

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. (Art. 42 de la LOUA)  
AMPLIACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO  
PINAR SAN JOSÉ  
ZAHORA. BARBATE (CÁDIZ)**

---

**MEMORIA. PLANOS.**

---

PROMOTOR: HECAMO DE TURISMO S.L  
ARQUITECTA: TERESA MORILLO ROMERO

JUNIO 2019

MORILLO  
ROMERO  
MARIA TERESA  
+34 952905170

Este documento es propiedad de la arquitecta Teresita Morillo Romero y no puede ser reproducido ni utilizado sin su consentimiento. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

## ÍNDICE:

### A. ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD:

Entidad Promotora  
Datos de la ficha.  
Antecedentes.  
Actuación.  
Redactores del Proyecto de Actuación

### B. DESCRIPCIÓN DE LA TAREA DE LA ACTIVIDAD.

- Situación, empalmeamiento, y delimitación de terrenos afectados. (planos nº01 y nº02).
- Datos físicos y jurídicos de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad.  
Actividad existente. Propuesta de ampliación. Presupuesto de obras e instalaciones. (Planos nº03 y nº04)
- Caras de Urbanización e instalaciones. Infraestructuras y servicios públicos existentes. (planos nº05, nº06)
- Plazos de obra. Fases.

### C. JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTACIONES.

- Justificación de utilidad pública o interés social del objeto
- Viables económico-financiera.
- Necesidad de su implantación en S.N.U.
- Compatibilidad con el régimen del S.N.U. Justificación Urbanística según Planamiento vigente.
- Justificación normativa Decreto 26/2018 de 23 de enero de Ordenación de Campamentos de Turismo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

### D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

- Deberes derivados de régimen de S.N.U
- Pago de prestación compensatoria en S.N.U. y constitución de garantía, en su caso, art. 52.4 y 5 de esta Ley. *(costos de edificación, obras e instalaciones de duración limitada, garantizando amortización. Fianza mayor o igual al 10% del importe de los actos edificatorios de obra o infracciones o a restitución de los terrenos. Y prestación compensatoria de hasta el 10% del PEVI)*
- Solicitud de Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación, salvo en los casos excepcionados en esta ley de la obtención de Licencia Previa.

### E. OTRAS DETERMINACIONES.

- Acreditaciones de la titularidad de la actividad: Compromiso de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

### F. PLANOS.

01. PLANO DE SITUACIÓN	E 1/100.000
02. PLANO DE EMPALMEAMIENTO	E 1/5.000
03. PLANO DE ESTADO ACTUAL	E 1/1000
04. PLANO DE PROPUESTA DE ACTUACIÓN	E 1/1000
05. PLANO DE ZONIFICACIÓN	E 1/500
06. PLANO DE INSTALACIONES	E 1/500

### G. ANEXOS.

- FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.
- FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN.
- FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD DE LA PARCELA
- FOTOCOPIA DN REPRESENTANTE COMPROBADO.

## A. ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD.

Se redacta el Presente Proyecto de Actuación en las siguientes condiciones:

### ENTIDAD PROMOTORA

Titularidad: HECAMO DE TURISMO, S.L.  
Nacionalidad: Española.  
C.I.F.: B11597440.  
Representante: Patricio Castro Morillo.  
N.I.F.: 32864916D  
Domicilio: Pinar San José Nº 17 Zahora (Barbate – Cádiz) (11159)  
Teléfono de contacto: 6180961011 / 956437030  
E-mail: patricio@campingpinarsanjose.com

### DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 1100/AOU200126000RU  
Ubicación: Carretera de los Caños de Meca A-2233. Término Municipal de Barbate. CP. 11160 CÁDIZ.

Catastro: Parcela 126 Polígono 2. Cañaca del álamo.

Superficie en catastro: 41.854 m<sup>2</sup>

Superficie en escrituras: 40.836,25 m<sup>2</sup>

Superficie medida: 39.917,80 m<sup>2</sup>

Título de propiedad de la sociedad mercantil “HECAMO DE TURISMO, S.L.” CIF-B 1597440, domiciliada en Zahora, Barbate (Cádiz), domicilio calle Pinar San José, nº 17, CP. 11159. Constituida en virtud de escritura otorgada ante el notario de Vejer de la Frontera Don José Antonio Santos García el día 18 de septiembre de 2003, nº 1604 de su protocolo, e inscrita en el registro mercantil de Cádiz, al tomo 1632, folio 89. Hoja CA 25731, Finca registra nº 12280 de Barbate, tomo 1.486, libro 201, folio 141. Propiedad en pleno dominio de la entidad HECAMO DE Turismo S.L., acreditada por el Notario de Granada, Gonzalo López Escrbano, el día 23 de enero de 2017.

*(Se adjuntan al presente documento, escritura de la sociedad y escritura de compraventa de finca)*

### ANEXOS

El 30 de septiembre de 2004, se aprobó en Pleno del Ayuntamiento de Barbate el Proyecto de Actuación, en parcela colindante a la presente, según art.43 LOUA, de campamento turístico de 1ª categoría “HACIENDA SAN JOSÉ”, considerando la utilidad pública e Interés social de la actividad, así como su compatibilidad con el planeamiento vigente.

En fecha 5 de marzo de 2008 se inauguró el establecimiento turístico mencionado con los servicios complementarios de: supermercado, restaurante, bar, piscina, pistas deportivas, alquileres de bicis y otros servicios de turismo activo.

El funcionamiento en estos 11 años, ha sido satisfactorio, consiguiéndose los objetivos previamente marcado. Hasta el momento se está haciendo un esfuerzo por evitar la estacionalidad en el funcionamiento y permanece abierto todo el año.

Los resultados son positivos incrementándose cada año las estancias en todas las temporadas. El perfil del entelar es muy variado y demanda nuevas ofertas.

