural compactado. Ambos dispondrán de balizamiento de iluminación autónoma fotovoltaica en toda su longitud.

Cerramiento realizado con postes cada 2,50 m de perfiles galvanizados y malla galvanizada cinegética, incluso tirantes, garras, sin cimentación, sólo anclados por hincas en el terreno. Altura vista 2,00 metros. Paralelamente se sembrará seto perimetral de ciprés, transparente o similar para conformar un cerramiento vegetal de intimidad y protección.

B.4.2.16 Alojamientos.

- Conjunto de tiendas Sibley 600 con módulo sanitario.(ver plano 14)

Tienda de campaña para 4 campistas en camas con espacio para invitados, equipo, perros, mesas, sillas y descanso, con marquesina exterior de sombra y tarima de madera. Material principal de algodón reforzado para condiciones climáticas más extremas en las 4 estaciones.

Puertas dobles con marco en A, paredes de malla mosquitera: 360 ° de Protección. Suelos de PVC grueso 'estilo bañera'. Adaptables para su uso con una estufa de leña. Su superficie aproximada es de 28 m2.



Al servicio de las tiendas tipo Sibley 600, se dispondrán cada 4 tiendas de un módulo equidistante de ellas, conformado por una estructura de madera, con cobertura a dos aguas y de superficie construida de 31 m2., constando de cuatro espacios delimitados e independientes de aseo y ducha, así como de fregadero para cada una de las tiendas.



Hay dos grupos de cuatro tiendas, en total 8 tiendas con 24 usuarios.

- Unidades de alojamiento tipo Bungalow de madera y textil. Medle.(Ver plano 15).



Bungalow-tienda, con unas dimensiones de 8x7 metros (tienda interior de 7 x5,50 metros) modelo mayor de las tiendas safari Wood. Un espacioso alojamiento para cinco personas. Ejecutada en madera y lona, dotada de cocina, aseo completo y una cama doble y tres simples. Terraza exterior con tarima de madera. Dispone de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias.

Superficie: 38,5 m2. Hay 4 unidades iguales con 5 usuarios cada una, total 20 usuarios.

Variante tienda adaptada a minusválidos, según plano nº 15, con 35,00 m2. Hay una unidad con 2 usuarios.

- Bungalow de madera.(ver plano 16).

Bungalow, con unas dimensiones indicadas en planos. Un alojamiento para cuatro personas. dotada de cocina-salón-comedor, aseo completo y dos camas dobles (una en entreplanta).

Edificación modular de madera, con solución de aislamiento termo-acústico, de una sola planta, prefabricada y construida con técnicas y materiales totalmente sostenibles y de alta eficiencia energética. Gravita sobre una tarima de madera de pino tratado a la autoclave, que lo rodea a modo de terraza y espacio de circulación flotante sobre el terreno, con porche de madera y caña. (ver plano nº 16).

Dispondrá de energía eléctrica en tomas de corriente e iluminación, suministro de agua y recogida de aguas sucias, así como aire acondicionado en el interior. Alumbrado exterior con balizas y apliques rasantes.

Superficie: 40,00 m2. Hay 10 unidades iguales con 4 usuarios, total 40 usuarios.

RESUMEN

Alojamiento	Unidades	Superficie construida	Usuarios	Total
Tienda Sibley	8	28(+8)	4	32
Tente Medley normal	4	38,50	5	20
Tente Medley adapt	1	35,00	2	2
Bungalow	10	40,00	4	40
Total	23			94 usuarios

B.4.3. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

ACOMETIDAS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Actualmente la finca no dispone de ningún servicio.

NUEVA INFRAESTRUCTURA PREVISTA.

B.4.3.1. Saneamiento.

Saneamiento de aguas sucias, conducidas desde cada punto de evacuación mediante canalizaciones de PVC hacia el sistema de almacenamiento proyectado, en concreto sendas fosas sépticas estancas sin vertido al medio, como sistema autónomo, que se retirarán periódicamente. Este proceso deberá cumplir las exigencias que al efecto la normativa vigente recoge, así como su trámite de retirada por operador autorizado.

Se configuran como un complejo cilíndrico en posición horizontal, que permanece enterrado. Fabricado en PRFV ó PEAD, con alta resistencia mecánica y máxima estanqueidad y propiedades inalterables con el paso del tiempo.

B.4.3.2. Suministro de agua.

Captación mediante pozo perforado de 180 mm. de tubo de acero, con presión estimada de 10 atm y profundidad aproximada de 30 m con nivel estático de 12 m. Se ejecutará según proyecto de ingeniero de minas, cuyo trámite ante la Delegación de Minas ya está aprobado y de la Confederación hidrográfica responsable de la cuenca, se encuentra en curso.

Sistema de distribución de agua desde pozo de nueva prospección, con un caudal previsto de 0,5 l/s, hasta depósito de acumulación enterrado con tubería de PEAD para uso alimentario.

Sistema de acumulación de agua potable en depósitos enterrados de 15.000 y 5.000 litros a partir del suministro que proviene del pozo mediante bombeo, donde además será tratada para reducir la dureza y potabilizarse para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros. Está prevista la ejecución de otro depósito para riego de una capacidad de 10.000 litros. Las bombas de aspiración y de bombeo funcionará con equipo autónomo de captación y almacenamiento de energía fotovoltaica, instalado en el mismo lugar que el alumbramiento y almacenamiento.

La producción de agua caliente sanitaria se basará en la energía solar térmica, cuyos captadores se colocarán en la cubierta de los edificios ó unidades fijas de alojamiento, donde se ubiquen los puntos de consumo, contando como apoyo con termo de GLP ubicado en el exterior de los alojamientos.

B.4.3.3. Suministro de energía.

Se proyecta un complejo de producción de energía fotovoltaica en un huerto solar que se irá ejecutando por fases según la demanda del consumo. Está previsto que se almacene la energía en baterías en edificio anexo. Producción aproximada de 100 KW.

No obstante, en caso de alimentación mediante conexión externa se dispondrá de un convertidor cuya misión sería permitir el paso de energía según la disponibilidad de la tradicional (Centro de Transformación) o de la solar fotovoltaica. Todo el alumbrado del complejo se resolverá con tecnología LED.

B.4.3.4. Alumbrado.

El alumbrado del aparcamiento, urbanización y espacios exteriores se resolverá mediante sistemas autónomos de iluminación con carga por placas fotovoltaicas, con baterías que mantendrán la suficiente energía para el consumo nocturno. Los puntos de luz serán resueltos mediante tecnología LED asegurando la eficiencia energética.

B.4.3.5. Eliminación de residuos.

Para la evacuación de residuos se dispondrá de contenedores homologados destinados a la clasificación de los residuos según su naturaleza y se regirán a todos los efectos en las especificaciones, mecánica de uso y calidad de sus materiales que oficialmente estén dispuestas para los elementos similares que utilizan los servicios municipales de recogida en el resto del término. Se proyecta también un punto limpio con contenedores separativos.

B.4.3.6. Forestación de la finca.

Se plantea una forestación completa de la finca, con siembra general de especies autóctonas, como lentisco (*Pistacia lentiscus*), mirto (*Myrtus communis*), agracejo (*Phillyrea latifolia*), esparraguera (*Asparagus sp.*), majoleto (*Crataegus monogyna*) y rusco (*Ruscus hypophyllum*), jaras (*Cistus crispus*, *C. ladanifer*, etc.), brezos (*Erica austral*),

palma-palmito (*Chamaerops humilis*), Retama *Sphaerocarpa*, plantas aromáticas como romero y lavanda, así como arbóreas como olivos, platanáceas, palmera Phoenix Dactilifera, etc.

La finca se verá notablemente mejorada con árboles de gran porte que aporten sombra a las zonas de alojamiento y actividades al aire libre.

Con esta acción es posible mejorar las condiciones actuales de aquellos espacios que han perdido su cubierta vegetal y han disminuido su biodiversidad. Con esta actuación se pretende precisamente el renacer de esa cobertura y sus bondades, a través de un estudio serio como será un proyecto paisajístico que al efecto se redactará, con la consecuencia de incrementar-renacer la población de nuevos individuos de especies animales y vegetales, y sus consecuencias para el desarrollo futuro de mejora del medio.

B.4.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES RESULTANTES

AREAS DEL PROYECTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Área destinada a espacios de alojamientos y sus jardines	4.300,00 m ²	18,46 %
Área destinada a los elementos auxiliares y sus espacios exteriores	750,00 m ²	3,22 %
Área de espacios deportivos incluida la piscina, con su playa y espacios exteriores	1.800,00 m ²	7,73 %
Área aproximada dedicada a las infraestructuras superficiales (campo solar y otras)	800,00 m ²	3,43 %
Espacios libres, jardines y arbolado, terrenos naturales sin intervención, carriles y paseos, itinerarios peatonales saludables, etc.	15.636,00 m ²	67,16 %
Superficie de parcela total	23.286,00 m²	100%

OCUPACION DE LA EDIFICACION Y OTROS	SUPERFICIE	PORCENTAJE DE OCUPACION
Unidades de alojamiento TIENDAS SIBLEY	290,00 m ²	1,25 %
Unidades de alojamiento TENTE MEDLEY	189,00 m ²	0,81 %
Unidades de alojamiento BUNGALOW	400,00 m ²	1,71 %
Recepción	40,73 m ²	0,17 %
Bar-Restaurante	180,00 m ²	0,77 %
Club social	34,93 m ²	0,15 %
Almacenamiento de fotovoltaica	32,00 m ²	0,14 %

Lavandería-Supermercado	56,73 m2	0,24 %
Aula	80,44 m2	0,34 %
Vestuario	44,92 m2	0,19 %
Aseos piscina, almacén y depuradora	58,09 m2	0,25 %
Piscinas	100,00 m2	0,42 %
TOTAL OCUPACION	1.506,84 m2	6,47 %

SUPERFICIES CONSTRUIDAS (Edificabilidad)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Alojamientos	879,00 m2	3,77 %
Otras edificaciones	527,84 m2	2,27 %
TOTAL SUP. CONSTRUIDA*	1.406,84 m2	6,04 %

*En la superficie construida no se incluyen porches abiertos, piscina, construcciones ligeras ni elementos enterrados.

B.5. Plazo de inicio y terminación de las obras, con determinación de las fases en que se divide la actuación.

La previsión es la ejecución de las obras en una sola fase y está previsto que las obras se inicien en cuanto se reciba la correspondiente licencia de obras.

El plazo de ejecución estimado es de 6 meses.

CRONOGRAMA DE TIEMPOS Y OBRAS..

FASE UNICA	PLAZO PREVISTO
Presentación de Autorización Previa	Inicio
Aprobación Autorización Previa	3 meses
Redacción de Proyectos	3 meses
Solicitud licencia urbanística	1 mes
Concesión de licencia urbanística	2 meses
Inicio de obras	1 mes
Ejecución y finalización	6 meses

PLAZO TOTAL DE LA INTERVENCION	16 meses.
PERIODO DE EXPLOTACION INICIAL	ILIMITADO

C.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DE LA PROPUESTA.

C.1 Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30 del Reglamento.

Las NNSS de Vejer de la Frontera en relación con el suelo no urbanizable con condición de “régimen general” **posibilitan, en su artículo 5.2.6, el uso del ocio ligado al medio natural, desarrollado éste en el artículo 4.2.18 que enumera qué actividades incluye ese uso, entre ellas las de Campamento de Turismo.** Para ello, como se verá más adelante, la parcela que nos ocupa, cumple además muy sobradamente con la parcela mínima de 10.000 m2 que exigen las NN.SS..

No obstante, en cuanto a la justificación de la propuesta como de interés social tras la implantación en la comarca y sus consecuencias, según lo establecido en el artículo 30.2 del Reglamento, podemos encuadrar su consideración de interés público en los apartados siguientes:

Art.30.2.b) *Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:*

- **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.*

A estos efectos, y con plena consciencia de que ya de por sí el solo hecho de que el uso del Ocio Ligado al Medio Natural le otorga ya cierta justificación a la excepcionalidad de su implantación en el SNU, nos remitimos a la delimitación que hace el Reglamento, en los apartados antes indicados a tal efecto:

- Dado el carácter multifuncional de la implantación propuesta, el Ente local podrá disponer puntualmente de unas instalaciones donde se hagan presentaciones en cualquier formato y disciplina, así como programar, de forma coordinada con el promotor, actuaciones y manifestaciones culturales de programas divulgativos deportivos o artísticos.
- Sobre los efectos en la economía local, es obvio que esta iniciativa generará efectos positivos y duraderos en la economía y el empleo local al crear una sinergia de inversión en la zona, y que provocará un efecto positivo indirecto en los negocios, tanto de hostelería como de otra índole, así como de los empleos directos e indirectos que se crearán, tanto a nivel de la enseñanza, entrenadores, personal técnico, camareros, cocineros, personal de mantenimiento, jardinería, etc. siendo ésta una aportación positiva frente al problema que viene siendo habitual en la provincia de Cádiz, respecto al índice de desempleo, con cifras muy elevadas de tasa de paro, destacando además la generación de empleo en el sector de la construcción y la ingeniería durante la ejecución de las distintas fases de este proyecto.

- Es obvio que con esta iniciativa se consigue diversificar la economía del medio, desestacionalizando la oferta al añadir esta propuesta deportiva de alto rendimiento, terapéutica de relajación, etc. muy demandada por otro tipo de visitante que no viene a buscar sólo el sol y la playa, y que además la elevará y publicitará en otros rincones de España.
- La no existencia de vegetación en la zona permite a este proyecto programar una población cuidada de los terrenos con especies autóctonas arbóreas, arbustivas, etc, aportando un plus medioambiental, con una mejora de los estratos orgánicos, y como consecuencia una mejora de la biodiversidad, de la flora y de la fauna.

C.2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta

Con carácter general, la necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características de la instalación a implantar. Las actividades acondicionadas a fines turísticos como la que tratamos son por su propia naturaleza actividades naturalistas y recreativas, y por ello precisan de un entorno rural para su desarrollo. Este entorno sólo es posible encontrarlo en suelos no urbanizables, con atractivos de naturaleza, alejados de los núcleos urbanos.

El hecho de que el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**, incluya este tipo de actividad como una específica forma de campamento de turismo, predispone a que los emplazamientos ideales para estas iniciativas sean en el suelo no urbanizable, enfocando sus instalaciones a la mínima injerencia en el medio natural.

Normativamente, según el art. 30.1 del Reglamento de la LISTA, *“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.”*

De la exposición de motivos y el punto de partida de la idea de implantación de esta iniciativa se deducen las siguientes circunstancias que respaldan la procedencia de su implantación y de la ubicación concreta:

- La actividad planteada no está expresamente prohibida por la legislación ni por la ordenación territorial y urbanística. Así, el uso que se plantea no figura expresamente incompatible con este suelo en el PGOU de Vejer, ni el POT de la Janda, ni en el resto de documentos de ordenación territorial, como veremos más adelante.
- Se trata, como antes se justificó, de una actuación de claro interés público y social, cuyo objetivo fundamental es promover y potenciar el turismo cultural y deportivo en un modelo especialmente estudiado para satisfacer la profusión de las bondades del lugar y proyectarla fuera de sus límites con vocación de excelencia y calidad.
- Se huye, en esta ubicación, de la masificación de la zona de El Palmar, con iniciativas mal planteadas y cosificadas en el turismo de sol y playa. Asimismo, se hace hincapié en la inexistencia de esta iniciativa en otros campamentos de turismo de la zona, existiendo un sólo un campamento a bastante distancia y no deja de ser una oferta muy limitada al enfoque del simple alojamiento. Esto nos permite concluir que no supone riesgo alguno de saturación de ese uso en la zona.

- Tal y como se establece en las directrices marcadas por el POT de la Janda para esta zona, donde se priman las implantaciones didácticas y recreativas, el planteamiento de este proyecto se encamina al disfrute de los ciudadanos, ofreciéndoles una cuidada oferta deportiva, así como un espacio donde desarrollar, intercambiar ó difundir la cultura de la zona.
- Dentro del variado abanico de disciplinas y manifestaciones artísticas, la mayoría están directamente relacionadas con el medio natural, como la gastronomía local, de la tierra y del mar. Otras se basan en la convivencia y el intercambio de culturas con la naturaleza de testigo.
- Aunque algunas de estas actividades pudieran tener cabida en núcleos de población, resulta obvio que el contacto directo con la naturaleza, así como la apuesta por una ubicación cercana a la playa, pero suficientemente alejada de ella, confiere a esta ubicación la idoneidad de su elección, en un suelo que se verá muy beneficiado por la mejora paisajística que resulte del proyecto y su forestación, así como de la baja intensidad de la actividad, no solo en el número de alojamientos y su superficie, sino en la baja altura de los mismos y su mimetización con el paisaje.
- Por último, las condiciones climáticas, físicas, orográficas, la mínima, casi nula, intervención en la topografía del terreno, la transformación “verde”, vienen a reforzar esta propuesta.

