



## AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

### *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

## PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA AMPLIACIÓN DEL CAMPAMENTO DE TURISMO PINAR DE SAN JOSÉ, EN ZAHORA; TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE, CÁDIZ

Sitio denominado "Cañada del Álamo", Parcela 126 Polígono 2

PROMOTOR: "HECAMO DE TURISMO, S.L."

ARQUITECTOS: DÑA. TERESA MORILLO ROMERO

VISADO: Sin Visado

PRESUPUESTO OBRA CIVIL (URBANIZACIÓN): 630.696,34.- € (Sin bungalows)

PRESUPUESTO BUNGALÓS: 1.500.000,00.- €

---

### INFORME PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Respecto del documento epigrafiado en el encabezamiento, y tras su estudio, el técnico que suscribe tiene el honor de informar:

1º.- Los terrenos se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable Común, según la planimetría correspondiente al Plan General Vigente (Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio) y en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del mismo, en el que se clasifica como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y encontrándose de acuerdo con la mencionada planimetría afectados por la Servidumbre de Carreteras. En el plano correspondiente del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, los terrenos aparecen afectados por la grafía de Zonas Inundables (D), que se regulan en el Artículo 73 de dicho documento.

Señalar así mismo que el 30 de septiembre de 2004, se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Barbate, el Proyecto de Actuación, en la parcela colindante a la presente, para el Campamento Turístico de 1ª Categoría "HACIENDA DE SAN JOSÉ", establecimiento que se encuentra en funcionamiento en la actualidad, y que se pretende ampliar mediante la tramitación del presente documento.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



# AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

## *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

2º.- En cuanto a las condiciones impuestas por el planeamiento al Suelo No Urbanizable Común, a continuación se detallan las ordenanzas que al respecto prevé el Plan General:

### **Artículo 11.5.2.- Suelo No Urbanizable Común.**

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable E 1:10.000 (S.N.U.C.).

#### 2. Usos permitidos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captaciones de agua.
- Desmontes, aterramiento y rellenos en pendientes no superiores al 15%.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

#### 3. Usos autorizables.

- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas o áridos.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



## AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

### *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

- Instalaciones anexas a las industrias extractivas.
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Centros penitenciarios.
- Centros asistenciales especiales.
- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Imágenes y símbolos.
- Desmontes, aterramientos y rellenos en pendientes superiores al 15%, de conformidad con la Norma 17 del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
- **Equipamientos y servicios previa cumplimentación de las condiciones del artículo 11.2.7. de estas Normas.**

4. Usos prohibidos: todos los demás.

3º.- Las condiciones específicas propuestas por el Plan General, vinculadas al uso propuesto son según el criterio del técnico que suscribe (Artº 11.2.7):

#### **Artículo 11.2.7.- Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos y/o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.**

1. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

- a) Aquéllas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la valoración del suelo.
- b) Aquéllas en que, dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la conveniencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



# AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

## *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

2. Las del apartado b) se subdividen en dos tipos de usos:

1º) Uso industrial.

2º) **Uso de equipamientos y servicios.**

Entendiendo el uso de campamento englobado dentro del uso de equipamientos y servicios a continuación se detalla lo previsto por el Plan General en su artículo 11.2.15, en relación al uso de campamentos:

### **Artículo 11.2.15.- Uso de campamentos.**

1.- Emplazamiento.

Este uso será excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Capacidad de acogida.

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

3.- Aparcamiento y viario interior.

a) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

b) El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

Código Seguro De Verificación:	1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
Observaciones		Página	4/7	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



## AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

### *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

#### 4.- Instalaciones y servicios.

a) Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

b) En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

c) Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

#### 5.- Zonificación y diseño.

a) Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

b) El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

c) Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

3º.- Se aporta por los promotores RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA , TURISMO Y DEPORTE DE CÁDIZ PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS BASES DE INSCRIPCIÓN DEL CAMPAMENTO DE TURISMO DENOMINADO PINAR DE SAN JOSÉ , DE OFICIO Y EN BASE A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE PRESENTADA POR D. PATRICIO CASTRO MORILLO, en la que se RESUELVE INSCRIBIR de OFICIO las instalaciones en Registro de Turismo de Andalucía, de fecha 1 de octubre de 2015, N.º de Registro: CM / CA / 00053.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



## AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

### *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

4º.- Se aporta respecto del Proyecto de Ampliación, informe a consulta, de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, N/ref.: PLC / JAGF / Prevención y Control Ambiental (Exp. MR-34/19), en el que entre otras consideraciones se dice : **“Por lo anterior, el proyecto sería viable siempre que en la zona inundable señalada en el plano no se establezcan zonas destinadas a alojamiento, así como cualquier tipo de instalación fija o temporal.”**

5º.- Se aporta respecto del Proyecto de Ampliación, INFORME ARQUEOLÓGICO, de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, (Exp. A-26 / 20 (1306)), en el que se concluye que la obras no afectarían al patrimonio arqueológico, por lo que no se disponen medidas cautelares de protección arqueológica.

6º.- Se aporta respecto del Proyecto de Ampliación, informe a consulta, de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, N/ref.: PFM / mdgc , en el que se concluye que la documentación presentada es insuficiente, señalar a este respecto que la documentación por aportar para la elaboración del preceptivo informe NO le corresponde al Proyecto de Actuación, sino que deberá detallarse en los proyectos de arquitectura que desrollen el mismo una vez aprobado éste.

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el criterio de interpretación de la ordenanza del técnico que suscribe, el uso objeto del proyecto puede entenderse como autorizable, justificándose en el mismo el cumplimiento del planeamiento municipal vigente de acuerdo con la interpretación que del mismo se hace, así como de las normativas que con carácter sectorial le son de aplicación, debiendo no obstante requerirse en la tramitación informe de los organismos sectoriales competentes (Turismo, Medio Ambiente, Carreteras;...).

Que respecto del cómputo del 10%, señalar que a juicio del que suscribe, este debería calcularse en función del presupuesto de la obra civil (urbanización) y no computar el presupuesto de la implantación de bungalós, aunque entiendo que esta opinión deberá refrendarse mediante la elaboración de un informe jurídico. ju

Código Seguro De Verificación:	1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
Observaciones		Página	6/7	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+VOwJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			



## AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

### *Servicio Municipal de Urbanismo*

Avda. Joaquín Blume s/n - Teléfono: 956 433 648 Fax: 956 433 536 C.I.F.P-1100700-B

Por todo ello puedo a mi juicio informar FAVORABLEMENTE el Proyecto de Actuación, para continuar con su tramitación, de acuerdo con el informe jurídico que se elabore al respecto.

Lo que se informa en Barbate a 26 de octubre de 2020

**El Arquitecto**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	26/10/2020 11:43:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/7	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1JG+V0wJIyV0FXAjFdcUwQ==</a>			