Ello unido a la aprobación del reglamento 26/2018 de 23 de enero de ordenación de los campamentos de turismo, hace replantear a la propiedad, la adquisición de la parcela coligada al camping en su lindero sur y de acuerdo a la LOUA plantear el presente proyecto de actuación, con el doble objetivo de actualizar la actual oferta turística e incrementar su calidad para lograr a registrarlo en Turismo como Camping de 4 estrellas.

## ACTUACIÓN

Actuación: Ampliación del Campamento de turismo, Pinar San José situado en la finca colindante en el lindero Norte y actualmente en funcionamiento, para aumentar la superficie de acampada, tanto para tiendas como para instalaciones fijas de acampada, con sus correspondientes viales, dotaciones, zonas de ocio y zonas libres.

## REDACTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Titular: HECAMO DE TURISMO, S.L.

Sociedad Mercantil, cuyo objeto social lo constituye, entre otros, la promoción de negocios relacionados con el turismo y el medio ambiente a través de terrenos acondicionados para facilitar la vida al aire libre, principalmente campamentos de turismo.

Arquitecta: Teresa Morillo Romero. Arquitecta, colegiada nº 721-Cádiz.

## B. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

### a) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL TERRENO AFECTADO.

Se trata de finca de 39.917,8m<sup>2</sup> de pinar en el sitio de Zahora, término municipal de Barbate.

El ámbito de la actuación es una parte de la parcela, cuya superficie es 32.205m<sup>2</sup>, corresponde a la zona trasera con respecto a la carretera de Los Caños, como se vea grafada en el plano de situación.

Este sector linda con fincas de similares características; al norte con el propio establecimiento turístico; al sur con las parcelas 122, 123, 124, 125 cuyos propietarios son, Antonio Morillo Castro, Acea Castro Almazo, Zajoreña Paradise S.L. respectivamente; al este con la colada del caramelo; y al oeste con parte de la propia finca no afectada por este proyecto de actuación, que a su vez limita con la carretera de Los Caños de Meca.

Se accederá por el núcleo original del Camping Pinar San José, desde la carretera de los Caños de Meca, donde se ubican; el área de aparcamiento externo, la zona de servicios de restaurante, club social y supermercado, la recepción y barrera de control. Desde la zona de acampada se habilitará el vial de acceso a la zona que se pretende ampliar.

*\*Ver PLANO 02 EMPLAZAMIENTO. Incluye la relación de colindantes.*

b) DATOS FÍSICOS Y JURÍDICOS DE LOS TERRENOS.

El área de actuación tiene geometría de cuadrilátero irregular con lados de media 99,54 m de ancho por 325,78 m de largo.

Su topografía presenta cuñive es acusados en la loma central de unos 3 metros de diferencia, siendo los niveles de bordes similares en la carretera de Los Caños y la roca del Caramelo y descendente desde la linde norte con el Camping hasta a linde sur con las parcelas de los otros titulares.

La finca tiene una superficie total medida de de 39.917,80m<sup>2</sup>. Ocupando la actividad objeto del proyecto de actuación un sector de 32.205m<sup>2</sup>.

Actualmente no cuenta con edificación alguna, siendo un pinar con 333 pinos, según se indica en el levantamiento topográfico que se adjunta en plano nº 03 de estado actual. De estos ejemplares se han contabilizado 298 en el sector de la actuación.

El vallado de sus límites es de malla electrosoldada modular color verde, entre soportes metálicos de perfil hueco rectangular anclados a soporte base de zunchos de hormigón armado en el incero norte, postes de macera y alambra en el sur y al este, y sin vallado en el interior de la finca separando el área de actuación, este se propondrá en el proyecto de ejecución, una vez tramitado positivamente el presente expediente.

Los datos registra es de la finca se han relacionado en el apartado A, Datos de la finca del presente documento, así como se adjunta la escritura de la misma.

*\*Ver FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA.*

El suelo está en su totalidad clasificado como SUELO NO URBANIZABLE en el Plan General de Ordenación Urbana de Barbate aprobado definitivamente el 30 de enero de 2003, modificación del 2010 (Plano ORD-1).



c) CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD. PRESUPUESTO DE OBRAS E INSTALACIONES.

Exponen los socios de HFCAMPO DE TURISMO, S.L. su intención de ampliar su explotación turística no residencial denominada Camping Pinar San José, en la finca colindante adquirida por la sociedad en 2017.

Por tanto la actividad económica que se pretende implantar hay que entenderla a partir de la existente, que se describe a continuación:

El Campamento de Turismo existente de 1ª categoría se inauguró en fecha de 5 de marzo de 2008, habiendo sido aprobado el 30 de septiembre de 2004 su correspondiente Proyecto de Actuación en Pleno del Ayuntamiento de Barbate

El funcionamiento en estos once años del establecimiento ha sido satisfactorio, consiguiéndose los objetivos previamente marcados. Hasta el momento se ha evitado la estacionalidad, haciendo un esfuerzo económico y permaneciendo abierto todo el año.

Los resultados son positivos, en cuanto a ocupación y aumento anual de la demanda, hasta tal punto que la propiedad plantea la ampliación de la zona de acampada y de ocio en los terrenos adquiridos, objeto del nuevo proyecto de actuación.

El campamento actualmente en funcionamiento ocupa 39.192,00 m<sup>2</sup> de la parcela catastral 11007A002001270000RG. Cuenta con 149 parcelas de acampada, 35 de instalaciones fijas de acampadas y 8 móvil home, además de las dotaciones y espacios libres que se definen a continuación.

Se adjunta el cuadro de superficies actuales detalladas por usos.