En cuanto a la localización propuesta, destacar lo siguiente:

- Aislamiento geográfico:
Se encuentra a 8 km del núcleo urbano de Vejer de la Frontera, a 6,65 km de Conil de la Frontera y a 10,80 Km del núcleo de Barbate.
- Aislamiento funcional:
La actuación propuesta es totalmente autónoma y no depende de ninguna otra edificación, suministro o actividad paralela.
- Aislamiento físico:
No se comparte ningún elemento propio con otra edificación o iniciativa de diferente propiedad.
- Aislamiento infraestructural:
No comparte con otras edificaciones ninguna infraestructura básica o servicios urbanísticos de acceso rodado privado, ni abastecimiento de agua, ni saneamiento, ni suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Aislamiento en parcela:

No da lugar a formación de un núcleo urbano, con una sola titularidad registral para toda la finca, que se mantiene y consolida con esta actuación, haciéndolo después en la práctica indivisible al desarrollarse como un proyecto unitario. Véase también la justificación que se hace respecto a los límites objetivos que establece a este respecto el Reglamento de la Lista.
- Fácil acceso sin obras especiales ni intervenciones en el medio físico para ello.

Se accede desde la carretera A-2233, con un acceso propio sin recurrir a la apertura de nuevos viarios.
- No interferencias a vías pecuarias.

El emplazamiento elegido para esta actuación no está afectado ni interfiere en vías pecuarias, cañadas, hijuelas ni caminos públicos.

- No inducción a la formación de nuevos asentamientos (Ver apartado posterior).
Como se verá posteriormente, el lugar elegido cumple sobradamente con cualquier distancia que pudiera presumirse de constituir nuevo núcleo.

C.3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

C.3.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL PGOU

En las determinaciones del planeamiento vigente, el art. 5.1.6.6 recoge las condiciones de la edificación para los usos de ocio ligado al medio natural.

El régimen de la edificación y sus condiciones urbanísticas para este caso se recoge en las NNSS como

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

Condicion	NN.SS.	Proyecto Actuación.
Superficie mínima de parcela.	10.000 m2	23.286 m2
Distancia mínima a núcleo de población	No se fija	-- m.
Separación mínima a linderos.	25 m.	25 m.
Edificabilidad máxima	0,15 m2/m2	0.06 m2/m2
Ocupación máxima	10 %	6,47 %
Altura máxima	2 plantas y 6,50 m.	1 planta y 4.80 m
Superficie destinada a arbolado para reducir impacto físico	No se cuantifica	Se forestará toda la finca, que actualmente carece de capa vegetal

C.3.2 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS RESPECTO A LA CALIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL SNU.

Se trata de una finca que presenta una clasificación de suelo, según el plano O.E.01.09, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL, del documento de planeamiento vigente:

- SUELO NO UBANIZABLE DE RÉGIMEN GENERAL

El régimen de uso en esta zona es el regulado en el artículo 5.2.1 del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente.

Tal y como se anuncia en este artículo son usos compatibles, entre otros, las recogidas en el artículo 5.1.6.6, de actividades de ocio ligado al medio natural, **desarrollado este en el artículo 4.2.18 que enumera que actividades incluye ese uso, entre ellas la de Campamento de Turismo.**

No se prevén desmontes, aterrazamientos ni rellenos.

Asimismo, son permitidas las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 5.1.6.6 de estas Normas, como ya se ha descrito en apartado C-4.

○ SISTEMA HIDROLOGICO

No le cruza ningún cauce, aunque el Arroyo de la Zarza circunda al Noroeste exterior de uno de sus lindes. Se puede ver en el plano nº 10 cómo se traza la línea denominada por DPH como de "policía de ribera".

En su caso se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) y por la legislación sectorial correspondiente (Ley 29/85 de Aguas y su Reglamento)

No obstante, se hace constar que en todo caso estas normas permiten los usos de ocio, y los usos compatibles de dotaciones de utilidad pública e interés social como es nuestro caso.

Es por ello, que en la franja que delimita esa línea de policía no se proyecta edificación alguna, sino que se aprovecha para ubicar un circuito de gimnasia con un recorrido de 50 ml, así como una de las pistas deportivas, por lo que entendemos que no debe existir obstáculo para que ese espacio siga teniendo esa consideración, permitiéndose en todo caso lo previsto por el DPH para estas zonas sin que se vea alterada su función.

No está previsto ningún tipo de vertido residual ni tala de arbolado (inexistente).

○ OTRAS OBSERVACIONES SOBRE LA CALIFICACIÓN A NIVEL DE LAS NN.SS.

- En relación con los acuíferos, el Art. 3.3.3 de Protección de aguas subterráneas, está previsto realizar un alumbramiento de aguas del que se tiene ya autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas, que se adjunta como anexo. En cuanto al Art. 5.1.7. de Conservación de aguas subterráneas, no hay posibilidad de que se produzcan aguas residuales y sus vertidos al terreno, y en todo caso la estación depuradora prevista es estanca y no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Finalmente, en cuanto a la posible consideración de suelo de Especial Protección por Legislación Específica por estar dentro de un área delimitada por la línea de Acuíferos, entendemos a la vista de las Normas Municipales que las especificaciones de acuíferos se regulan, de acuerdo al artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación de las NN.SS., en base a los artículos Art. 3.3.2.- "Protección de recursos hidrológicos", Art. 3.3.3.- "Protección de aguas subterráneas", del Capítulo 3.- "Normas Generales De Protección del Medio Físico", del TÍTULO III.- "Condiciones Generales de Protección", y Art. 5.1.7.- "Conservación de aguas subterráneas", del Título V: Régimen del Suelo No Urbanizable, Capítulo 1. Determinaciones Generales. Para este tipo de suelo no existe en la Adaptación Parcial a la LOUA, un régimen urbanístico propio, al no estar recogido en el artículo 8.1.b, de las Normas Urbanísticas de dicha Adaptación, observando en consecuencia una discordancia en este sentido al respecto con lo reflejado en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal.

Por ello, se entiende que no procede considerar ese suelo como de Especial Protección por esa cuestión, sin perjuicio de lo dicho anteriormente sobre las cauciones asumidas para evitar cualquier riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C.3.3 POT LA JANDA.

A la vista de la ubicación que se plantea para esta actividad, se comprueba que se encuentra, según la Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT de la Janda, dentro de la Zona Litoral de Interés Territorial denominada “Mangueta”, donde el Plan reserva este amplio espacio, junto con otros, como medio para evitar la colmatación futura de la franja costera.

Precisamente establece en su memoria, que en estos espacios... **“se podrán acoger actividades didácticas, de ocio y recreativas”**... es por ello que la actividad que se plantea reúne ampliamente las cualidades para su inclusión como actividad de ocio y recreativa, totalmente integrada con su entorno y plenamente justificada con el siguiente objetivo, que el citado Plan enuncia para estos espacios, en concreto el que ... **“ estas zonas libres del proceso urbanizador, se transforman en espacios al servicio de las poblaciones locales y de los residentes temporales en período vacacional”**.. que es precisamente la causa que lo convierte en una actividad de interés público y social, el servicio a los residentes temporales en periodo de vacaciones y a los usos de los que puede gozar la población en actividades deportivas y culturales.



C.4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

C.4.1 AFECCIÓN SECTORIAL POR EL USO.

- Afección por el uso turístico.

Ver anexo adjunto de cumplimiento del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de

turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

C.4.2. AFECCION SECTORIAL POR CAUCES Y MARGENES DE RIOS Y ARROYOS

Como se puede comprobar en plano nº 04, la parcela se encuentra en su linde Este a unos 70 metros del eje de la cuenca del arroyo de la Zarza, pudiendo verse afectado en una parte como la zona de Policía de Ribera, dentro de lo que declara el **Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas**, y en concreto lo recogido en el **Artículo 6 de su Reglamento, redactado por el apartado tres del artículo único del R.D. 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril**, como la zona de Policía de Ribera, de cien metros de anchura desde el eje del arroyo, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Si revisamos el Artículo 9 del mismo reglamento:

“En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) *Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) *Las extracciones de áridos*
- c) *Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.”.....*

..... “La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.”

A los efectos de descartar cualquier duda sobre la posibilidad de que la parcela pudiera verse afectada por el concepto que el Reglamento declara como zona de flujo preferente, teniendo en cuenta que la define como *“aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.”...* y que el propio DPH establece que para esta delimitación *“..se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.”...* se ha procedido a consultar el visor de inundabilidad de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, con el resultado que se puede comprobar en el plano nº 04, donde se aprecia que toda la parcela está fuera de cualquier riesgo de inundación para la avenida del periodo de retorno de los 10, 100 y 500 años.

A todos los efectos, una vez se apruebe y se autorice esta iniciativa, se recabará del citado organismo responsable del Dominio Público Hidráulico cuantas autorizaciones fueran necesarias para cumplir con las cauciones que en su caso procedan, teniendo en cuenta que no se realizan construcciones en ese espacio.

C.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

C.5.1. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Artículo 22.- Actuaciones en suelo rústico

Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se considerarán compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

El uso de ocio ligado al medio natural en concreto el uso de Campamento de Turismo no está expresamente prohibido por las Normas Subsidiarias y su adaptación al PGOU de Vejer de la Frontera, como se ha indicado en el apartado C.3.1. siendo compatible en todos los términos expresados en la norma.

Igualmente, no existe prohibición expresa en el POT de la Janda a este uso, con las cauciones oportunas expresadas anteriormente.

Finalmente, con carácter sectorial, no se aprecian afecciones al medio físico hidráulico ni al de viarios, carreteras ó vías pecuarias, que pudieran dar lugar a caución sobre los actos previstos en el proyecto, sin perjuicio de los pronunciamientos que fueran en su caso necesarios de recabar de las administraciones competentes, en concepto de autorizaciones expresas por cercanía a los espacios que administran.

A estos efectos se acompañan planos que permiten comprobarlo.

- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

Artículo 24 Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos:

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 concurra 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.

En nuestro caso se trata de una sola finca registral, un solo propietario y una sola actuación, luego no procede revisar estos conceptos.

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

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.

En el plano nº 5 se ha trazado círculo con radio 200 metros, comprobándose que no existe edificación alguna dentro de los mismos.

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.

En el plano 9 se puede comprobar que los caminos de zahorra compactada son los estrictamente necesarios para el desarrollo de la actuación extraordinaria, y sus dimensiones vienen condicionadas por las que establece sectorialmente la normativa de Turismo, en concreto el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

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.

No procede por que las infraestructuras proyectadas son autosuficientes y exclusivas para el abastecimiento y uso de la implantación.

Artículo 26 Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una

explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.

La implantación y localizaciones son mínimas y dispersas respecto al gran tamaño de la parcela, con una ocupación muy baja, del 6,04 % para el área edificada y su periferia, propuesta más que proporcionada y relativamente pequeña para el uso descrito.

Por otro lado, según se puede comprobar en la justificación de la inversión se propone una inversión con un estudio de la viabilidad a 18 años. Demostrando su rentabilidad y por tanto su validez como empresa generadora de riqueza en la zona.

b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:

- o 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.*
- o 2º. Integración paisajística.*
- o 3º. Funcionalidad y eficiencia.*
- o 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.*

Todas las infraestructuras son autosuficientes y no exceden en su ubicación del límite de la finca. Se trata de sistemas modernos de alta eficiencia ecológica, de bajo coste de mantenimiento, y localizaciones dentro de los módulos de tal forma que quedan mimetizados con éstos en el conjunto.

c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.

Queda perfectamente explicado en el apartado anterior y obviamente en ningún momento inducen a formación de nuevos asentamientos, ya que las infraestructuras previstas son las estrictamente necesarias, de carácter autosuficientes, calculadas para la demanda prevista y prácticamente invisibles en el paisaje.

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

No procede, obviamente puesto que el uso pretendido como actuación extraordinaria es el de ocio ligado al medio natural, con las instalaciones y elementos complementarios típicos de ese uso, y que, con carácter sectorial en cuanto a lo recogido en la normativa específica del uso turístico, se exigen esas dependencias y elementos necesarios para prestar el servicio de alojamiento y recreativo.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

- g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

Como se puede comprobar en las fotografías adjuntas al proyecto, las edificaciones modulares presentan un acabado de bajo impacto, de una sola altura, con terminaciones típicas del suelo rústico de maderas del lugar. No existen muros ni cercas divisorias opacas, sino en todo caso delimitaciones vegetales de baja altura.

No hay contenedores de transporte.

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

C.2.1. INVERSIÓN TOTAL PREVISTA

URBANIZACION Y EDIFICACION	TOTAL
URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA	441.500,00 €
ALOJAMIENTOS	602.000,00 €
OTRAS CONSTRUCCIONES	472.156,00 €
TOTAL P.E.M.	1.515.646,00 €
GASTOS GENERALES SOBRE LA OBRA CIVIL	185.099,00 €
TOTAL P.CONTRATA	1.700.745,00 €

TASAS, IMPUESTOS Y TRIBUTOS	TOTAL
COMPESATORIA (10% s/PEM)	151.564,60 €
LICENCIA DE OBRAS (4% S/PEM)	56.078,90 €
OTRAS TASAS, LICENCIAS Y TRIBUTOS	4.000,00 €
TOTAL TASAS, IMPUESTOS Y TRIBUTOS	211.643,50 €

HONORARIOS TECNICOS	TOTAL
EXPEDIENTE DE AUTORIZACION PREVIA	6.000,00 €
INFOGRAFIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	3.600,00 €
PROYECTO B.E. DIRECCION Y COORDINACION	138.798, €
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	147.798,49 €

TOTAL INVERSION PREVISTA	2.060.186,99 €
---------------------------------	-----------------------

*El Importe de contrata está calculado sin IVA, considerando que se constituirá una sociedad mercantil para la explotación con inversión del sujeto pasivo.

C.2.2. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN.

Se adjunta a continuación anexo en formato A3 donde se plantea la rentabilidad y por tanto la viabilidad financiera de la actividad.

ANÁLISIS RENTABILIDAD

GLAMPING		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
CONSTRUCCION																
TOTAL 15 AÑOS																
ALQUILAMIENTOS	11.900.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €	850.000,00 €
RESTAURANTE	2.520.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €
ESPACIO DEPORTIVO	84.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
SUBVENCIONES	1.710.186,99 €	1.710.186,99 €														
FONDOS PROPIOS	550.000,00 €															
TOTAL INGRESOS	16.764.186,99 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €	1.036.000,00 €
GASTOS																
COMPRA DE SUELO	150.000,00 €															
CONSTRUCCION-IMPLANTACION	1.700.745,00 €															
GASTOS IMPLANTACION	211.643,50 €															
HONORARIOS TECNICOS	147.798,97 €															
GASTOS EXPLOTACION	8.820.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €	630.000,00 €
REPARACIONES Y CONSERVACION	2.225.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RETORNO INVERSION CON 10% ANUAL	695.000,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €
TOTAL GASTOS	11.030.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €	2.210.187,47 €
EBITDA	4.903.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €
AMORTIZACION PRESTAMO	1.710.186,99 €															
EBIT	3.193.812,53 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €	49.999,52 €
INTERESES PRESTAMO	538.708,90 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €
EBT	2.655.103,63 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €
IMPUESTOS (30%)	726.035,35 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
BENEFICIO NETO	1.929.068,28 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €	9.857,02 €
BENEFICIO ACUMULADO		9.857,02 €	285.643,46 €	68.397,57 €	102.467,78 €	108.690,82 €	91.913,87 €	126.136,91 €	116.859,96 €	121.583,04 €	104.806,04 €	94.029,09 €	203.752,13 €	176.825,18 €	165.046,22 €	172.771,27 €
PRESTAMO A 15 AÑOS AL 3.5% POR	1.710.186,99 €															
INVERSION FONDOS PROPIOS	550.000,00 €															
RETORNO DE LA INVERSION PRIVADA EN 10 AÑOS AL 10% DE RENTABILIDAD ANUAL,																
COSTES E INGRESOS A EUROS CONSTANTES DE (SIN CONSIDERAR VARIACIONES EN IPC)																
NO INCLUIDO IVA POR INVERSION DEL SUJETO PASIVO																

CALCULO DEL PRESTAMO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INTERES 3.5%	1.710.186,99 €	1.710.186,99 €	1.710.186,99 €	1.578.634,14 €	1.447.081,30 €	1.315.528,45 €	1.183.975,61 €	1.052.422,76 €	920.869,92 €	789.317,07 €	657.764,23 €	526.211,38 €	394.658,54 €	263.105,69 €	131.552,85 €
INTERESES	59.856,54 €	59.856,54 €	59.856,54 €	55.252,20 €	50.647,85 €	46.043,50 €	41.439,15 €	36.834,80 €	32.230,15 €	27.626,10 €	23.021,75 €	18.417,40 €	13.813,05 €	9.208,70 €	4.604,35 €
AMORTIZACION	- €	- €	- €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €	131.552,85 €
SUMAS	59.856,54 €	59.856,54 €	191.409,39 €	186.805,04 €	182.200,69 €	177.596,34 €	172.991,99 €	168.387,64 €	163.783,29 €	159.178,94 €	154.574,59 €	149.970,24 €	145.365,89 €	140.761,54 €	136.157,19 €

C.2.3. PLAZO DE DURACION DE LA CUALIFICACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

A la vista de los números expresados, así como la naturaleza en sí misma de la actividad y sus consecuencias positivas en el medio en que se implanta es obvio que el planteamiento sea que su **DURACIÓN SEA ILIMITADA EN EL TIEMPO.**

D- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

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

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

- Asegurar como mínimo la preservación de la naturaleza de este tipo de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- Garantizar la instauración necesaria para las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno, incluyéndose la masa vegetal, arbórea y arbustiva, así como cualquier otro elemento necesario del paisaje, con aporte de vegetación ornamental, todo recogido en el proyecto paisajístico ue al efecto se redacte.