**CAMPING ACTUAL EN FUNCIONAMIENTO**

ZONA	Superficie m <sup>2</sup>
<b>ZONA DE INSTALACIONES Y ALMACENES</b>	<b>863,00</b>
Depuradora Piscina	20,00
Depuradora	482,00
Nave Almacén Supermercado	158,00
Grupo electrógeno	38,00
Transformador	34,00
Basura	42,00
Almacén antigua recepción	89,00
<b>ZONAS LIBRES Y DEPORTIVAS</b>	<b>6.331,00</b>
Zonas Libres	4.047,00
Piscina	351
Cuadras	400
Pista Teris	818,00
Pista Padel	415,00
Parque Infantil	300,00
<b>ZONAS DE VIARIO INTERIOR Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>8.633,00</b>
<b>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>1.439,00</b>
Ascos	628,00
Chiringuito	36,00
Recogida quimicos	3,00
Lavado coches, muelle	64,00
Restaurante Supermercado	565,00
Recepción	80,50
Miniclub	62,50
<b>ZONAS DE VIARIO INTERIOR</b>	<b>7.194,00</b>
Acerado	815,00
VIARIO INTERIOR	6.349,00
<b>VIARIO EXTERIOR Y APARCAMIENTOS</b>	<b>4.827,00</b>
<b>ZONA DE ACAMPADA PARCELA</b>	
<b>ZONA DE INSTALACIONES FIJAS DE ALOJAMIENTO</b>	
<b>ZONA DE MOBIL HOME</b>	
<b>ZONAS PERIMETRO DE PROTECCIÓN</b>	
<b>Superficie Total de acampada</b>	
<b>Superficie de Instalaciones Fijas Y Mobil Home</b>	
<b>% de Instalaciones fijas sobre superficie Total de Acampada</b>	
<b>Superficie total del CAMPAMENTO TURISTICO</b>	<b>39.192</b>

MORILLO  
 TOMERD  
 MARIA TERESA -  
 52290517V

El presente documento es propiedad de MORILLO TOMERD MARIA TERESA - 52290517V. No se permite su reproducción total o parcial sin el consentimiento escrito de MORILLO TOMERD MARIA TERESA - 52290517V.



**PRESUPUESTO DE OBRAS E INSTALACIONES.**

URBANIZACIÓN, consistente en:

- Vallado de parcela en aquellos linderos donde se carece de ellos, o están en mal estado.
- Trazado de varios de terrizos, con delimitación de acerado y área de aparcamiento Tratamiento de espacios libres.
- Red de saneamiento, abastecimiento y electricidad Preparación y acondicionamiento de parcelas de acampada y de FA.
- Tratamiento de espacios libres.
- Instalaciones de lámina de agua para chapoteo y parque infantil acuático

Se estima un presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización en 630.696,34 euros

URBANIZACIÓN Y OBRA CIVIL		EUROS
CAPÍTULO 01	VIALES	82912,64
CAPÍTULO 02	ADECUACIÓN PARCELAS	120833,70
CAPÍTULO 03	INSTALACIONES	60000,00
CAPÍTULO 04	JARDINERÍA	58150,00
CAPÍTULO 05	VALLADOS	20800,00
CAPÍTULO 06	EQUIPAMIENTOS	288000,00
<b>TOTAL</b>	<b>PEM</b>	<b>630696,34</b>

<b>CAPÍTULO 07</b>	<b>BUNGALÓS</b>	<b>1500000,00</b>
--------------------	-----------------	-------------------

**d) OBRAS DE URBANIZACIÓN E INSTALACIONES. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES.**

En el campamento existente las edificaciones o equipamientos comunitarios constan de restaurante climatizado con comedor, club social y sala TV, supermercado y recepción todos ubicados en la entrada. previa barrera de acceso a la zona de acampada, en esta área interior hay otros equipamientos deportivos, piscina y por supuesto los pabellones de aseos y duchas. Todo ello supone 2.497m<sup>2</sup>.

El presente proyecto No requerirá la construcción de este tipo de edificaciones, ya que el camping cuenta con ellos, tan solo será necesario la dotación de un pequeño pabellón auxiliar de aseos, que de servicio a la nueva zona de ocio y juego infantil. Así como un local técnico para almacén e instalaciones de servicio a las nuevas actividades que se proponen de bosque animado. En ambos caso serán piezas prefabricadas en consonancia a los bungalós que se van a instalar.

Por lo anterior, las obras necesarias para poner en marcha la actividad en esta nueva parcela, consistirán básicamente en obras de urbanización.

El área de acampada, la compondrán varias zonas de parcelas, para las cuales vamos a emplear una denominación común y correlativa al nucleo original .

En esta segunda fase, las parcelas empiezan a numerarse en la 200 y se prevé una ordenación hasta 267. Es decir hay 68 parcelas en 7 áreas. Una de ellas destinada a 15 parcelas de acampada de 150 m<sup>2</sup> de media, categoría lujo, con módulos de aseos integrados en las mismas.

Las 6 áreas restantes contendrán 53 parcelas para Bungalós de superficies medias 120 m<sup>2</sup> preparadas para la instalación de Bungalós prefabricados de madera, lana de roca y composite, que se presentarán en tres tipologías diferentes para capacidades entre 4-6 personas, dispuestos sobre plataformas, previamente preparadas para su posterior montaje. Las cimentaciones serán de bajo impacto tipo poliedro.

En cuanto a la red de infraestructura prevista, el campamento existente cuenta con 291m<sup>2</sup> destinados a la zona de fosa séptica con sistema de oxidación total de aguas fecales, con el objeto de que sean destinadas posteriormente para el riego. La red de saneamiento de la ampliación realizará su vertido a esta fosa existente.

La explotación cuenta con telefonía, WIFI y electricidad, a partir de las redes existentes en Zahara.

En el ejercicio 2018 se ha puesto en funcionamiento la red de agua potable gracias a la cual queda garantizado el requisito sanitario de potabilidad del líquido elemento para consumo humano.

Las nuevas instalaciones de infraestructuras se trazarán desde las acometidas existentes en la parcela original.

Los viarios interiores se ejecutarán con materiales terrizos, acordes con el respeto al medio rural, y las dimensiones de ancho y pendientes se ajustarán a lo establecido en el Decreto 26/2018 y al decreto 293/2009 sobre accesibilidad en infraestructuras, urbanismo y edificación en las infraestructuras.