D-2.- Compromiso de vinculación

Se compromete a 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.

D-3.- Compromiso de pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía.

Con la actuación el promotor asume su obligación de abonar la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable (hasta un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos). Se devengará con ocasión del otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal, según art. 22.5 de la LISTA.

D3.- Licencia Municipal de las obras.

La sociedad titular solicitará Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la actuación extraordinaria.

En Vejer de la Frontera a 9 de abril de 2023

Belén López García

ANEXOS

ANEXO 1. DOCUMENTACION REGISTRAL DE LA FINCA Y DE LA PROMOTORA

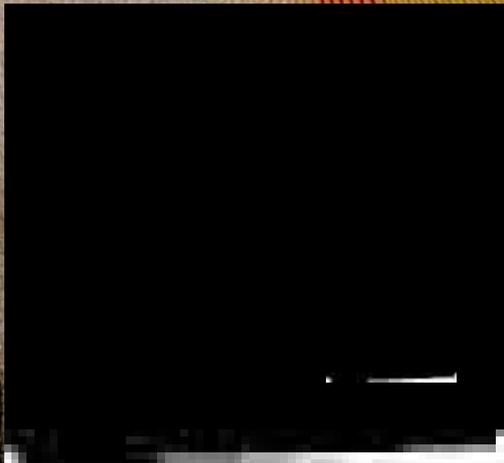
NIF DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROMOTORA.

ESPAÑA



DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

192163



[Handwritten signature]



DOMICILIO / DOMICILIO
C. CA



EQUIPO / EQUIP



A<<<<<<
K<<<<<<5
-EN<<<<<

ESCRITURA DE COMPRA VENTA DE LA FINCA.



ES COPIA SIMPLE

NUMERO SETENTA Y OCHO

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

En Vejer de la Frontera a diecisiete de enero de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, [REDACTED], Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en la villa de la fecha, Distrito de Chiclana de la Frontera. -----

----- COMPARECEN :-----

De una parte: -----

Los cónyuges [REDACTED]

[REDACTED], mayores de edad, él camionero y ella ama de casa, casados en régimen legal de gananciales, vecinos de Barbate, con domicilio [REDACTED]

provistos de DD.NN.II. Nif. número: [REDACTED] Y

[REDACTED] V respectivamente. -----

De la otra: -----

DOÑA GLORIA BELÉN LÓPEZ GARCÍA, mayor de edad,
actriz, soltera, vecina de Sevilla, con domicilio
[REDACTED] provista de
documento nacional de identidad número [REDACTED]

INTERVIENEN: en su propio nombre y derecho

CONOCIMIENTO Y CAPACIDAD: Le identifico por lo
datos obrantes en su D.N.I y le juzgo, con la
capacidad legal necesaria para el otorgamiento del
presente escritura ya calificada en la que: -----

EXPONEN. -----

I.- Que Los cónyuges [REDACTED]

[REDACTED] SON DUEÑOS
del pleno dominio, con carácter ganancial y por el
título que después se dirá, de la siguiente finca

RUSTICA: Susceptible de división o
segregación respetando la extensión de la
unidad mínima de cultivo, conforme dispone el
art. 2b.I de la Ley 19/95, rúe 4 de Julio.-
Cuartillo da tierra de labor, en el sitio de
VILLACARDOSA, en el término municipal de Vejer
de la Frontera, de cabida cuatro fanegas,
equivalentes a dos hectáreas, catorce áreas,
sesenta y cinco centiáreas. -----

LINDA: al Norte, con [REDACTED]

D. José Antonio Sandoz



al Sur, con [REDACTED] al Levante, con
[REDACTED] y al Poniente, con
[REDACTED]

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el
Registro de la Propiedad de Barbate, al Tomo 1908,
Libro 408; folio 10, finca Finca número 2.215,
inscripción -----

TÍTULO: por compra que hicieron constante su
matrimonio, mediante escritura de compraventa
otorgada en Vejer, el día 3 de marzo de 2017, bajo
el número 191 de mi protocolo. -----

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL, DESCRIPTIVA Y GRÁFICA,
DE LA FINCA DESCRITA.** - Yo, el notario, hago constar
que, para dar cumplimiento a su obligación de
aportar la referencia catastral, y a solicitud
del/de los otorgante/s, he obtenido directamente, y
a los efectos del presente otorgamiento,
certificación catastral, descriptiva y gráfica, de
la finca descrita que se incorpora a ésta matriz.
Dando fe de que el soporte papel incorporado de

dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido, por los procedimientos telemáticos seguros habilitados, de la Oficina Virtual del Catastro, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 y en el Título V del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y normas concordantes. A los efectos del procedimiento de subsanación de discrepancias, relativas a la configuración o superficie, previsto en el artículo 18.2 del citado R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, el/los otorgante/s, según interviene/n, manifiesta/n su voluntad de que no se aplique el indicado procedimiento, dispensándome a mí, el notario, de la práctica de las actuaciones previstas en el mismo,³ haciendo constar que desconoce/n en estos momentos los datos exactos de configuración y/o superficie del inmueble al que se refiere ésta escritura, por lo que no está/n en condiciones de poder aseverar la identidad entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral incorporada o la existencia de discrepancias. -----

Por ello, con la conformidad expresa del/de los



otorgante/s, he procedido a describir el inmueble en este documento público conforme a las reglas generales de la legislación notarial e hipotecaria.

REFERENCIA CATASTRAL IDENTIFICADA conforme al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004), es la siguiente según manifiestan:-----

11039A033005300000RJ.-----

Así resulta de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, incorporada.-----

CARGAS: Libre de toda carga, gravamen o limitación, al margen de afecciones fiscales, y asegura la parte transmitente, aseverando yo, el Notario, que la información registral que he obtenido, consistente en nota simple informativa, **que se incorpora por fotocopia a la presente**, es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a descripción, titularidad y estado de cargas al margen de las referidas.-----

Lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes y ratifica en este momento la parte transmitente. -----

Así mismo advierto, yo, el Notario expresamente, que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura.

Prescinden de consulta telemática por otro medio. -----

ARRENDAMIENTO: Sin arrendar y libre de ocupantes según manifiestan. -----

VALOR: ciento veintiuno mil euros (121.000,00 €). -----

Valor de referencia: Advierto yo el notario que desde el 1 de enero de 2022, la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISyD), tal y como está establecido en la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude será el "valor de referencia". Y que a efectos prácticos significa que el nuevo valor de referencia de Catastro es el valor mínimo por el



que hay que tributar. Y en caso de que el contribuyente escritura la operación por un valor inferior, la hacienda autonómica le obligará a tributar por el valor que le indique la nueva valoración de Catastro, notificándole una liquidación, y sin necesidad de iniciar una comprobación de valores y con las sanciones que ello conlleva. -----

A requerimiento de los otorgantes me solicitan la consulta de "la certificación catastral de valor de referencia", de la que resulta tener un valor de veinticinco mil novecientos treinta y tres euros con cuarenta y dos céntimos (25.933,42 €) . -----

II.- Que tienen convenida la compraventa de dicha finca y la llevan a efecto por medio de esta escritura bajo las siguientes.

ESTIPULACIONES: -----

PRIMERO: Los cónyuges [REDACTED]

[REDACTED] vende y transmite a DOÑA GLORIA BELÉN LÓPEZ GARCÍA, que

compra y adquiere el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo anterior, haciéndolo, como cuerpo cierto y con todos sus derechos, usos y servidumbres, y con carácter PRIVATIVO. -----

SEGUNDA: El precio ascendente a la cantidad de su expuesto valor, esto es, ciento veintiuno mil euros (121.000,00 €), que la parte vendedora, declara tener recibidas antes de este acto de la siguiente forma: -----

En cuanto al importe de dieciocho mil euros (18.000,00 €) a través de Cheque, a favor de la parte vendedora fotocopia del mismo incorporo a la presente, dando carta de pago. -----

En cuanto al importe de ciento tres mil euros (103.000,00 €) a través de Cheque bancario, a favor de la parte vendedora fotocopia del mismo incorporo a la presente, dando carta de pago, salvo buen fin. -----

La parte que realiza el pago, manifiesta, bajo su responsabilidad y advertido por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dicho documento de pago, es el siguiente: código 0186 0071 82 0507128281. -----



TERCERA: Los gastos e impuestos derivados de esta operación serán satisfechos SEGÚN LEY. -----

CUARTA- Declara la parte vendedora que está al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la finca objeto de esta escritura, y en especial el correspondiente a los últimos cuatro años. Yo, el Notario, de conformidad con el art. 64 del Dto. 2/2004 de 5 de marzo, he informado de la afección del inmueble transmitido al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos legales. -----

QUINTA: ANUALIDAD CORRIENTE DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. -----

Estipulan que la anualidad en curso del impuesto de bienes inmuebles serán de cuenta de la parte COMPRADORA. -----

Advertencias específicas en relación al IBI:

En cuanto al impuesto de bienes inmuebles, sobre el que se produce una afección del bien inmueble al pago de la deuda tributaria (respecto

del cual la Administración tiene, además, un derecho preferente sobre cualquier otro acreedor, denominado hipoteca legal tácita, para el cobro de la deuda correspondiente al año en curso y al inmediato anterior) y respecto de eventuales ejercicios no prescritos, hago constar:

. Que las deudas que pueden reclamársele al titular del inmueble afecto serían sólo aquellas deudas no prescritas. En este sentido, cabe mencionar que el periodo de prescripción de las deudas tributarias es de cuatro años desde el fin de su periodo voluntario de pago. Ello no implica que el inmueble sólo pueda como máximo responder de las deudas del IBI de los últimos cuatro años o de los tributos que gravaran transmisiones acaecidas durante ese periodo de tiempo ya que el periodo de prescripción puede interrumpirse y reiniciarse desde cero en caso de que tengan lugar determinadas actuaciones de la Administración dirigidas al pago de la deuda en cuestión (tales como, por ejemplo, el inicio de una comprobación o la notificación de un requerimiento de pago) o en caso de ciertas actividades del contribuyente (tales como la interposición de recursos o la propia



autoliquidación de la deuda), o incluso se puede mantener en suspenso ilimitadamente en caso de declaración de concurso del deudor.

• Que se trata de supuestos de responsabilidad subsidiaria, lo que implica que el tenedor del inmueble sólo responderá en caso de que no resulte posible cobrar la deuda del deudor principal y éste sea declarado fallido, siquiendo el correspondiente procedimiento de derivación de responsabilidad, no pudiendo por tanto la Administración dirigirse directamente contra el dueño del inmueble.

• Que el responsable de la deuda es el propietario del inmueble en el momento en que se derive la responsabilidad, sin que devengan responsables ninguno de los posibles titulares intermedios del inmueble que se sucedieran entre el deudor y el titular actual del mismo.

Que la responsabilidad del tenedor del inmueble se limita al mismo, no respondiendo con el resto de su patrimonio.

•La responsabilidad se limita al importe de la cuota impagada, no alcanzando ni las sanciones impuestas al deudor ni los intereses o recargos que se hubiesen devengado en sede del mismo. Concediéndosele al responsable un nuevo período voluntario de pago (que de no respetarse, podría dar lugar, a su vez, a intereses y recargos girados a al responsable). -----

SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril, de "residuos y suelos contaminados para una economía circular" y disposiciones legales concordantes, la parte transmitente manifiesta y garantiza que la finca objeto de la presente no ha sido sometida a actividades potencialmente contaminantes ni a procesos de contaminación del suelo, ni por ella misma, ni por sus anteriores propietarios, ni por sus ocupantes, y que no se han llevado a cabo en la misma actividades contaminantes reguladas en la mencionada Ley. -----

SOLICITUD DE COPIA ELECTRONICA. -----

Las partes me solicitan a mí, el Notario, a lo



que accedo, a la presentación telemática de la presente escritura a efectos del asiento de presentación regulado en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. -----

La copia autorizada electrónica se expide por la Notario autorizante, conforme al Art. 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1.862, del Notariado y al Art. 224.4 del Reglamento Notarial, con la única y exclusiva finalidad de su remisión al Registro de la Propiedad competente, a efectos de causar el asiento de presentación y posterior inscripción. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Así lo dicen y otorgan los comparecientes.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. ----

Yo, el Notario, hago constar que la/s persona/s compareciente/s de acuerdo con lo

establecido en el Reglamento de la Unión Europea 2016/679 del Parlamento Europeo de 27 de abril, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre y la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003 de 19 de febrero, queda/n informada/s y acepta/n la incorporación de sus documentos de identidad y datos a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial. Su finalidad es realizar la formalización del presente instrumento público, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, así como la gestión y registro de las obligaciones en materia de blanqueo de capitales, especialmente las relativas a conservación de documentos de identidad de personas físicas, por lo que su aportación es obligatoria.-----



Del mismo modo acepta/n la incorporación de sus datos a un fichero automatizado y su tratamiento por la Notaría como Responsable del fichero, con el fin de gestionar la presente facturación de los servicios prestados, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos personales pueden ser cedidos a Autoridades Públicas con la finalidad de cumplir con las obligaciones legales correspondientes.

Autoriza/n, en su caso, la incorporación por testimonio de su/s documento/s de identidad al presente instrumento y la reproducción de los mismos a juicio del notario autorizante o de aquel a cuyo cargo se encuentre el presente protocolo de instrumentos públicos, en cuantas copias se expidan del presente instrumento público, así como, la conservación de copias digitalizadas de los mismos y la remisión de estas a las autoridades y organismos



personales a cualquier Notario del Reino de España legalmente facultado para el ejercicio de la función pública notarial y el tratamiento, archivo, reproducción e incorporación de los mismos a los archivos informáticos y bases de datos de éstos y su utilización por estos en el ámbito de su función notarial. -----

Puede/n ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en

[REDACTED]

[REDACTED]. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la normativa en materia de protección y tratamiento de datos de carácter personal. ----

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES=-----

Hago verbalmente a los comparecientes las reservas y advertencias legales y en especial dejo constancia expresa de las siguientes: -----

I.- ADVERTENCIAS FISCALES: Informo a la

parte compradora de: -----

A).- IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS: a) La obligación de presentar en la Oficina liquidadora competente, en el plazo que marca la ley, autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas estando la finca/s afecta/s al pago del referido impuesto, cualquiera que sea su poseedor; b) Que los valores declarados están sujetos a comprobación por la Administración tributaria (artículos 46 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre); -----

B) IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES: -----

1) La afección real de la finca y por tanto su responsabilidad subsidiaria al pago de la totalidad de cuota tributaria del I.B.I que pudiese estar pendiente a la fecha del presente otorgamiento, sin que exista derivación de responsabilidad a los titulares intermedios, contra los que no se dirigirá la reclamación de las cantidades adeudadas por los titulares anteriores (S.T.S 24 de enero de 2004); Las obligaciones de declaración previstas en el artículo 64 del Texto refundido de la Ley de



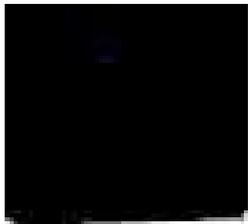
Haciendas Locales, plazo para su cumplimiento y el régimen sancionador que se deriva de su incumplimiento; 2) Que sin perjuicio de los pactos contenidos en el presente instrumento público el sujeto pasivo del I.B.I es el titular del derecho real de superficie, usufructo o titular del pleno dominio del inmueble a la fecha de devengo del impuesto, es decir, a fecha uno de enero. -----

Lectura y aprobación.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 193 del Reglamento Notarial y previamente advertido del derecho que tiene a hacerlo por sí, del que no hace uso, leo el presente instrumento público al señor compareciente quien manifiesta que con su lectura y mi explicaciones ha quedado plenamente enterado del contenido del presente instrumento público, que acepta, ratifica y aprueba y en prueba de su conformidad y aprobación lo firma conmigo, el Notario. -----

=AUTORIZACIÓN=-----

De que el contenido del presente instrumento público se adecúa a la legalidad, a la voluntad debidamente informada y expresada ante mí del compareciente y de todo lo consignado en el presente instrumento público, extendido en diez folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y siguientes correlativos, yo, el Notario, DOY FE. -

ESCRITURA DE EXCESO DE CABIDA



un expediente para rectificar la cabida de una finca y DICE:-----

I.- OBJETO DEL ACTA:-----

Que es objeto de la presente ACTA el conseguir, mediante el oportuno expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, rectificar la cabida de una finca.-----

II.- DESCRIPCIÓN **REGISTRAL** DE LA FINCA OBJETO DE EXCESO DE CABIDA:-----

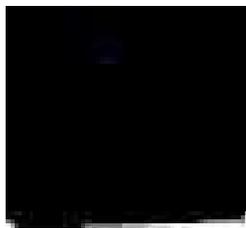
1. Finca número 2.215 -----

Descripción: RUSTICA:.- Cuartillo de tierra de labor, en el sitio de VILLACARDOSA, en el término municipal de Vejer de la Frontera, de cabida cuatro fanegas, equivalentes a dos hectáreas, catorce áreas, sesenta y cinco centiáreas. -----

Y linda: al Norte, con [REDACTED]; al Sur, con [REDACTED]; al Levante, con [REDACTED]; y al Poniente, con [REDACTED]. -----

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad Barbate al tomo 1.908, libro 408, folio 14, finca 2.215-----

REFERENCIA CATASTRAL:: 11039A033005300000RJ.