Se prevé plaza de aparcamiento para todas las parcelas, ya sea asignada en bolsas de aparcamientos interiores, o en la parcela misma.

El establecimiento ya cuenta con área de aparcamiento exterior, a la zona de acampada para 85 plazas y espera de 2 caravanas. Mueble de caravanas para dos plazas. Aparcamiento para personal, operarios de mantenimiento y carga y descarga.

El acceso general se ha mejorado en cuanto a accesibilidad y seguridad, con obras de remodelación realizadas en 2018, así como la construcción, por parte de Obras Públicas, de una gran rotonda, en el antiguo cruce, que dirige el tráfico a la playa, eliminándose los peligros de mismo.

En cuanto a las infraestructuras y servicios públicos existentes, contamos con carretera asfaltada hasta la misma entrada de la finca, red aérea de suministro de baja tensión, red aérea de telefonía por cable, abastecimiento de agua,

Parada de buses y recogida municipal de basura orgánica.

e) PLAZOS DE OBRA. FASES.

En cuanto a la ejecución de las obras de construcción, se prevé su ejecución en una única fase de 24 meses a contar desde la obtención de la pertinente Licencia Municipal de Obras, con un margen de otros seis meses para la contratación de la Obra.

En cuanto a la repoblación, se procederá a la plantación del lindero con la zona de parcela no ocupada por esta actividad, así como de perímetro de protección de la zona de acampada, además de las zonas ajardinadas y recreativas; con otras especies autóctonas de la zona: acebuches, chaparros, lentiscos. En el proyecto estamos observando la situación de cada uno de los pinos, para ajustar a éstos los vieles. No olvidamos nunca en nuestro proyecto e hacer el menor impacto posible en el medio ya que éste es precisamente la base de nuestro futuro.

URBANIZACIÓN Y OBRA CIVIL		2020-2021	2021-2022	2022-2023
CAPÍTULO 01	\ ALLS	80%	20%	
CAPÍTULO 02	AD_CUACIÓN PARCLLAS	50%	50%	
CAPÍTULO 03	INSTALACIONLS	85%	15%	
CAPÍTULO 04	JARDINLRÍA	25%	75%	
CAPÍTULO 05	\ ALLADOS	100%		
CAPÍTULO 06	LQUIPAMILNTOS	10%	90%	
<b>Inversión anual</b>	<b>PEM</b>	<b>241884,462</b>	<b>388811,878</b>	
<b>CAPÍTULO 07</b>	<b>BUNGALOS</b>		<b>750000,00</b>	<b>750000,00</b>

## C. JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTACIONES

### a) UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DEL OBJETO.

Dando cumplimiento a la Normativa Vigente al respecto se solicita la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social para la actividad turística descrita.

Se justifica dicha solicitud en la siguiente forma:

#### *1-Incidencia de la actividad y edificaciones sobre la ordenación del territorio, relación con los núcleos urbanos, red de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones*

En cuanto a la incidencia de la actividad sobre la ordenación del territorio y relación con los núcleos urbanos, la incidencia actual que tiene el establecimiento es la atracción de turismo familiar y grupos de jóvenes de nivel medio, lo cual revierte de manera positiva en los núcleos próximos de Barbate, Conil y Vejer, así como en las pedanías y playas del entorno. La ampliación pretende la atracción de un turismo de calidad, al que le guste disfrutar de la naturaleza, en un espacio respetuoso con el medio, acondicionado como camping de cuatro estrellas.

La instalación existente posee los servicios de suministro de energía eléctrica, agua y saneamiento, además de disponer de acceso rodado desde la carretera de Los Caños de Meca A 2233. Este acceso se hizo en las condiciones más favorables, de las probables, para la comunidad, con dotación de aparcamientos y frente a la parada de autobús de línea interurbana. En 2017 se ha llevado una obra de mejora de la accesibilidad y ampliación de plazas en el mismo, previa obtención de licencia urbanística del Ayuntamiento de Barbate.

La potencia eléctrica actual es de 156 Kw y se ampliará a 190 Kw, según cálculo estimado.

El abastecimiento de agua originalmente era de pozo, y actualmente procede de red urbana.

El saneamiento se recoge en depuradora existente con capacidad para los nuevos vertidos.

La previsión de aforo para esta zona de intervención es de unas 250-300 personas, por lo que la densidad en la zona de ampliación será muy baja y no supone impacto sobre las infraestructuras existentes. Los servicios y edificios comunales existentes no necesitan ser ampliados. Están suficientemente dimensionadas para absorber las nuevas demandas.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, existe una dotación suficiente además de incorporar en el futuro proyecto una plaza de aparcamiento por parcela nueva.

La edificación necesaria para alojar la maquinaria, aperos, instalaciones de el área de ocio será mínima, no sobrepasando lo 200m<sup>2</sup> con diversos módulos y de una sola planta.

El diseño de todo el conjunto seguirá los criterios de respeto a la topografía existente, paisajísticos de integración en el medio natural.

## 2.-Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico

En cuanto a la conveniencia de su emplazamiento y localización, la explotación de este conjunto garantiza el remozado y conservación del conjunto y su entorno paisajístico. Es de considerar el impacto positivo que tendría, en la masa forestal de la finca, la limpieza de los pinos por entresaca, de la cual están muy necesitados y que con el uso actual de la finca el coste de llevarla a cabo se escapa a nuestras posibilidades, y por otra parte esta limpieza, junto con los sistemas de prevención de incendios que estaríamos obligados a observar, en virtud de DECRETOS 26/2018 de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de Turismo, más que una amenaza, como ocurre actualmente, nos convertiríamos en cómplices activos de la prevención de incendios en el colindante Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

Destacamos además la ampliación de dotaciones de áreas libres de recreo y esparcimiento, así como la sobrada dotación de aparcamientos.