De acuerdo con lo establecido en la Disposición Final 18^a de la Ley de Economía Sostenible 2/2011 de 4 de marzo, la Vendedora hace constar la **no adecuación**, en cuanto a su configuración y/o superficie, entre la realidad física de los Inmuebles y la descripción del Inmueble contenida en la Consulta Descriptiva y Gráfica de los Inmuebles obtenidas en la página web del Catastro y que se adjunta al presente Escritura

TITULO.- escritura de compraventa otorgada en Vejer, el día tres de marzo de dos mil diecisiete, bajo el número 191 de mi protocolo -----

III.-DECLARACIONES RESPONSABLES SO PENA DE FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO: -----

Asegura el solicitante bajo su responsabilidad, que las diferencias entre la descripción registral y la realidad obedecen exclusivamente a errores descriptivos y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la



██████████, y que incorporo a la presente, y cuya firma considero legítima por ponerla en mi presencia.

Comparecen en mi despacho para darse por notificado los siguientes señores colindantes:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, mayor de edad, de estado civil soltera, empleada, vecina de Vejer, con domicilio en el pago del Palmar, sin número, provisto de D.N.I Nif número ██████████. -----

Que interviene en su propio nombre y derecho.

██ mayor de edad, soltero, empresario, vecino de Barbate, ██████████ ██████████
██

Que interviene en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad mercantil denominada ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ de nacionalidad Española, de duración indefinida, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
constituida mediante escritura otorgada en Conil, el día seis de junio del año 2.006, ante mi compañera ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████,

bajo el número 859 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 1.809, folio 206, sección 8, Hoja CA-33.048, inscripción 1ª.-----

[REDACTED]-----
De dicha escritura resulta el siguiente objeto social: "PROMOTORA, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA, ALQUILER DE INMUEBLES RÚSTICOS Y URBANOS, SERVICIOS DE RESTAURANTE, HOSTELERÍA, PROMOCIÓN TURÍSTICA, SERVICIOS DE BALNEARIO, APARTAHOTEL. ----

MAQUILLAJE PROFESIONAL, FANTASÍA NOVIAS, FIESTA, BODYPAINT, AEROGRAFÍA, ESTILISMO, PELUQUERÍA, MANIURA, PEDICURA, EXTENSIONES, UÑAS ESCULPIDAS, AROATERAPIA, MASAJES, CURSOS DE AUTOMAQUILLAJE, TRAAMIENTOS DE ESTÉTICA. -----

FABRICACIÓN DE TEXTILES. -----
PROMOCIONES Y GRABACIONES ARTÍSTICAS, PUBLICIDAD.- -----

COMPRA Y VENTA DE VEHÍCULOS DE SEGUNDA MANO NIVEL INTERNACIONAL. -----

COMERCIO AL POR MENOR Y MAYOR DE VENTA ARTÍCULOS TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR, CALZADO, ARTÍCULOS ARTESANÍA, MARROQUINERÍA, CUERO, COMPLEMENTOS, ARTÍCULOS ILUMINACIÓN, BAZAR,



MENAJE, MUEBLES, DECORACIÓN, CERÁMICA, MINERALES,
FÓSILES, MOSAICOS. -----

COMERCIO, FABRICACIÓN E INSTALACIÓN DE
SUELOS HIDRÁULICOS Y SUS DERIVADOS. -----

La Agricultura. -----

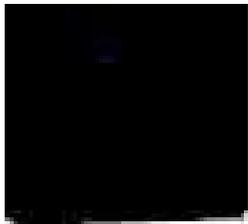
Tiene como CNAE de la actividad principal el

██████████. -----

Actúa en virtud del cargo de administrador
único nombrado de la escritura de elevación a
público de Acuerdos sociales otorgada en Vejer de
la Frontera el día 26-08-2008 ante mi fe y bajo el
número 981 de mi protocolo inscrita en el Registro
Mercantil de la Provincia al Tomo 1.809, Libro 0,
Folio 209, Hoja CA-33048, inscripción 5ª de fecha
15-10-2008. -----

Manifiesta la vigencia de su cargo y la
subsistencia de la Sociedad y circunstancias
personales de la misma. -----

Me asegura que continúa con plena capacidad
jurídica la Entidad por él representada; que



continúa en el ejercicio de su cargo de administrador único, y que no le han sido limitadas, suspendidas ni revocadas las facultades conferidas. Me exhibe copia autentica e inscrita que he tenido presente y yo el notario juzgo, bajo mi responsabilidad, suficiente para este acto.-----

Asevera el compareciente que la finca descrita no es colindante con un monte demanial.-----

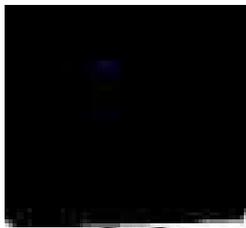
Certificado de medio ambiente se comprometen a entregarme para que incorpore a la presente para reproducir en sus traslados.-----

B).-PRUEBA DOCUMENTAL:-----

Los siguientes documentos:-----

1).- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente SI BIEN NO ES PLENAMENTE COINCIDENTE CON LA REALIDAD, HAGO YO EL NOTARIO LAS OPORTUNAS ADVERTENCIAS, y en especial la de la necesidad de modificarla en catastro.-----

Igualmente me entrega **representación gráfica y descriptiva georreferenciada de la misma, por parte del técnico** competente **██**, **Técnico Colegiado en el Colegio Oficial de Delineantes Técnicos Superiores y Diseñadores**



Técnicos de Andalucía, [REDACTED] [REDACTED], cuya firma legítimo y que se une a esta matriz, y que acreditan las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y su real cabida.-----

2.-.- No me entregan certificación del Registro de la propiedad con la descripción que de la finca consta inscrita en el mismo, de cuya falta advierto.-----

III.- Situación posesoria de la finca: libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas, según manifiestan.-----

IV.- En consecuencia, me requieren para que tramite el oportuno expediente, y renuncia a solicitar la anotación preventiva en el Registro.-

V.- He hecho al requirente las especiales advertencias referidas a este procedimiento y a las incidencias posibles que puedan afectarle-----

Expuesto todo lo anterior, firman los comparecientes y colindantes el presente requerimiento; yo, Notario competente para este

acta por ser Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radica la finca, estudiada la documentación presentada, identificado el requirente, apreciada su capacidad legal para el requerimiento que efectúa, estimando que no concurre causa de denegación de funciones **ACEPTO el requerimiento por considerarlo legítimo** y procederé a iniciar el mismo día de hoy el oportuno expediente con detalle del desarrollo del mismo y los trámites pertinentes, hasta su conclusión y protocolización una vez ultimado.-----

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Advierto expresamente a los comparecientes que sus datos van a ser incorporados al fichero del Protocolo y documentación notarial y al fichero de Administración y organización, así como del hecho de que, en su caso, tales datos pueden ser cedidos a aquellas Administraciones públicas que según una norma con rango de ley tengan derecho a ello. Hechas las advertencias de sus derechos al respecto.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- -----

Se han hecho las reservas y advertencias legales y fiscales.-----



Les leo, por su elección, la presente Acta, advertidos de su derecho a leerla por sí, del que no usa y, tras hacerles las oportunas explicaciones verbales para su cabal conocimiento, manifiestan quedar enterados, la acepta, se ratifican y firma.

Yo, el Notario, Doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante.-----

Queda extendida en un total de seis folios de papel notarial, presente y los demás con los números siguientes en orden correlativo.-----

Y de su contenido, DOY FE.-----

Están las firmas de los comparecientes.-

Signado. Firmado: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Rubricado y Sellado.-----

<p>ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1,4, normativa n°8 DOCUMENTO SIN CUANTÍA</p>

SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS



D. [REDACTED], colegiado [REDACTED] frente al Colegio Profesional de Delineantes y Diseñadores Técnicos de Andalucía como Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, titulación equivalente a efectos profesionales y académicos, a la de Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil, por lo establecido en el Real Decreto 386/2011 de 18 de marzo, BOE 14/4/2011, Decreto 25/95 de 14 de Febrero BOJA 3/5/95 y Real Decreto 1411/1994 de 25 de junio BOE 9/8/94, estando mi profesión regulada y obligada a colegiación en base al Decreto 219/1973 de 8 de febrero BOE 17/2/73 y RD 1303/1977 de 10 de junio BOE 13/06/1977 y siendo reconocida como profesión regulada, en el RD 1754/1998 de 31 de julio, y con el nivel 1, como Técnico Superior, en la cualificación profesional de formación superior según el Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior, establecido por el Real Decreto 96/2014, de 14 de febrero, BOE 5 de marzo de 2014 y con domicilio social Avda. Andalucía s/n, Vejer de la Frontera (Cádiz).

Atendiendo al requerimiento de [REDACTED] al objeto de emitir certificado acerca de las coordenadas UTM Huso 30 del Perímetro de la finca Registral 2215 de Vejer y de su superficie. Dicha finca registral está referenciada en catastro con la Ref. 11039A033005300000RJ.

CERTIFICA:

Que la finca registral 2215 de Vejer se ubica en el Paraje de Villacardosa, rústica, de forma rectangular, de orografía llana y con una cota altimétrica media sobre el nivel del mar de +9.00 mts, abarcando una superficie delimitada de **23.286 m²**. Sus linderos son al Norte, con camino de acceso; al Sur, Parcela 531 Polígono 33, finca registral 3217 de Vejer, y Parcela 680 Polígono 33, finca registral 2260 de Vejer; al Este, parcela 521 polígono 33; y al Oeste, parcela 520 polígono 33.

Las coordenadas UTM Huso 30 Sistema de Referencia ETRS89 son las siguientes:

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	226103.310	4012493.647
2	225981.150	4012527.267
3	225936.267	4012344.258
4	225990.952	4012329.364
5	226053.052	4012312.932

Y para que conste y surtan los efectos oportunos allí donde proceda, expido el presente certificado en Vejer de la Frontera (Cádiz) a 07 de Febrero de 2019.

[REDACTED]
Firma
Tco. Sup. en Proy. Urbanísticos y Operaciones Topográficas
Colegiado [REDACTED] de Andalucía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE FISCALÍA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A0330063000000R.J

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 33 Parcela 530 VILACARDOSA, VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
Clase: Rustico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [CÁDIZ] 1.468,31 €
Valor catastral suelo: 1.468,31 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Titular: [Redacted]

Derecho: 50,00% de propiedad
50,00% de propiedad

Dominio: Fiscal
FRONTERA (CÁDIZ)
LOS PAGOS EL SOTO
11150 VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Cultivo	Cultivo/Aprovechamiento	IP Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP Superficie m ²
0	C. Labor o Labradío secoano	05 23.201			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 23.201 m²



Fecha de emisión: 07/02/2019





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

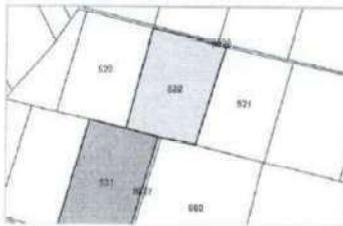
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033005300000RJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11039A033005310000RE

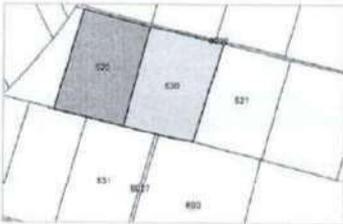
Localización: Polígono 33 Parcela 531
VILLACARDOSA, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 11039A033005200000RM

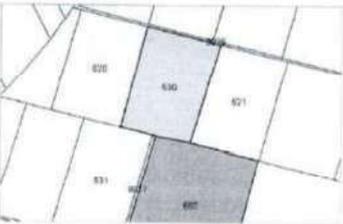
Localización: Polígono 33 Parcela 520
VILLACARDOSA, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 11039A033006800000RF

Localización: Polígono 33 Parcela 680
VILLACARDOSA, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

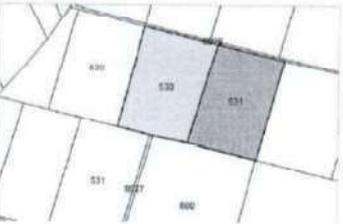
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

[CÁDIZ]



Referencia catastral: 11039A033005210000RO

Localización: Polígono 33 Parcela 521
VILLACARDOSA, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

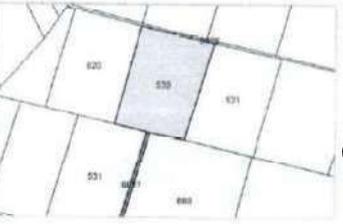
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

14005 CORDOBA [CÓRDOBA]



Referencia catastral: 11039A033090270000RL

Localización: Polígono 33 Parcela 9027
CAMINO, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

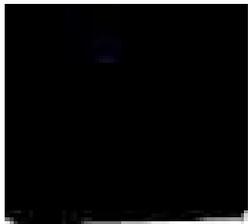
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

[CÁDIZ]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11039A033005300000RJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



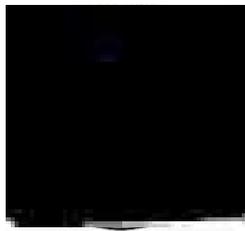
Referencia catastral: 11039A033090260000RP

Localización: Polígono 33 Parcela 8025
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [CÁDIZ]





CONCUERDA con su matriz, que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general. Y para que sirva de cédula de notificación al requerido, la expido en papel de los Colegios Notariales de España, con la advertencia DEL PLAZO DE DOS DIAS LABORABLES A PARTIR DE LA ENTREGA DE ESTA CEDULA para contestar en este instrumento público. Doy Fe.-----

ANEXO 2. INFORME JUSTIFICATIVO PARA TURISMO.

ANEXO 2. INFORME JUSTIFICATIVO PARA TURISMO.

JUSTIFICACIÓN PARA TURISMO

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

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

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

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

Artículo 5. Ubicación.

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

Según se puede apreciar en los planos, los terrenos donde se ubican los alojamientos, así como las instalaciones fijas colectivas, la piscina y la pista deportiva no se encuentran dentro de los casos prohibidos expuestos en este artículo y en concreto:

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

Artículo 7 Grupos

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

Artículo 8 Categorías

Se diseña con categoría de **4 estrellas**.

Artículo 9 Modalidades

Modalidad Playa, ya que esta ubicación se encuentra a menos de mil quinientos metros desde la playa.

Artículo 10. Especialidades.

Según lo indicado en anexo III se encuentra en la especialización de **Glamping**, por:

- Esta clasificados con una categoría de cuatro estrellas.
- Cuenta de forma homogénea con instalaciones fijas de alojamiento ya instalados en la totalidad de las parcelas.
- Cada parcela está dotada con mobiliario que facilite el descanso y relax de las personas usuarias, así como de otros elementos ornamentales acordes a esta especialidad.
- Todas las unidades de alojamiento y dependencias disponen de tomas de corriente independientes y electricidad.
- Su capacidad es de 94 plazas

Artículo 11 Signos distintivos

Este Glamping exhibirá junto a la entrada principal y en recepción, la placa normalizada correspondiente a su clasificación de 4 estrellas y otra indicando su especialidad de Glamping.

REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 12 Accesos

1. Los accesos al campamento de turismo se encontrarán pavimentados conforme a las características del medio y dotados de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, para lo que dispone de un amplio viario desde la carretera A-2228.
2. En todo el recorrido de su acceso la anchura total es mayor a 8 metros. Los recorridos peatonales se hacen lateralmente con las limitaciones técnicas que permite la geometría antes descrita. En todo caso se garantizará un recorrido accesible y seguro según las normas vigentes de accesibilidad. En cuanto a la circulación rodada quedará asegurado además el acceso a vehículos de emergencia.

Artículo 13 Viales

1. Este campamento está diseñado para que el vehículo particular del usuario se quede en un aparcamiento ordenado, excepto los bungalows que disponen de acceso directo con vehículo y aparcamiento dentro de su parcela-
2. A la implantación se accede por un carril natural existente, 4,5 metros de anchura y provisto de un firme de tierra compactada. Tanto la anchura, como el firme están totalmente condicionados por el carácter natural de la finca.
3. Con la idea de hacer menos invasivo el pavimento en el medio físico, se diseña de un solo sentido, con un ancho de 4,00 metros, que recorriendo el viario indicado tienen la suficiente consistencia para permitir el paso de los equipos de emergencia y de los usuarios.
4. Todos los viales dispondrán de señalización e información sobre las ubicaciones de servicios, instalaciones y unidades de alojamiento.
5. En el vial principal de acceso a los aparcamientos se ubicarán las siguientes señales del código de circulación:
 - a) Velocidad máxima: Diez km/h.
 - b) Advertencias acústicas prohibidas.
 - c) Circulación prohibida durante las horas de descanso fijadas en el reglamento de

régimen interior.