La localización de la actividad, es consecuencia directa del conjunto forestal que posee la finca, el cual aporta con suficiencia el 50% de sombra arboleda para la superficie de acampada, que exige el Decreto regulador de la materia, para campamentos públicos. Por otra parte esta localización es idónea de mejorar en el sentido de cercanía a las playas de la zona, cada vez más demandadas, y por la proximidad al Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

## 3.-Oportunidad y conveniencia para el desarrollo económico y social.

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de Turismo en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía, y en el artículo 37.1.14ª se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento de sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. Conforme al artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, los campamentos de turismo se consideran un tipo de alojamiento turístico, definido en el artículo 46 de esta Ley.

El turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico.

En este contexto, resulta muy oportuna la ampliación de un camping ya consolidado que da vida y riqueza a su entorno así como generador de empleo. Atendiendo a la creciente demanda turística, tanto nacional como internacional en esta zona de Cádiz, es conveniente actividades como la que se está llevando a cabo, que ha apostado y superado la estacionalidad y que pretende mejorar sus objetivos, ampliando y a su vez actualizando su oferta de alojamientos, siempre con la premisa de la calidad.

Se ofrece una actividad apropiada al carácter rural del entorno próximo, garantizando además la conservación del mismo.

Por otro lado la instalación del Campamento de Turismo pretende ofertar, a una zona tan necesitada de reconversión, como es Barbate, hasta 28 puestos de trabajo directos en algunas épocas del año, manteniendo varios puestos fijos durante todo el periodo, sin

MORILLO  
ROMERO MARIA  
TERESA -  
52290517v

Proyecto de actuación de ampliación de campamento de turismo en la finca San José Zahara, Barbate (Cádiz).  
Elaborado por MORILLO ROMERO MARIA TERESA.  
Cádiz, 11 de mayo de 2023.  
Firma: MORILLO ROMERO MARIA TERESA  
Código de verificación: 52290517v



b) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, AMORTIZACIÓN Y PLAZOS:

Presentación:

La concurrencia de determinadas circunstancias familiares de los socios; como el paro, trabajos precarios, e débil funcionamiento del sector agrario, actividad tradicional de la familia, y junto a la posesión de recursos económicos, derivados de la venta de unos terrenos, motivaron que en el año 2003 se constituyera Hecamo de Turismo SL. Esta sociedad mercantil con sede en la pedanía Barbateña de Zahora, viene explotando desde su apertura el Camping Pinar San José. Cuya construcción fuera objeto de la previa aprobación de Proyecto de Actuación, por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Barbate, con fecha de 28 de septiembre de 2004.

Después de superar la carrera de obstáculos, que supone lograr la culminación de un proyecto de esta envergadura, El Camping Pinar san José abrió sus puertas en el año 2008. Mediante Licencia Municipal de Apertura de 14 de marzo de ese mismo año. Con el Camping pinar San José, Hecamo de Turismo S.L. ha cumplido, sobradamente, con los compromisos adquiridos en el Proyecto de Actuación que se aprobara en su día. Por un lado, con la creación de empleo, en 2018 la media de trabajadores superó las 28 unidades, a alcanzar picos de 50 empleos directos en temporada de verano.

Por otra parte, con la contribución a la desestacionalización del turismo en la zona. Esto se justifica, no sin mucho esfuerzo e inversión en sus inicios, por ser el único alojamiento de esta categoría que abre sus puertas todo el año, en el término de Barbate. Con esto se ha logrado atraer turismo internacional y estable en los meses más complejos de año.

En 2017 vimos la oportunidad, y la aprovechamos, de adquirir la parcela colindante con el sur de nuestro establecimiento (parcela 126 del polígono 2). Y desde entonces se viene estudiando la ampliación de nuestro negocio.

Lo que se pretende con esta ampliación no es aumentar en gran medida nuestro aforo, en función al espacio que se pretende ampliar. Lo que se busca es ganar en calidad. Para ello se pretende dotar el nuevo espacio con zonas libres, áreas de esparcimiento, zonas recreativas y nuevas modalidades de alojamiento basadas en Bungalós prefabricados de alta calidad, de bajo impacto visual, para su integración en el medio. Además de la creación de 10 parcelas de lujo para acampada, contamos cada una de ellas con una gran superficie y con todas las comodidades que el Decreto 25/2018 de 23 de Enero, nos permite instalar.

Con estos nuevos espacios, lograremos una mejora del establecimiento en general. Pero particularmente, en la nueva parcela, buscamos implantar el concepto de "Glamping" (camping con glamur). Éste, se basa en hacer camping en el medio natural, pero sin renunciar a las comodidades de nuestro tiempo. Muy de moda y con

alta demanda en toda Europa. Lo que está atrayendo una nueva clientela de alto nivel adquisitivo a los campings.

Con la experiencia de más de diez años en el sector, pensamos que es el momento de dar ese salto de calidad que proponemos.

#### Previsión de empleo a crear:

Como consecuencia de esta ampliación de nuestro establecimiento, prevemos una ampliación de nuestra plantilla del **30%** de la misma. Esto se traduce en **ocho** nuevos puestos de trabajo.

Esto sería como consecuencia inmediata y poco optimista o prudente estimación, sobre la reacción de la demanda a este producto. Con el tiempo, dando una buena comercialización del producto, pensamos que este empleo se puede doblar.

En base a esto esperamos un incremento de nuestros gastos salariales de **189.000,00€** para el primer año de funcionamiento.

#### Ingresos adicionales esperados:

Estos ingresos, los basamos en el estudio de las unidades de alojamiento adicionales y en un sensible incremento de las ventas en restauración y supermercado.

Teniendo en cuenta que el efecto de ofertar 50 unidades adicionales de instalaciones fijas y 10 parcelas de acampada, van a bajar en un principio nuestros porcentajes de ocupación, el rendimiento bruto estimado de cada uno de estos alojamientos, sería:

- 9.000€ por instalación fija.
- 3.000€ por parcela.