Artículo 14 Cerramientos

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

Artículo 15 Instalaciones fijas de uso colectivo

1. Las instalaciones fijas de uso colectivo de los campamentos de turismo cumplen con los siguientes requisitos:
 - Todas las edificaciones son de una planta y máximo de altura de 3,50 m.
 - Cuenta con recepción, supermercado, restaurante, bar, piscinas con sus servicios, club social-salón de juegos, aula, vestuario, pista de padel y pista polideportiva.

Artículo 16 Conservación y mantenimiento de las instalaciones

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

Artículo 17 Plan de autoprotección

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

Artículo 18 Botiquín de primeros auxilios

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

Artículo 19 Electricidad

1. Se proyecta un complejo de producción de energía fotovoltaica de autoconsumo para todo el complejo mediante receptores de energía ubicadas en campo solar y equipos de almacenamiento.
2. Todo el alumbrado del complejo se resolverá con tecnología LED autosuficiente, mediante captadores fotovoltaicos y batería.
3. A fin de no crear contaminación lumínica, todos los exteriores se alumbran con luminarias tipo seta de LED autosuficientes, con iluminación cenital. En las pistas y equipamientos al aire libre se utilizarán báculos de baja altura con grupos de luminarias LED de baja contaminación lumínica.
4. En todos los puntos, tanto de alojamiento como instalaciones auxiliares y servicios se dispondrá de energía eléctrica, de alumbrado y de toma de corriente.

Artículo 20 Agua potable

1. Se garantiza el suministro de agua potable para consumo humano en el establecimiento de forma continuada, cumpliendo con las condiciones de potabilidad establecidas por la normativa vigente. No existe abastecimiento de agua procedente de la red general, por lo que se ha solicitado a las autoridades competentes de la cuenca y de minas las preceptivas licencias para el alumbramiento de agua mediante pozo de extracción por sondeo

a partir de las instrucciones de facultativo geólogo tras un estudio estratigráfico de la zona según documentación que se adjunta como anexo. Tras la extracción se bombeará a depósito enterrado, donde además será tratada para reducir la dureza y perfecta potabilización para su consumo. Desde esta acumulación se conducirá el agua a los distintos puntos de consumo mediante canalización de P.E.A.D. de distintos diámetros. Siempre cumpliendo con condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.

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

Artículo 21 Servicios higiénicos

Los servicios higiénicos se resuelven de la siguiente forma:

- En los alojamientos se incluyen dentro de cada uno un aseo completo, que forma parte de su distribución interior, que además incluye cocina completa y comedor en todos los casos.
- Para las tiendas, se dispone de módulos sanitarios por cada cuatro unidades.
- Para el público general se han diseñado los aseos dentro de cada módulo ó edificación en función de sus usos, así como conjuntamente con los aseos de la piscina.

REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO DE CAMPINGS DE 4 ESTRELLAS

Artículo 28 Superficies

1. La superficie de acampada proyectada para tiendas y bungalows es de **4.300 m²**, que es claramente inferior al 75 % del total de la parcela.
2. La superficie destinada a viales interiores, aparcamiento, carril de acceso e instalaciones fijas de uso colectivo de las personas es de aproximadamente **5.000 m²**, no superando el 25% del total del camping.
3. Se destinan **1.800 m²** para zonas deportivas y piscina, y el resto **11.736 m²** son espacios libres, arbolado, etc.

AREAS DEL PROYECTO	SUPERFICIE
Área destinada a espacios de alojamientos y sus jardines	4.300,00 m ²
Area destinada a los elementos auxiliares y sus espacios exteriores	750,00 m ²
Area de espacios deportivos incluida la piscina, con su playa y espacios exteriores	1.800,00 m ²
Espacios libres, jardines y arbolado, terrenos naturales sin intervención,	11.736,00 m ²
Carriles y paseos, itinerarios peatonales saludables, etc.	4.700,00 m ²
Superficie de parcela total	23.286,00 m²

Artículo 29 Capacidad de alojamiento

Al no estar previsto que se destinen zonas a acampada, sino que todos los usuarios utilizan las unidades fijas de alojamiento diseñadas, la capacidad máxima de alojamiento de este camping, sería:

RESUMEN

Alojamiento	Unidades	Usuarios	Total
Tienda Sibley	8	4	32
Tente Medley normal	4	5	20
Tente Medley adapt	1	2	2
Bungalow	10	4	40
Total	23		94 usuarios

Artículo 30 Instalaciones fijas de alojamiento

1.- Se proyecta que todos los alojamiento son elementos fijos de una sola planta, en concreto 10 bungalós, 4 tiendas tipo Safari y 8 tiendas tipo India.

3. Las dotaciones, instalaciones y equipamientos de los elementos fijos destinados a alojamiento cumplirán con los requisitos mínimos exigidos en los **apartados 5 y 6 del Anexo I, al final de este documento.**

Artículo 31 Parcelas

Todas las parcelas, en proporción a las áreas a las que pertenecen tienen una superficie superior a sesenta metros cuadrados y computan igualmente en las proporciones aplicables en el **Anexo I, apartado 2**, al final de este documento.

Artículo 32 Elementos de acampada

No procede. Son todos bungalós.

Artículo 33 Aparcamientos

Se dispone de más de 25 plazas de aparcamiento, que es mayor a los 18 alojamientos previstos, y se ubican en zona indicada en planos, no estando previsto que se aparquen vehículos dentro de las parcelas ni junto a los bungalows. No obstante existen viarios que permiten el acceso para descargar equipaje u otras cuestiones.

Estos aparcamientos estarán numerados con el mismo número del alojamiento al que corresponde.

ANEXO I

Requisitos de los camping de turismo según su categoría

1. Edificaciones

	****	PROYECTO
A) PARCELAS		
Superficie mínima de cada parcela:	70 m ²	>70 m ² en todos los casos.

	****	PROYECTO
Parcelas con dotación de agua y desagües.	--	Todas
B) RECEPCIÓN	SÍ	SI
Independizada	SÍ	SI
C) RESTAURANTE (1)	SÍ	SI
Climatizado	SÍ	SI
D) BAR	SÍ (2)	SI
Climatizado	SÍ	SI
E) CLUB SOCIAL O DE OCIO	SÍ, con TV (4)	SI con TV
Climatizada	SÍ	SI
F) SALA DE JUEGOS DE SALÓN	SÍ	SI
Climatizada	SÍ	SI
G) (5) SUPERMERCADO	SÍ	SI

2 Instalaciones Higienicas

No procede. Se dispone de todas las instalaciones en los bungalós y módulos sanitarios de las tiendas.

3. Otras Instalaciones

	****	PROYECTO
3.1. FUENTES DE AGUA POTABLE	No necesaria	NO.
3.2. ALUMBRADO		
Encendido/apagado de lámparas automático mediante sistema	En zonas de acampada	Sistema de alumbrado LED autónomo con captadores solares y encendido y apagado programado
3.3. ENCHUFES		

	****	PROYECTO
Con caja de protección y fusibles	No procede	En el 100% de alojamientos, con CMP.
3.4. SOMBRAS (10)		
Por arbolado en una superficie mínima de	El 50% de la zona de acampada	Todos los alojamientos disponen de sombra, con pérgolas, porches así como la propia masa arbórea.
3.5. PARQUE INFANTIL		
Con aparatos e instalaciones de entretenimiento, y superficie de	1,5 m ² por parcela	Dispone de un parque con 50 m ²
Club Infantil	Servicio mínimo de 3 horas	SI
3.6. PISCINA	Una para adultos y para infantil	Si
a) Cubierta y climatizada	-	
b) Zona de Hamacas	SÍ	SI
c) Sombrillas	SÍ	SI
3.7. INSTALACIONES DEPORTIVAS		
a) Instalaciones deportivas polivalentes	Mínimo 3 Actividades	Pista polideportiva+Padel
b) Sauna y Gimnasio	-	--
c) Circuitos deportivos al aire libre	SÍ	Circuito saludable

4. Servicios

	****	PROYECTO
4.1 RECEPCIÓN	De 08:00 a 22:00	SI
4.2 SERVICIO DE ASISTENCIA MÉDICA CONCERTADO	SÍ	SI
4.3 GUARDIA Y CUIDADO DEL ORDEN	--	

	****	PROYECTO
a) Diurna y nocturna	SÍ	Servicio de Seguridad privado.
b) Número Guardas	1 cada 300 parcelas ocupadas o fracción.	1
4.4 CUSTODIA DE VALORES Y CAJA FUERTE	SÍ	SI
a) Cajas fuertes individuales Alquiler	-	-
4.5 RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE CORRESPONDENCIA	SÍ	SI
4.6 VENTA DE PRENSA	-	
4.7 CAMPING-GAS	Venta	Venta
4.8 RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS	SÍ	SI
4.9 WIFI (20)	SÍ	SI
4.10 SERVICIO DE CARGA DE MÓVILES U OTROS DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS	SÍ	SI
4.11 SERVICIO DE ANIMACION	SÍ	SI

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

Tipo de alojamiento	Capacidad máxima	Superficie	
		Exigida	proyectada
Tienda Sibley	4 pers.	20	28
Tente Medley normal	5 pers.	25	38
Tente Medley adapt	2 pers.	10	31
Bungalow	4 pers.	20	40

*Se excluyen del cómputo porches, terrazas y otros elementos adicionales.

6. Servicios mínimos de las instalaciones fijas de alojamiento tipo Bungalós 4 estrellas.

6.1. Instalaciones y servicios		
a) Climatización en salón y dormitorios	SÍ	SÍ
b) Agua caliente	SÍ	SÍ
c) Armario en dormitorios	SÍ	SÍ
d) Televisión (23)	SÍ	SÍ
f) Caja fuerte individual	-	-
g) Toma de corriente en todas las dependencias	SÍ	SÍ
h) Aparcamiento para vehículo	SÍ	SÍ
6.2. Dotación cocina		
a) Cocina de dos fuegos	SÍ	SÍ
b) Frigorífico	SÍ	SÍ
c) Extractor de humo o campana	SÍ	SÍ
d) Horno o microondas	SÍ	SÍ
e) Lavavajillas	-	--
f) Plancha eléctrica de cocinado	SÍ	SÍ
g) Plancha de ropa y tendero	SÍ	SÍ
h) Cafetera o tetera eléctrica	SÍ	SÍ

i) Batidora, tostador	Sí	Sí
6.3. Servicio de limpieza		
a) Lencería (sábanas y toallas)	Sí	Sí
b) Cambio de lencería (sábanas y toallas)	Entrada de clientes con un mínimo de dos veces a la semana	Sí



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11099AD33000300000RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 33 Parcela 530 VILLACARDOBA, VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Clase: RUSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela: 0 Cultivo/aprovechamiento: 0- Labrar o Labrado secano

Intensidad Productiva: 05

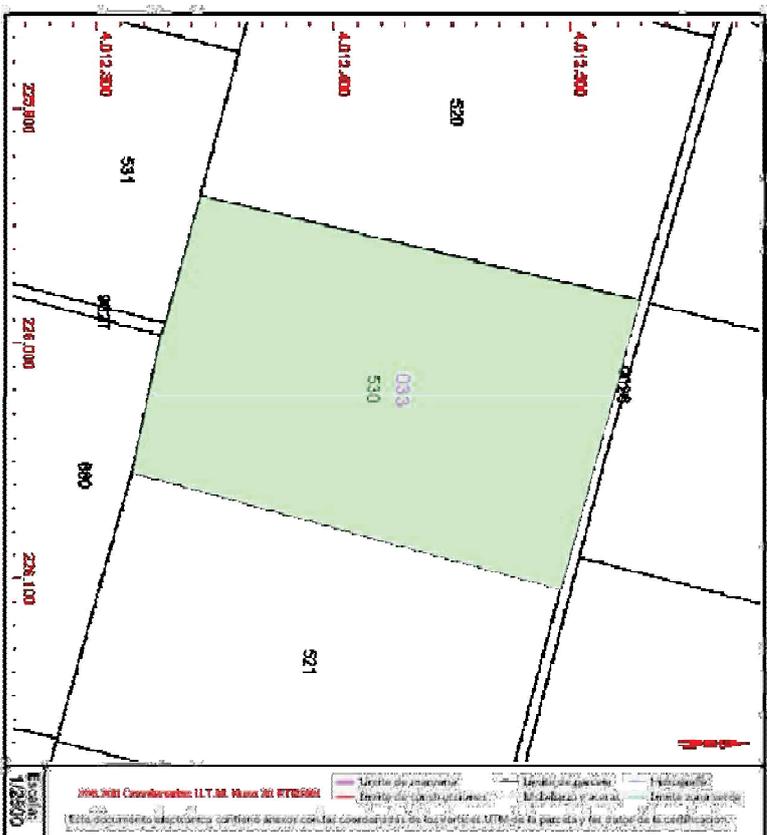
Superficie m²: 23.201

PARCELA

Superficie gráfica: 23,201 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Impresión: 2 de Febrero de 2022

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33.-VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

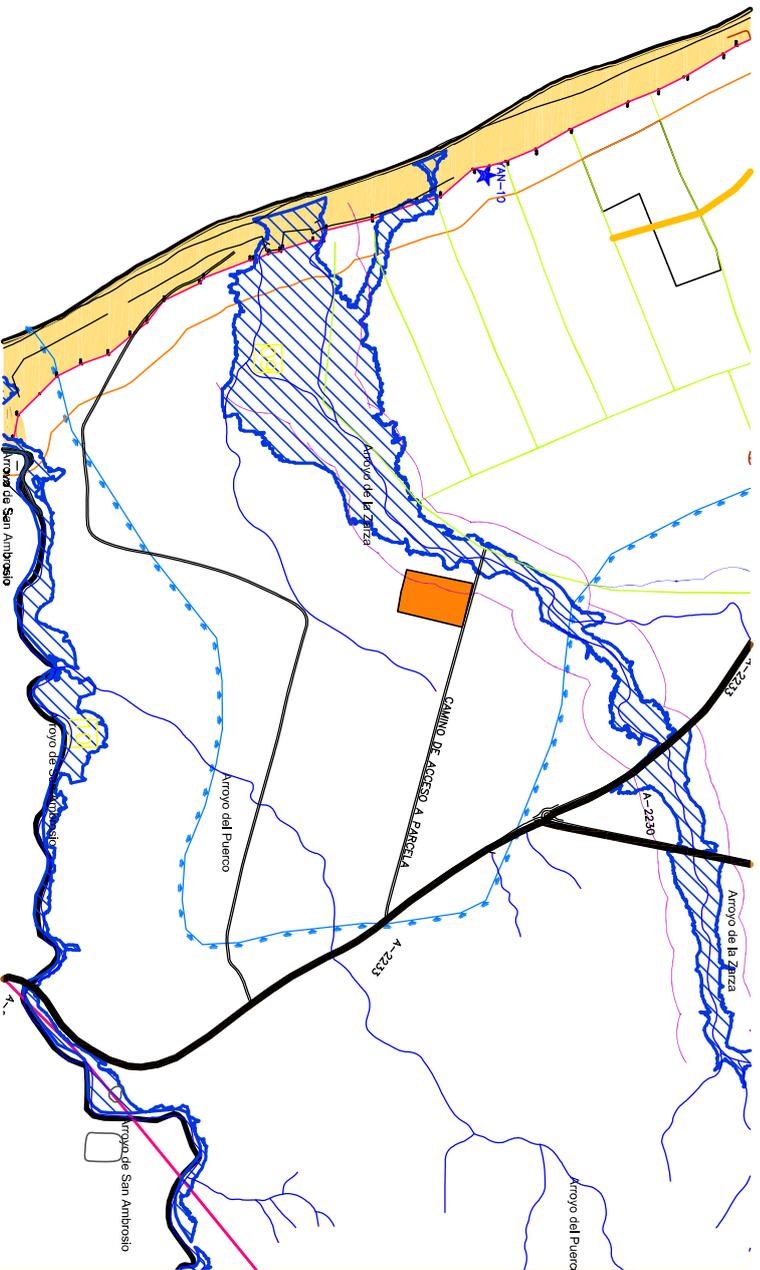
PROMOTOR: BELEN LÓPEZ GARCIA

FICHA DESCRIPTIVA DEL CATASTRO

ESCALA: 1:2500

REDACCION: ABRIL 2023

3



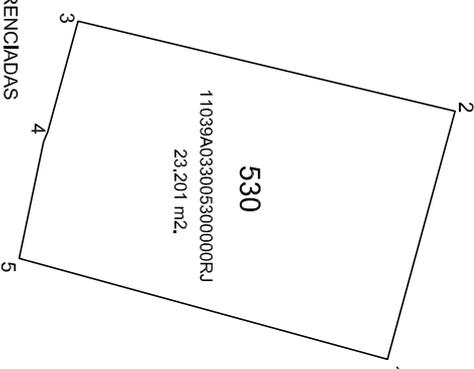
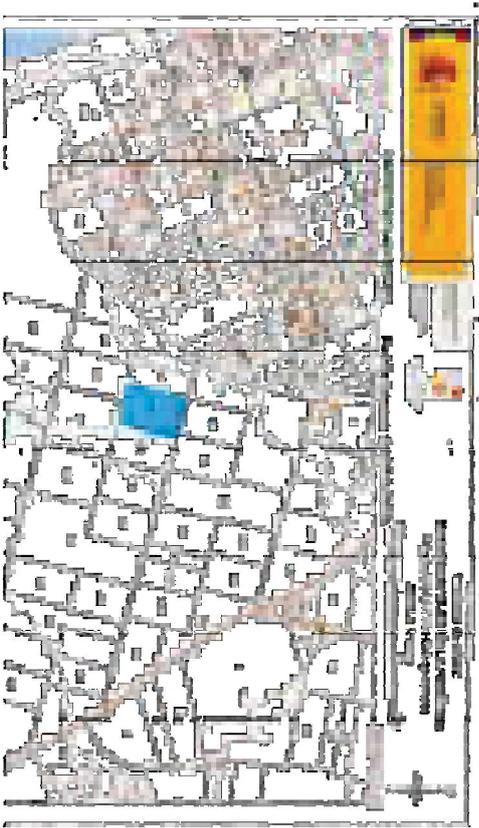
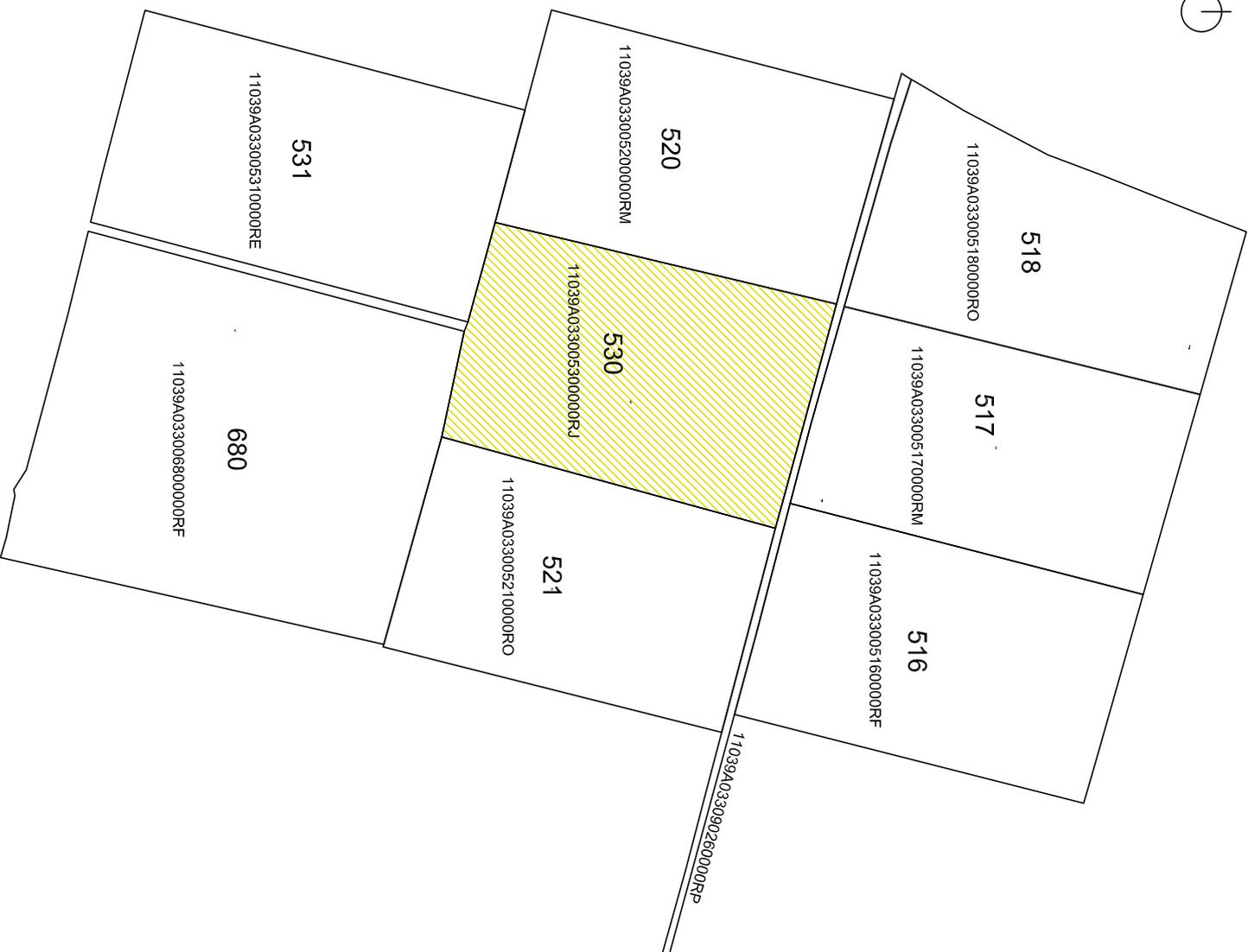
- Inundación fluvial para el periodo de retorno de 10 años
- Inundación fluvial para el periodo de retorno de 100 años
- Inundación fluvial para el periodo de retorno de 500 años



- CARRETERA AUTONOMICA
- VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS
- VÍAS INTERNAS DEL PALMAR
- COLADAS Y CORDELES
- CAMINOS VECINALES
- SNU. SISTEMA HIDROLOGICO
- POLICIA DE RIBERA
- ZONAS INUNDABLES
- ACUIFEROS

LEYENDA VÍAS PECUARIAS	
1	CORDEL DE LOS MARCHANTES
2	CORDEL DEL PALMAR A LA BARCA
3	CORDEL DE LA BARCA A MANZANETE
4	VEREDA DE NALARA
5	VEREDA DE NAVERO
6	VEREDA DE LOS MORALES Y GULLO
7	VEREDA DE LAS PEÑAS DE SOÑIA
8	VEREDA DE CANTARRINAS
9	VEREDA DE CONIL AL GIRULLO Y LA ACUJERA
10	VEREDA DEL TAPALE
11	VEREDA DE FUENTECUENTA Y SAN AMBROSIO
12	VEREDA DEL TORCIBULLO A LA PASADA DE LOS TOROS
13	VEREDA DE NIENNA
14	VEREDA DEL CARRIL DE BRAZA
15	COLADA DE VERDE CABRA
16	COLADA DE SUBMANTA
17	COLADA DE MONTICOTE
18	COLADA DE BARBANTE
19	COLADA DE LAS CAMAÑAS
20	COLADA DE LA PASADA DEL TORERO
21	COLADA DE LOS CORPUS DE NALARA
22	COLADA DE LA SALDILLA A BATERA
23	COLADA DE SAN LAZARO
24	COLADA DE CAÑAMA VIEJO
25	DESCANSADERO DE LOS POZOS DE LA BRAZA
26	DESCANSADERO DE CANTARRINAS

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CAJIZI) PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA	REDACCION: ABRIL 2023
RED VIARIA Y SISTEMA HIDROLOGICO ESCALA : 1/15000	



COORDENADAS GEOREFERENCIADAS
UTM USO 30 Sistema de Ref^a, ETRS89

VERTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	226103.310	4012493.647
2	225981.150	4012527.267
3	225936.297	4012344.258
4	225990.952	4012329.364
5	229053.052	4012312.932

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 630 POLIGONO 33.-VEJER DE LA FRONTERA (CALDI)

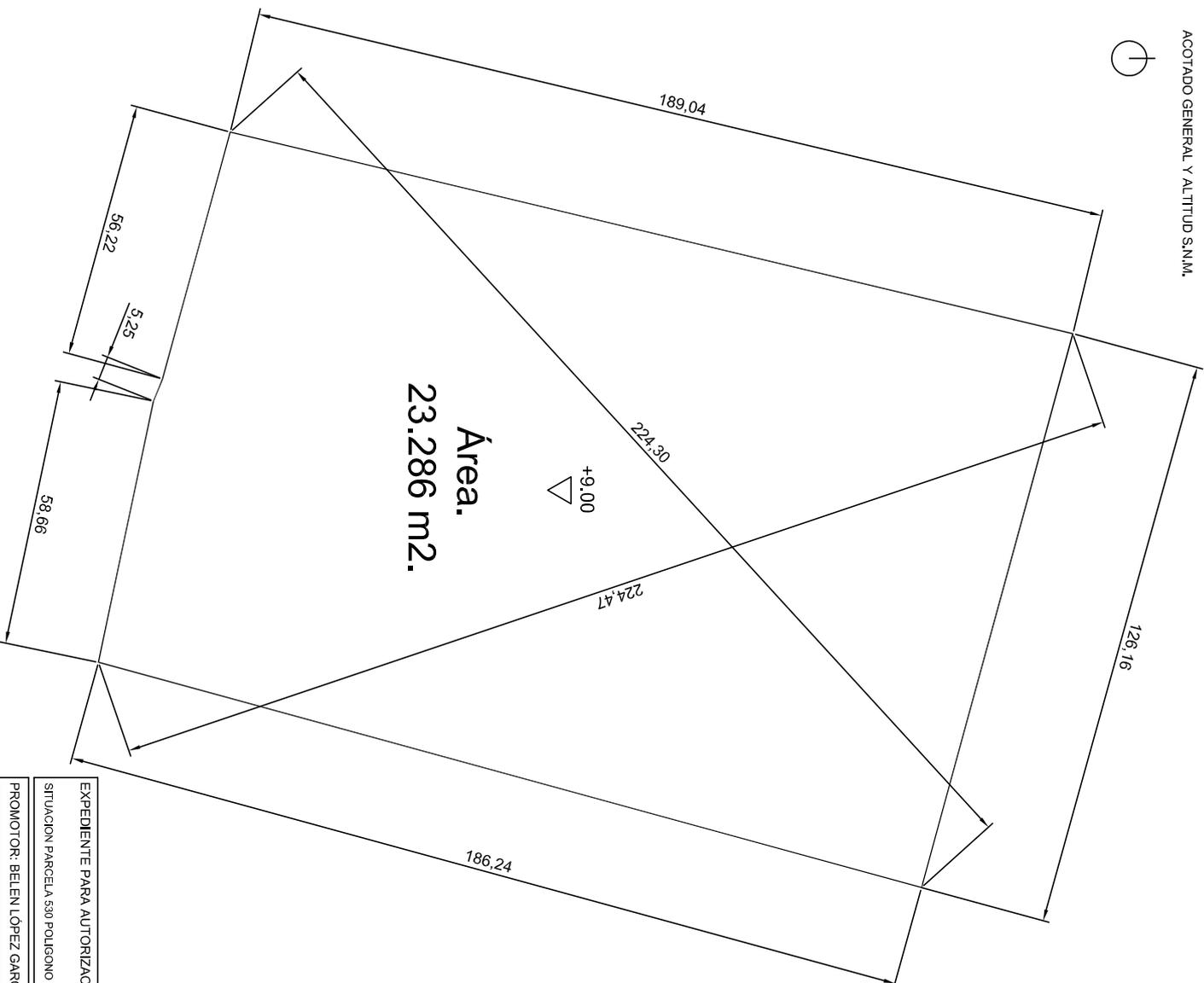
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

ESTRUCTURA PARCELARIA DE LINDEROS
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

ESCALA : 1/2500

REDACCION: ABRIL 2023





EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJO DE LA FRONTERA [CALDI]

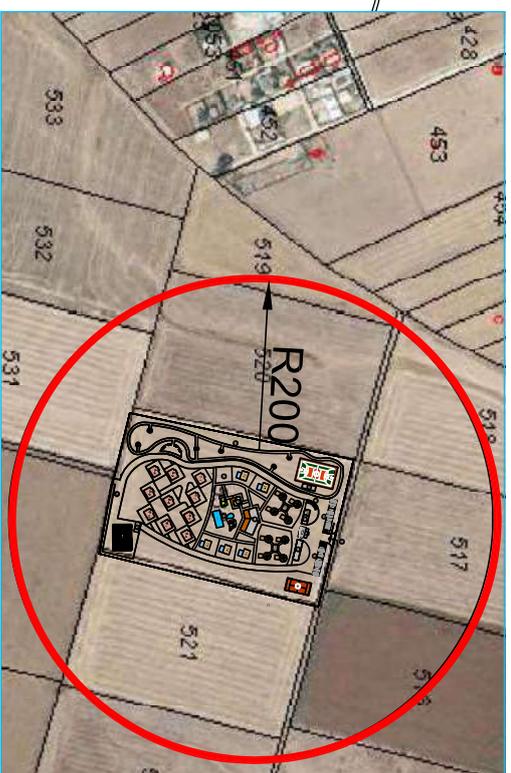
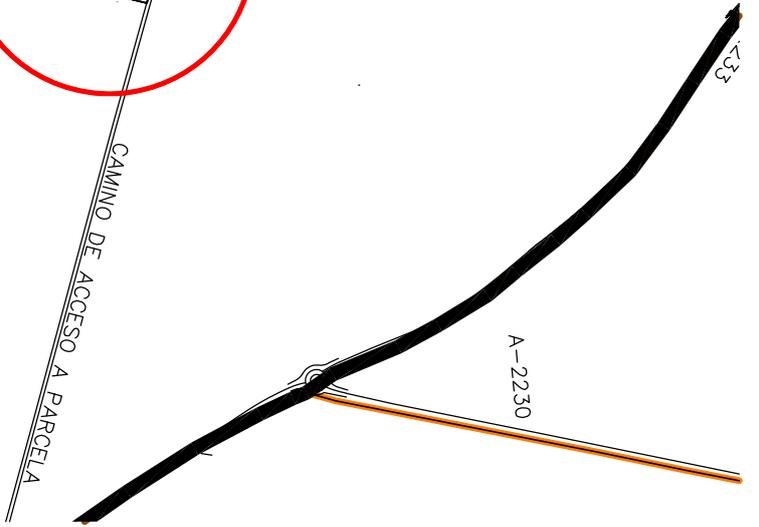
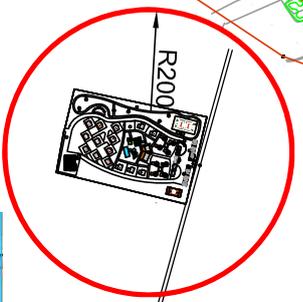
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

GEOMETRIA ACTUAL DE LA PARCELA

ESCALA : 1/1000

REDACCION: ABRIL 2023

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



- Edificación de vivienda ó similar
- Pozo
- Línea de 500 m. de Costa
- Línea de Servidumbre de Costa
- Línea de D.P.M.T

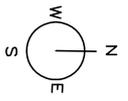
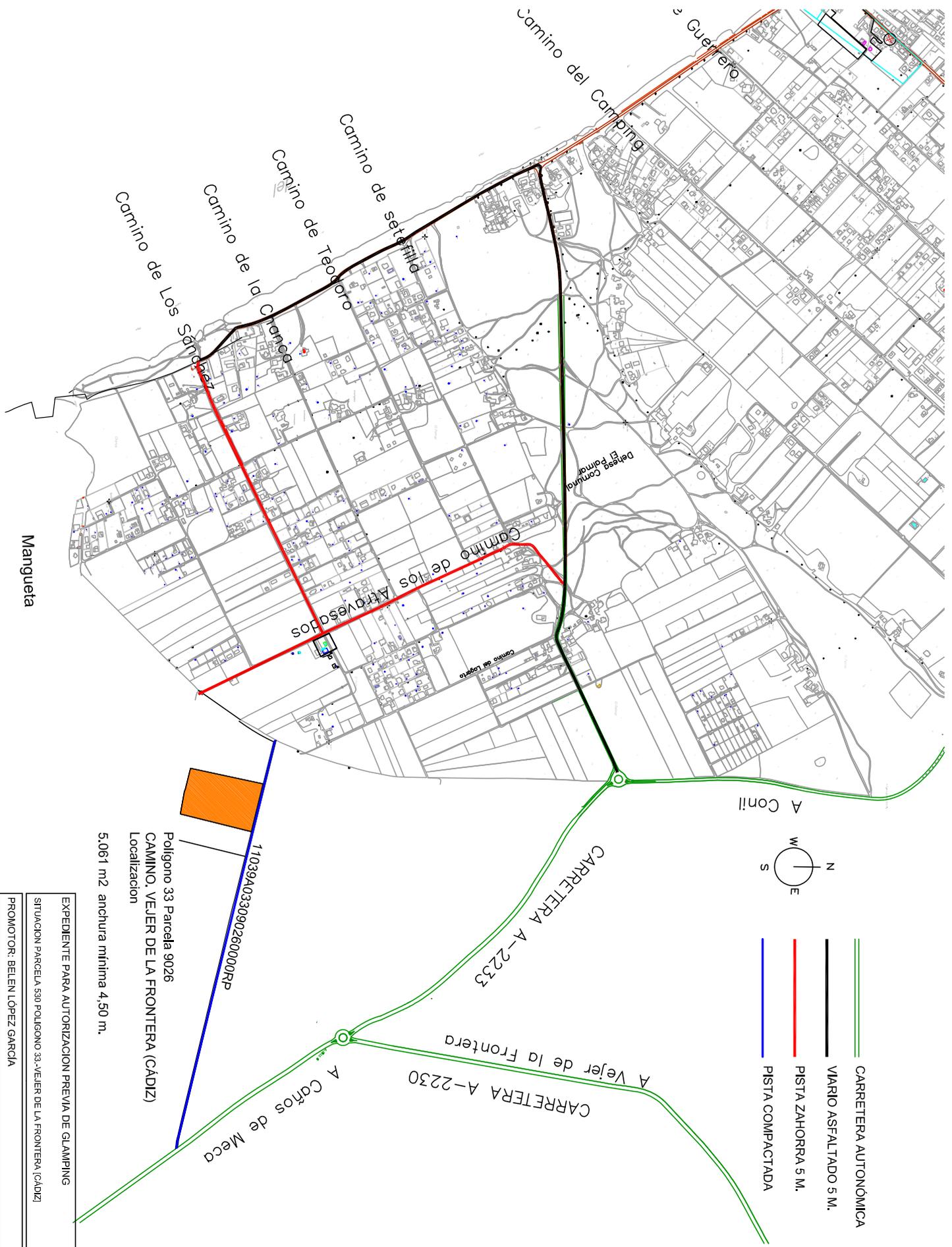
EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING
 SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CAJIZI)
 PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