Con esto tenemos un incremento de ingresos por prestaciones de servicios de 180.000€. Aunque es de esperar una pronta recuperación de la ocupación, ya que contamos con alta demanda, sobre todo en temporada de verano. Por lo que a partir del segundo año, se estima un incremento también del precio de venta. Del mismo modo estimamos unos incrementos de ingresos por ventas adicionales de 16.700€.

Siendo el total del aumento de los ingresos esperados de **496.700,00€**.

#### Gastos adicionales esperados:

Estos gastos se basan principalmente en el incremento de suministros:

- 6.200€ Suministros alojamiento.
- 2.760€ Uniformes
- 11.420€ Electricidad
- 2.950€ Agua
- 3.855€ Gas
- 41.820€ Reparaciones y Conservación
- 3.640€ Seguros

Por lo que el total de estos gastos de explotación suponen **72.645,00€**

Presupuesto de la Inversión:

<b>Obra civil</b>	<b>630.696,34 €</b>
<b>Urbanización</b>	<b>630.696,34 €</b>
Vías	82.912,64 €
Acecuación Parcelas	170.833,70 €
Instalaciones	60.000,00 €
Jardinería	58.150,00 €
Villaceros	70.800,00 €
Equipamientos	788.000,00 €
<b>Edificación</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Planificación/ Ingeniería</b>	<b>45.000,00 €</b>
<b>Otras inversiones</b>	<b>1.500.000,00 €</b>
Instalaciones Fijas de Alojamiento	1.500.000,00 €
<b>Necesidad de circulante</b>	<b>113.524,71€</b>
Impuestos	113.524,71 €
Tesorería	0,00 €
<b>Total presupuesto de inversión</b>	<b>2.289.221,05 €</b>

El objetivo marcado es iniciar las obras en el otoño de 2020. Éstas las debemos ejecutar en las temporadas bajas de nuestra actividad, por lo que, en los veranos se deben suspender para el buen desarrollo de nuestra actividad principal.

En este sentido, la previsión es ejecutar en torno al 40% de la obra civil en la temporada baja de 2020/2021, y el 60% restante en la 2021/2022. Además en el 2022 se deberán abonar las Instalaciones Fijas de Alojamiento, la mayor partida del presupuesto.

Teniendo en cuenta la tesorería actual de la empresa promotora, y las previsiones de ingreso del ejercicio corriente así como de los ejercicios 2020 y 2021, se estima que tenemos capacidad suficiente para encarar la inversión con el 100% de recursos propios. No obstante, ante una posible desviación presupuestaria o cualquier otra alteración, por nuestros resultados desde el inicio de la actividad en 2008, tenemos calidad crediticia más que suficiente para afrontarla.

Por otra parte, se solicitarán las subvenciones competentes al proyecto, en especial "Incentivos Regionales".

### CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL

(Incluir cantidades en euros sin IVA)

	Año 1	Año 2	Año 3
1.- INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (-)	480.000,00	528.000,00	554.400,00
2.- GASTOS DE EXPLOTACIÓN (-)	72.645,00	76.277,25	80.091,11
3.- VALOR AÑADIDO BRUTO (=)	407.355,00	451.722,75	474.308,89
4.- GASTOS DE PERSONA (-)	189.000,00	198.450,00	208.372,50
5.- RTDO. ECON. BRUTO EXPLOTACIÓN (=)	218.355,00	253.272,75	265.936,39
6.- AMORTIZACIONES	88.513,92	88.513,92	88.513,92
7.- RTDO. ECONÓMICO NETO EXPLOT. (=)	129.841,08	164.758,83	177.422,47
8.- RESULTADO FINANCIERO (+)	0	0	0
9.- Ingresos Financieros (-)			
10.- Gastos Financieros (-)	0	0	0
11.- RTDO. ACTIVIDADES ORDINARIAS (=)	129.841,08	164.758,83	177.422,47
12.- RTDO. ACT. EXTRAORDINARIAS (+)	14.200,00	14.910,00	15.655,50
13.- Ingresos Extraordinarios (+)	16.700,00	17.535,00	18.411,75
14.- Gastos Extraordinarios (-)	2.500,00	2.625,00	2.755,25
15.- RTDO. ANTES DE IMPUESTOS (=)	144.041,08	179.668,83	193.077,97
16.- IMPUESTOS (-)	33.129,45	41.123,83	44.407,93
17.- RTDO. NETO DEL EJERCICIO (=)	110.911,63	138.545,00	148.670,04
18.- AMORTIZACIONES (-)	88.513,92	88.513,92	88.513,92
19.- CASH FLOW (=)	199.425,55	226.858,92	237.183,96
		VENTAS PREVISTAS AÑO 1	480.000,00
		INCREMENTO AÑO 2	10%
		INCREMENTO AÑO 3	5%

### RENTABILIDAD PREVISTA DE LA INVERSIÓN

Rentabilidad Económica año 1 (RE)	0,06	(BAI / Total Presupuesto Inversión)
Apalancamiento Financiero	1,00	(AT/Rev. Propios)*(BAI/BAIT)

c) NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN S.N.U., JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE POSIBLES IMPACTOS.

Queda expuesta esta premisa en el apartado C a) 4.- de la presente memoria.

La ubicación idónea de un Campamento de turismo, es precisamente en este tipo de suelo, y se justifica al suponer la ampliación de dicha actividad en parcela contigua de similares características a la existente.

En cuanto a la incidencia urbanístico territorial y ambiental, y a las medidas para la corrección de posibles impactos, reñcidimos en:

- El presente proyecto de actuación se realiza sobre una superficie de 32.205 m<sup>2</sup>. La superficie total del camping, toda vez que se amplíe será de 71.397 m<sup>2</sup>. La escasa envergadura de la intervención, dado el absoluto respeto por el área de pinar y el carácter de la misma, básicamente en nueva parcela de acampada y zona de ocio de baja densidad, garantiza el menor impacto posible.