LOCALIZACIONES A 200 METROS

ESCALA : 1/9000

PREPARACION: ABRIL 2023

7	8	9
---	---	---



- CARRETERA AUTONÓMICA
- VIARIO ASFALTADO 5 M.
- PISTA ZAHORRA 5 M.
- PISTA COMPACTADA

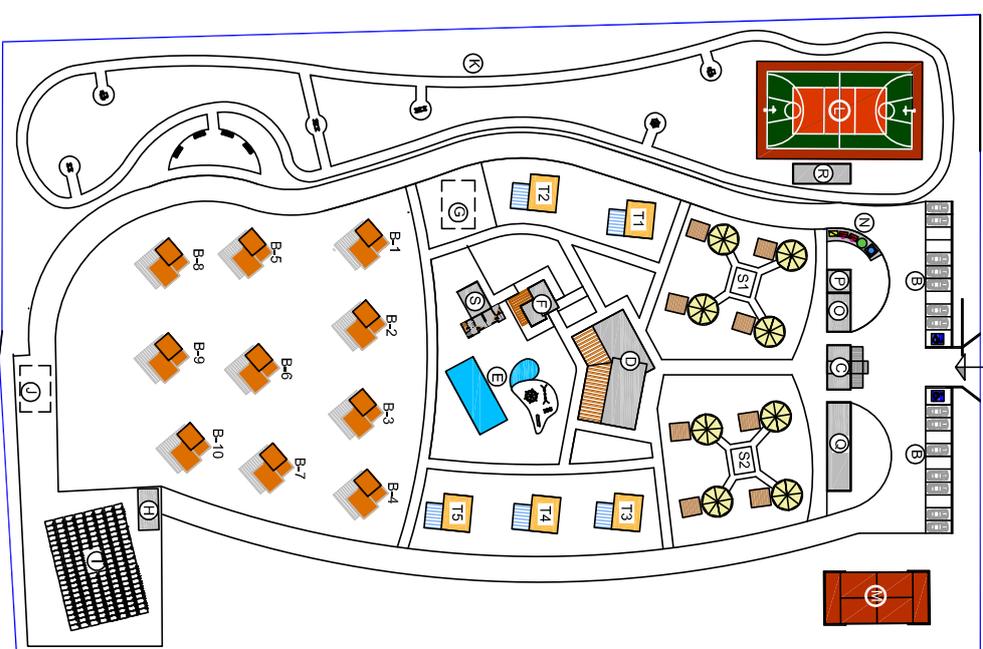
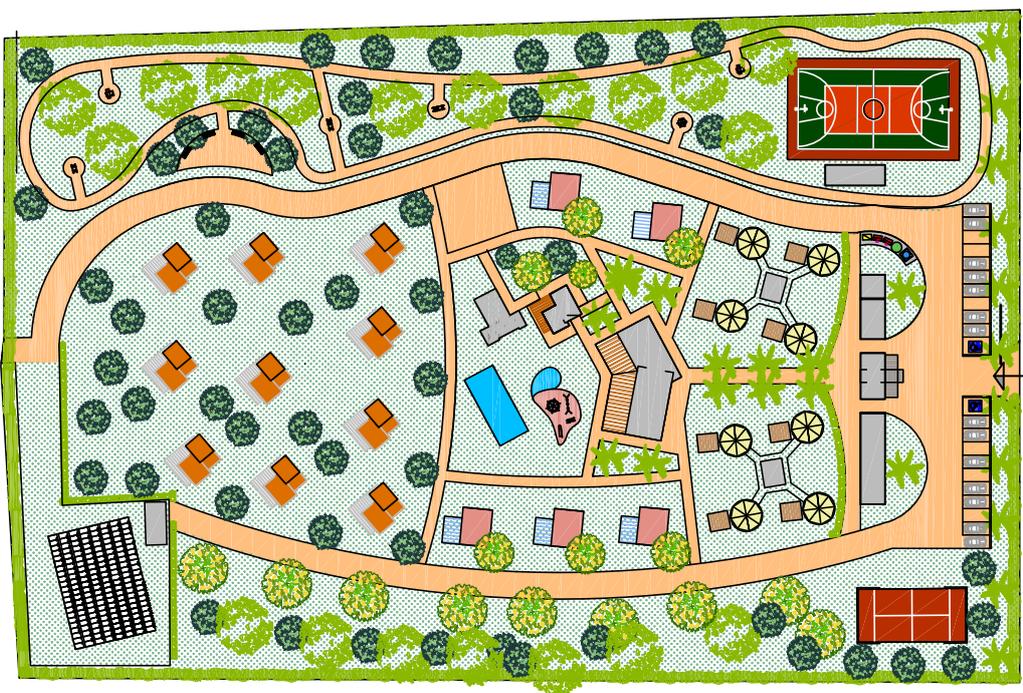
Polígono 33 Parcela 9026
CAMINO. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
 Localización
 5.061 m2 anchura mínima 4,50 m.

11039A03309026000RP

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING
SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA
SISTEMA VIARIO. ACCESOS
ESCALA : 1/9000

REDACCION: ABRIL 2023





- Ⓐ PORTADA
- Ⓑ APARCAMIENTO
- Ⓒ RECEPCION
- Ⓓ RESTAURANTE-BAR
- Ⓔ PISCINAS Y JUEGOS INFANTILES
- Ⓕ SALON SOCIAL
- Ⓖ POZO Y DEPOSITO DE AGUA
- Ⓗ ALMACENAMIENTO FOTOVOLTAICA
- Ⓘ CAMPO SOLAR-CAPTACION
- Ⓝ FOSA SEPTICA ESTANCA
- Ⓚ CIRCUITO SALUDABLE
- Ⓛ PISTA MULTIDEPORATIVA
- Ⓜ PISTA DE PAPEL
- Ⓝ PUNTO LIMPIO
- Ⓞ SUPERMERCADO
- Ⓟ LAVANDERIA AUTOSERVICIO, FREGADEROS
- Ⓠ AULA DIDACTICA-DIVULGATIVA "MANIQUETA"
- Ⓡ VESTIBARIOS
- Ⓢ ASOSOS Y DEPURADORA DE PISCINA
- Ⓣ BUNGALOWS MADERA 1 A 10
- Ⓤ BUNGALOWS TEXTIL-MADERA 1 A 5 (TEJTE MEDLEY)
- Ⓡ COMANTO 4 TIENDAS 1 A 2 (SIBLEY 600)
- Ⓢ INFRAESTRUCTURA ENTERRADA

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALDIZ)

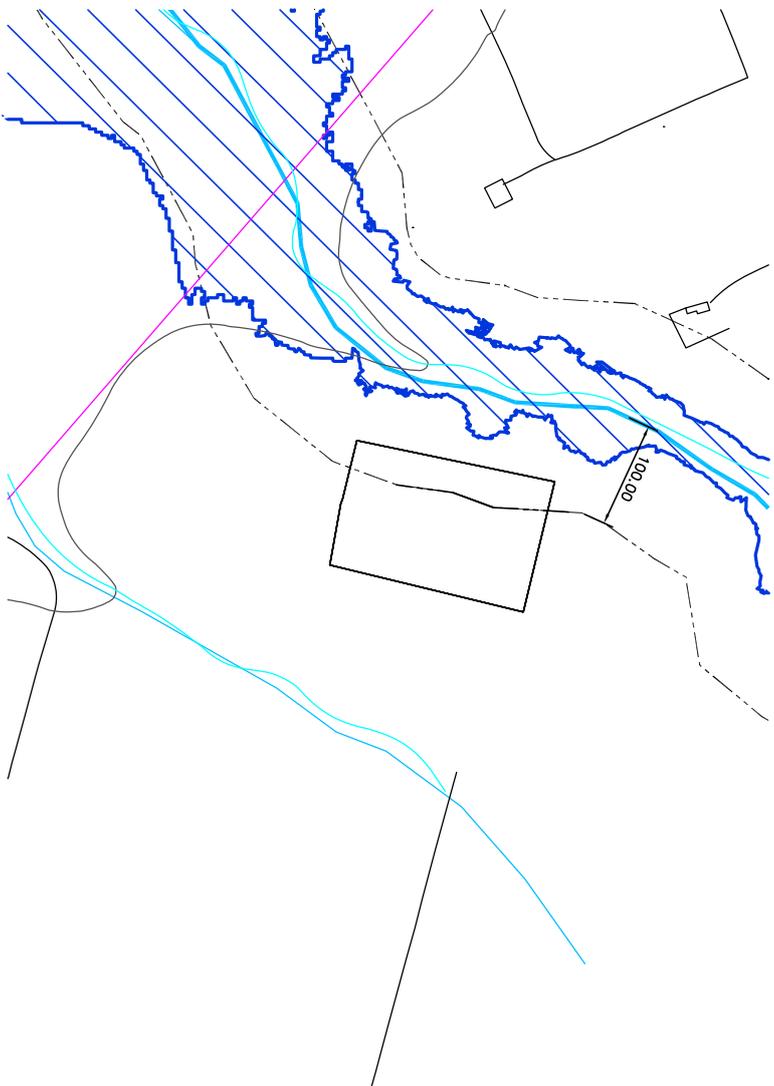
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

REDACCION: ABRIL 2023

IMPLANTACION GENERAL Y NOMENCLATURA

ESCALA : 1/1000





- RETRANQUEO EDIFICACION 25 METROS
- LINEA APROXIMADA POLICIA DE RIBERA
- DELIMITACION DE LA FINCA

EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALDIZ)

PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

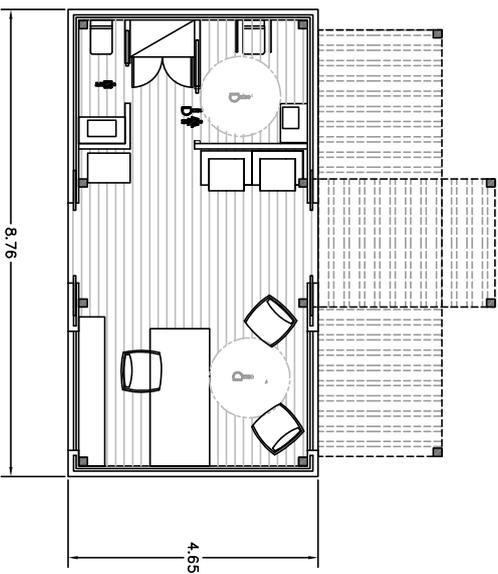
REDACCION: ABRIL 2023

D.P.H., RETRANQUEOS Y DELIMITACIONES

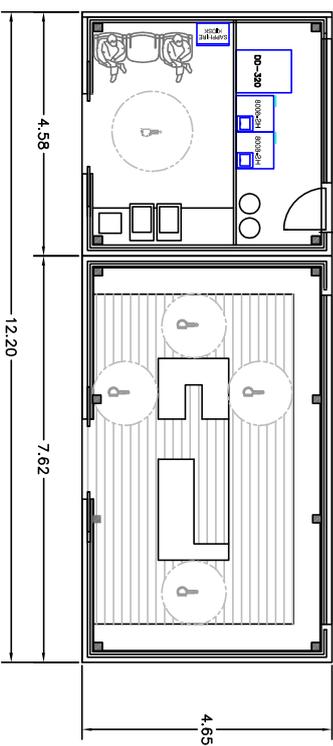
ESCALA : VARIAS



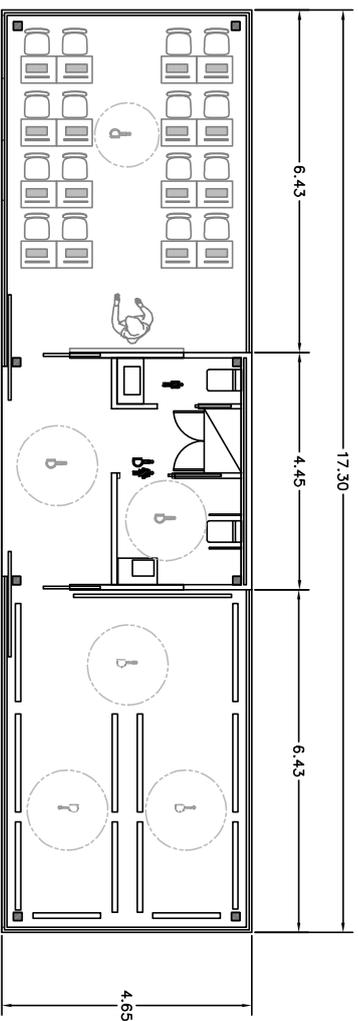
RECEPCION
Escala 1:100 40,73 m²



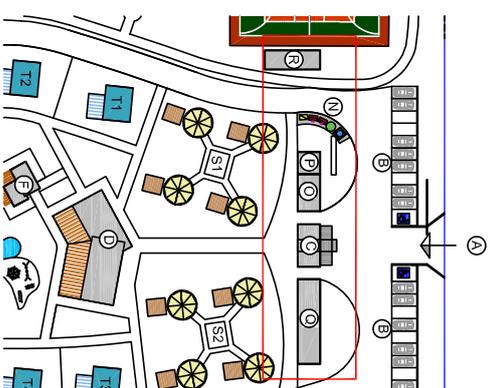
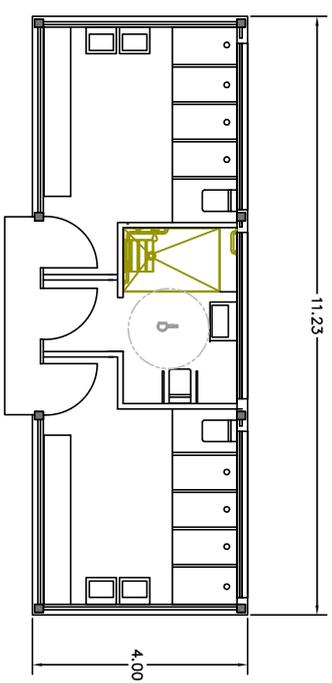
LAVANDERIA-AUTOSERVICIO - LAVADEROS - SUPERMERCADO
Escala 1:100 56,73 m²



AULA-EXPOSICIONES Y DIVULGACION
Escala 1:100 80,44 m²



VESTUARIOS
Escala 1:100 44,92 m²



EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJO DE LA FRONTERA (CALIZ)

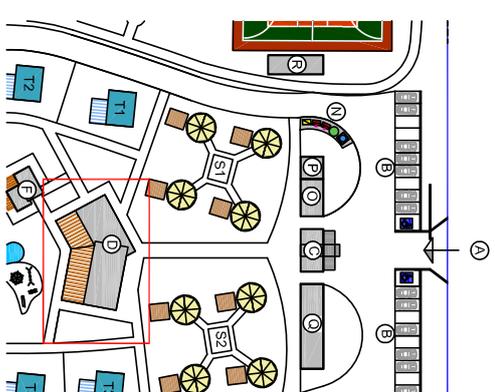
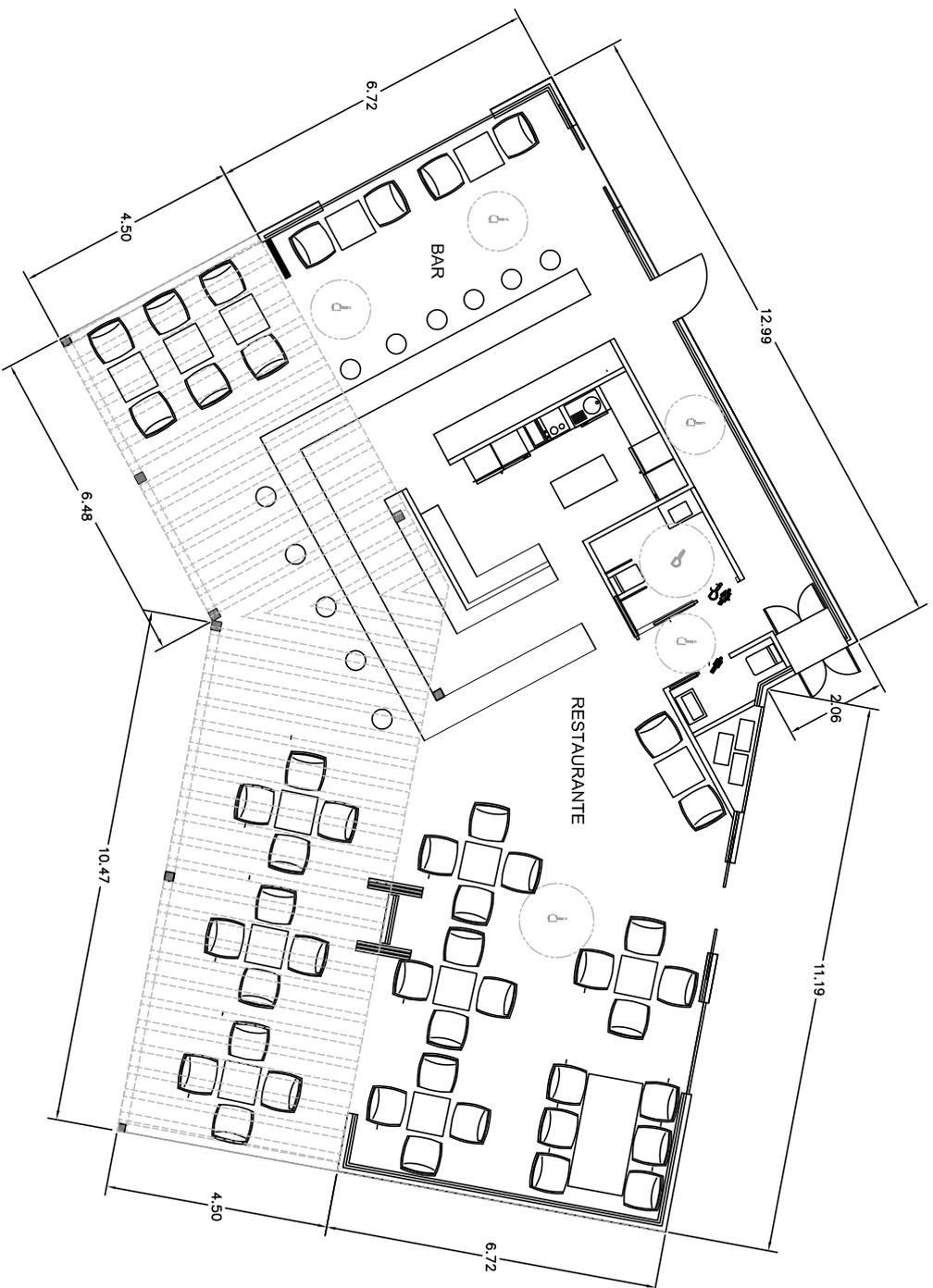
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