- Urbanización a ejecutar diseñada según los criterios de respeto a la topografía existente, paisajísticos de integración en el medio natural, con materiales compatibles con los constitutivos del entorno y paisaje.

- Apuntamos nuevamente la replantación de los linderos y bordes más despoblado con especies autóctonas.

- Dotación sobrada de aparcamiento público, y ubicación del acceso alejada de nudo de cruce hacia la playa de Zahora.

d) COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DEL S.N.U.

El régimen mayoritario del S.N.U. que nos ocupa, ha sido tradicionalmente, el de actividad agrícola y ganadera, generalmente con vivienda ligada a la explotación. No obstante con el paso del tiempo hemos visto como la mayor parte de nuestros vecinos han parcelado y vendido sus explotaciones con la correspondiente proliferación de construcciones ilegales, nuestra intención queda muy lejos de eso, lo que los socios de HECAMO DE TURISMO, S.L. pretenden es mejorar su calidad de vida dentro de un desarrollo sostenible y dentro del marco de las Leyes y Normas Urbanísticas.

Queda expuesto en el punto C a) 3.- de esta memoria cómo la actividad turística a implantar no entrará en pugna alguna con la presente situación de Zahora. Por el contrario, esta actividad turística favorecerá el desarrollo de la zona en la medida en que sus beneficios revertirán en la familia de los socios que por las circunstancias ya expresadas como el paro, trabajos precarios y el pésimo futuro del sector primario que hoy les ocupa, necesitan abrirse horizontes en este sector pujante en la zona.

Por otro lado queda suficientemente garantizado en nuestro proyecto no colaborar a agravar los problemas actuales de tráfico en la zona. Por una parte, al alejar, en la medida de nuestras posibilidades, la entrada de las instalaciones del cruce a la playa de zahora, concretándose dicha entrada en la recta de la carretera a la altura del colegio aproximadamente. Y por otro lado, la amplia oferta de plazas de aparcamiento, 82 plazas externas aparte de que todas las parcelas contarán con su respectivo aparcamiento para que los clientes que deseen hacer uso de este servicio.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El proyecto se ajusta al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BARBAIL, APROBADO EL 30 DE ENERO DE 2003

Según su clasificación, nos encontramos en suelo NO urbanizable. A continuación se justifica el cumplimiento de lo establecido en las Normas Urbanísticas para dicha clase de suelo, en el Ámbito de la parcela objeto de presente proyecto de actuación.

*TITULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE*

*Art. 11.1.3. Régimen del Suelo. 2. Podrán autorizarse edificaciones de interés social que deben emplazarse en el medio rural.*

*Art. 11.2.2.- Tipos de Usos que se regulan en suelo No Urbanizable*

*e) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos en la conveniencia de su emplazamiento.*

*f) Usos de campamentos*

*Art. 11.2.7.- a) Aquellos que dispongan de declaración formal de Utilidad pública o interés Social.*

Y para dicha declaración se deberán ponderar: las circunstancias señaladas en el apartado a) del punto C sobre justificaciones del presente documento.

MORILLO  
ROMERO  
MARIA TERESA  
-5229051/V

**Art. 11.2.15.- Uso de Campamento.**

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- 1. *Declaración de Interés Social.*
- 2. *Capacidad de acogida. El número de plazas de acampada no podrá exceder de la superficie interior al perímetro de protección dividida por cien.*  
 $Son (32.205 m^2 - 1.319 m^2)/100 = 320 plazas.> 67 plazas$
- 3. *Aparcamiento y viario interior.*
  - a) *Una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.*  
 $Son 67acampados/4 = 17 plazas < 82 plazas proyectadas$
  - b) *Viario que permita acceso a las plazas a menos de 15 m. Ancho mínimo de viario de 3 m. si es en un sentido. Se proyectar de 3 metros de anchos las de doble sentido.*
- 4. *Instalaciones y servicios.*
  - a) *Agua y electricidad a cada plaza de caravana. Tomos en los demás plazas cada 15 m. Se proyectan tomas de electricidad y agua en todas las plazas.*
  - b) *Sistema de depuración y vertido de oxidación total con garantías de conservación y funcionamiento. Existe este sistema de depuración en el camping inicial.*
  - c) *Ninguna edificación con más de una planta.*
- 5. *Zonificación y diseño.*
  - a) *Plazas de acampada con retranqueo mínimo al borde de la finca de 3m.*  
*Edificaciones con retranqueo a borde de finca de 5m.*
  - b) *Perímetro de protección plantado con árboles y arbustos.*
  - c) *Superficie de espacios libres y deportivo mayor del 20% de la finca excepto el perímetro de protección.*  
 $Son ((32.205m^2 - 1.318 m^2) = 30887 m^2 20\% 6178 < 15.175 m^2$

Queda la justificación urbanística en la siguiente forma:

	Proyecto	PGOU
Declaración de Interés Social	SOLICITADA	
Nº de parcelas	67	< 320
Nº Plazas aparcamiento	82	17
Viario Interior ancha.	5m doble sentido 3m 1 un sentido Acceso a todos	>3m 1 sentido Ac. a 15 m
Agua y Llectricidad	Todas las plazas	p. caravanas
Depuradora oxidación total	Cumple	D.Ox.Total
Retranquen min. edificación (m)	7.25	> 5
Perímetro de protección banda contrafuego (Artículo 14.2 Decreto 26/2018)	1.318 m <sup>2</sup>	p.p.
Superficie E.Libres y Deportivo	23.142 m <sup>2</sup>	≥ 6.178 m <sup>2</sup>

## CUMPLE PARÁMETROS Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

E) JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 26/2018 DE 3 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 ACTIVO. BOJA Nº 27 DE 7 DE FEBRERO DE 2018.