INSTALACIONES FIJAS 1

ESCALA: 1/100

REDACCION: ABRIL 2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----



EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING

SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALIZ)

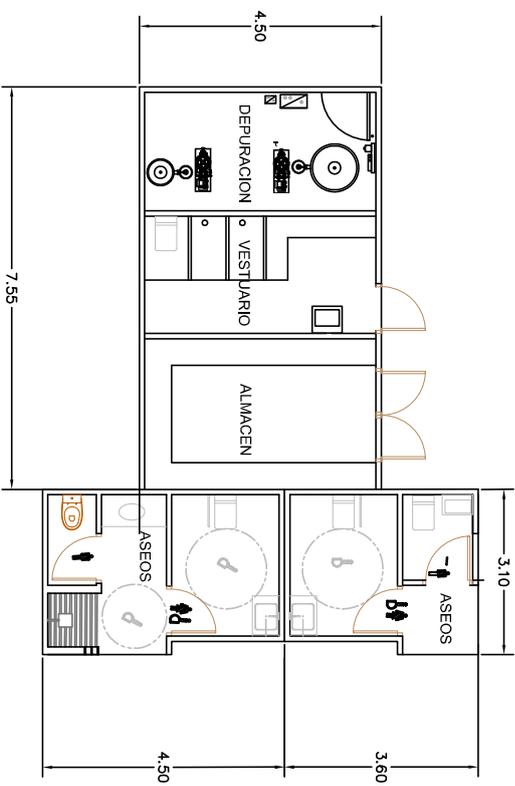
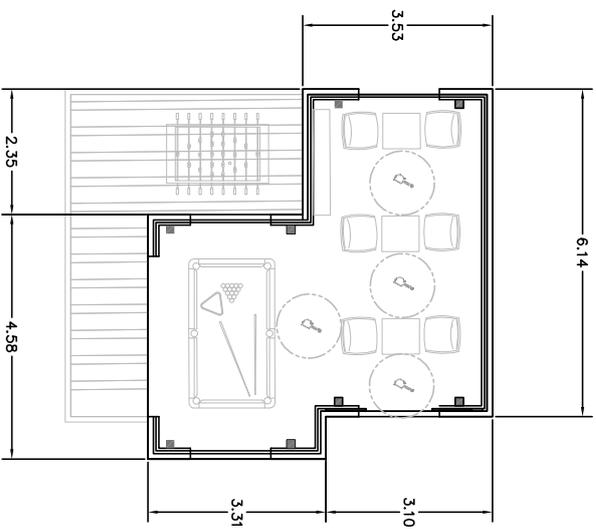
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA

INSTALACIONES FIJAS 2- BAR Y RESTAURANTE

ESCALA: 1/100

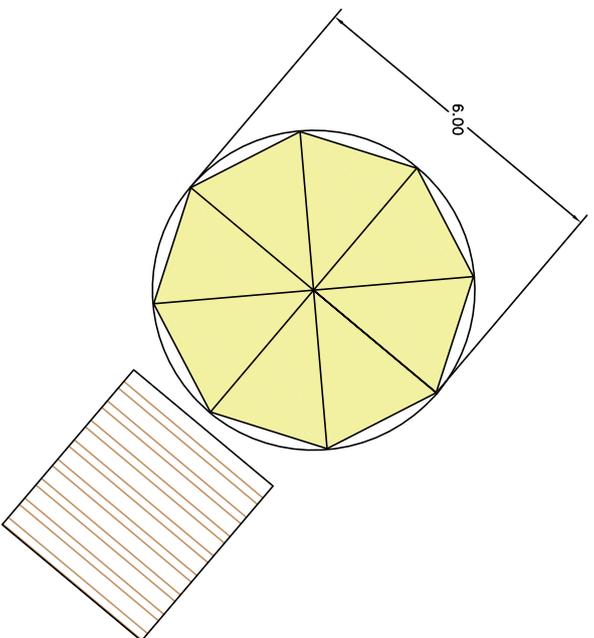
REDACCION: ABRIL 2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

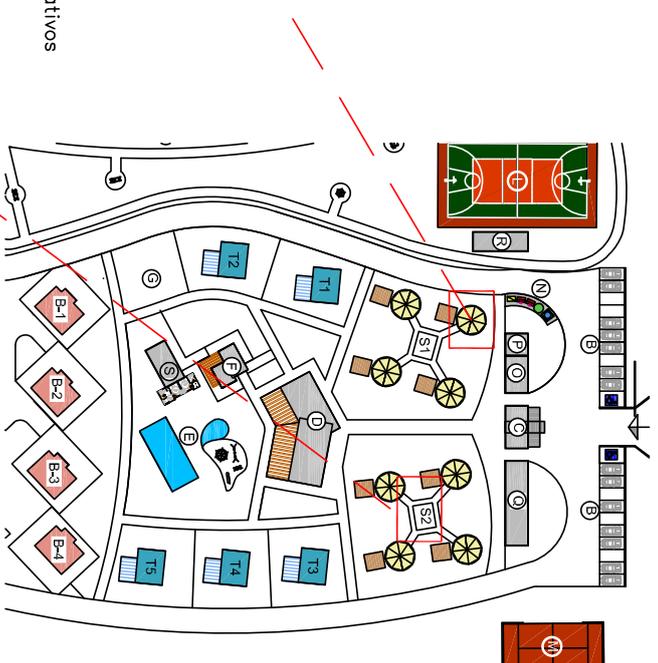


EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING
SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJO DE LA FRONTERA (CALIZ)
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA
INSTALACIONES FIJAS 3

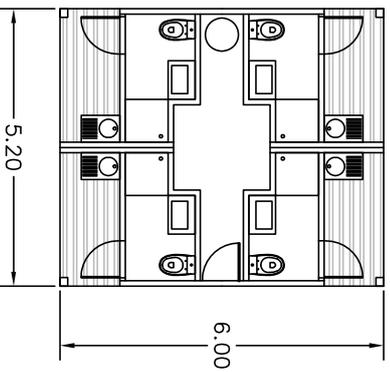
ESCALA : 1/100



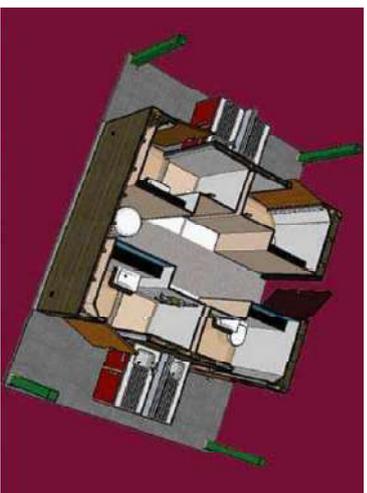
Fotografía sólo a efectos informativos



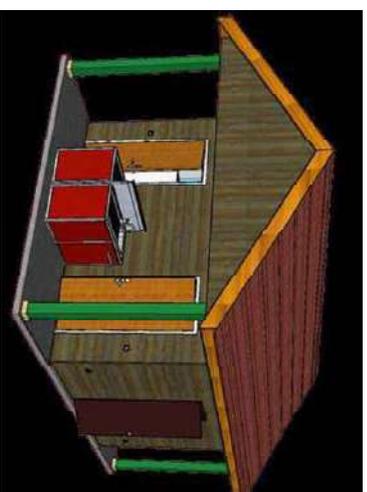
BLOQUE SANITARIO COMUN
Escala 1:100 31,00 m² (VARIANTE 35,00 M²)



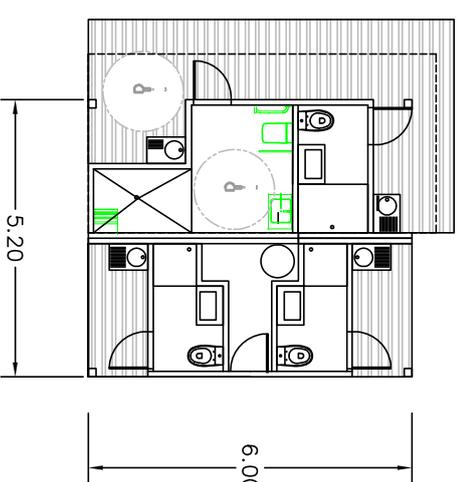
sup. construida: 31,00 m²



Fotografía sólo a efectos informativos



Fotografía sólo a efectos informativos



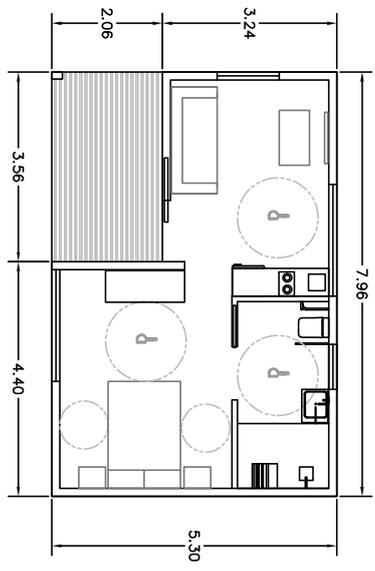
sup. construida: 35,00 m²

VARIANTE ADAPTADO

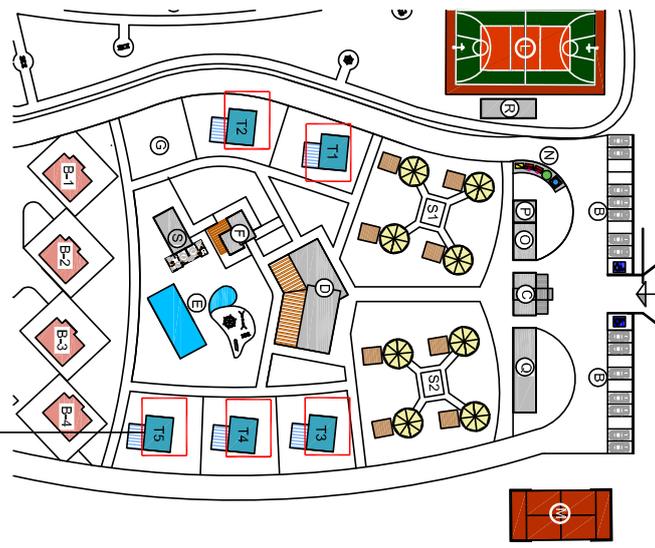
EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING	PROYECTO ARQUITECTONICO
SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALIZ)	10
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA	11
ALOJAMIENTOS 1. CONJUNTOS DE TIENDAS	12
ESCALA: 1/100	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
	29
	30
	31
	32
	33
	34
	35
	36
	37
	38
	39
	40
	41
	42
	43
	44
	45
	46
	47
	48
	49
	50



ALOJAMIENTO ADAPTADO
Escala 1:100 35,00 M²

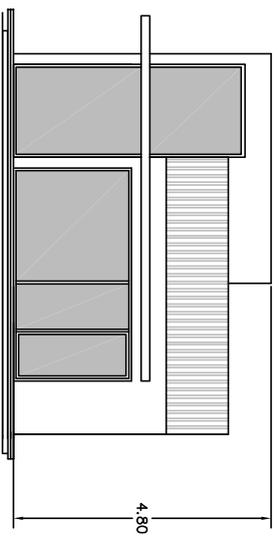
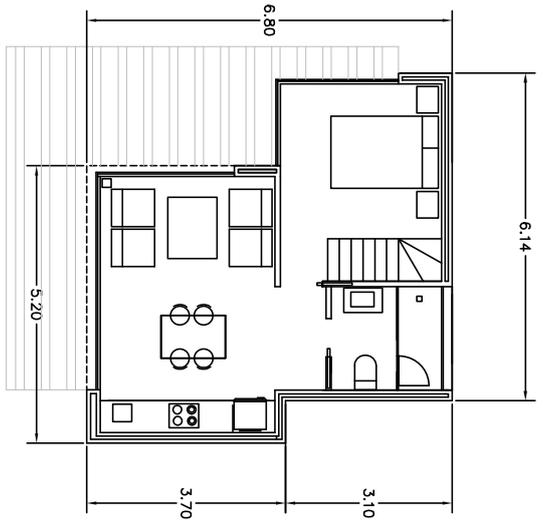


Fotografía sólo a efectos informativos

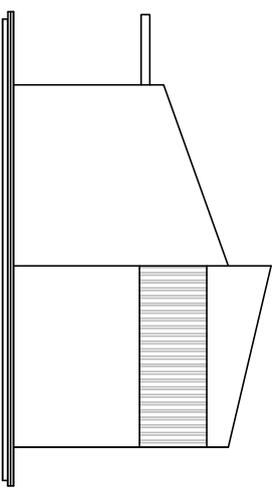
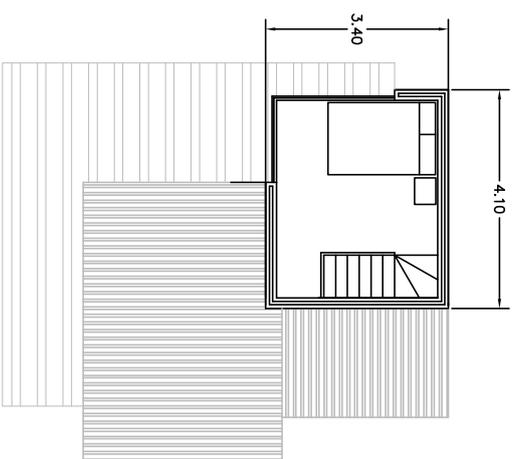


EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING	REDACCION: ABRIL 2023
SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALDIZ)	
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA	
ALOJAMIENTOS 2.	ESCALA: 1/100

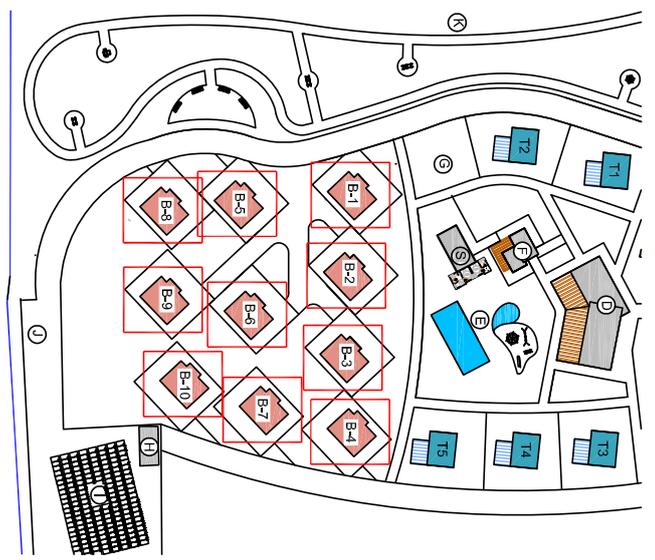
PLANTA BAJA



ENTREPLANTA



ALZADOS



EXPEDIENTE PARA AUTORIZACION PREVIA DE GLAMPING	REDACCION: ABRIL 2023
SITUACION PARCELA 530 POLIGONO 33-VIEJER DE LA FRONTERA (CALDIZ)	
PROMOTOR: BELEN LOPEZ GARCIA	
ALOJAMIENTOS 3. MODELO DE BUNGALOW	ESCALA: 1/100

9	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1	