A continuación se justifica el decreto 26/2018, tomando para ello la explotación turística completa, (camping original + ampliación) tal como quedaría, una vez amplíaca en 30205 m<sup>2</sup> de la parcela colindante, objeto de este proyecto de actuación y en las condiciones descritas en los apartados anteriores.

SUPERFICIE ACTUAL DEL CAMPING: 39.192 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE LA AMPLIACIÓN: 32.205 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL: 71.397 m<sup>2</sup> (S1)

### CAPITULO II.

#### Campamentos de turismo

#### SECCIÓN 1ª. CLASIFICACIÓN

Artículos 6, 7,8,9, 10. Clasificación. Grupos. Categorías. Modalidad, Especialidad.

El camping actual mente es de primera categoría.

El proyecto propondrá

- Grupo: Camping
- Categoría: 4 estrellas.
- Localidad: Playa
- Especialidad: Glamping.

#### SECCIÓN 2ª

#### REQUISITOS COMUNES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 12 Accesos

Art. 2.2 Anchura mínima 5m. vía + 1,5m = 1,5m de acerado

El acceso existente tiene acerado 2,10+ vial 8+ acerado 1,80

CUMPLE

Artículo 13 Viales

Art 13.1 Acceso directo a todas las parcelas con plaza de aparcamiento y distancia menor a 15 metros desde el mismo hasta la parcela para IFA y de 35 para parcelas de acampada. CUMPLE.

Art 13.2 Anchura de viales

Doble sentido: 5 m.

Cumple

Un sentido: 3 m.

Cumple

Art 13.4 El vial principal está señalizado siguiendo el código de circulación

- Aparcamiento

≥ 1/3 capacidad máxima

296 ≥ 812/3= 270

MORILLO  
RUBIO MARIA  
TERESA -  
52290517V

Artículo 14. Cerroamiento

Verde o alambrada cinegética Cumple

Art. 14.2 Perímetro de protección, Banda cortafuegos en todo su perímetro

Artículo 15. Instalaciones fijas uso colectivo.

Estas instalaciones existen en el proyecto original y cumplen lo dispuesto en el decreto.

Retranqueo a incendio mayor a 5 m.  
Planta baja y 4 m. altura

Artículo 17. Plan de autoprotección (Real Decreto 393/2007)

El camping cuenta con un plan de autoprotección disponible en recepción, que ampliará su contenido previo a la puesta en funcionamiento de la ampliación.

Artículo 18. Botiquín de primeros auxilios.

En la recepción hay un espacio destinado a botiquín y primeros auxilios.

Artículo 19. Electricidad.

El suministro eléctrico está garantizado. Actualmente existe una potencia contratada de 156KW, que se ampliará para garantizar 1100 W por plaza. Todas las parcelas contarán con tomas de corrientes adecuadas al uso.

Artículo 20. Agua potable.

Se garantiza el suministro de agua potable para consumo humano. Existe red de abastecimiento de agua desde 2018.

Artículo 21. Servicios higiénicos.

Separación por sexos Cumple

Duchas y lavabos, inodoros y lavaderos Cumple

Bloques sanitarios autónomos en todas las parcelas de acampada de la ampliación.

Distancia menor a 200 metros de los bloques de servicios en las parcelas del camping actual.

- Accesibilidad

Cumplimiento Decreto 293/2009 de 7 de Julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

Unidades IFA accesibles (1/99)

Aseos minusválidos independientes Cumple

Cumplimiento DB-SUA (CTE) en diseño IFA

- Seguridad y Evacuación

Real Decreto 393/2007

Plan de autoprotección Cumple

Orden 25 de septiembre de 1979 Cumple

DB-SI CTE. Diseño IFA Cumple

**CAPÍTULO III**  
**Requisitos por grupos**  
**SECCIÓN 1ª REQUISITOS ESTRUCTURALES DEL GRUPO DE CAMPINGS**

**Artículo 28. Superficies**

	Proyecto / Decreto
Art.28.1 Superficie acampada (SA) < 75% de S	30.622 m <sup>2</sup> ≤ 53.548 m <sup>2</sup>
- Art.28.2 Superficie viales e instalaciones fijas Colectivas < 25%	10.882 m <sup>2</sup> < 17.850 m <sup>2</sup>
Art. 28.Espacios Libres y Zonas Deportivas > 15%	21.456 m <sup>2</sup> ≥ 1710 m <sup>2</sup>

**Artículo 29. Capacidad de alojamiento**

- Capacidad de alojamiento S. Acampada ≤ 13.752 m<sup>2</sup> / 20 68/pax / 68/pax
- Capacidad de alojamiento FA 95\*4 380pax
- TOTAL CAPACIDAD ALOJAMIENTO MÁXIMA: 106 PERSONAS

**Artículo 30. Instalaciones fijas de alojamiento**

- Art.30.1 Superficie IFA (SIFA) < 60% de SA 13.541<18.374
- Art. 30.2 Permitidos tipo bungalós prefabricados
- Art.30.3 Las dotaciones, instalaciones y equipamientos de los IFA cumplirán los apartados 5 y 6 del anexo I
- Art.30.4 Ocupación en parcela de los IFA < 70%, distancia entre ellos > 3m y distancia a linderas >5 m
- Art. 30.5. Las 8 unidades de mobiliario se han considerado a efecto de normativa como los IFA

**Artículo 31. Parcelas**

- Art.31.1 Delimitación Parcelas
- Art.31.2 Superficies sin parcelar
- Art.31.3
 

Vértices señalizados y nº de parcelas	Cumple	
Todas las parcelas (25S Jd.) tienen una superficie entre La mínima de 70m <sup>2</sup> a 270 m <sup>2</sup> , siendo a media de unos 120m <sup>2</sup>		120/70
Possible 25% parcelas con 25m <sup>2</sup> menos de S.		12 / 64
- Art.31.4 Hay 15 parcelas con bloque servicios autónomos

**Artículo 32. Elementos de acampada**

Existen 35 parcelas para elementos de acampadas que cumplen el decreto en el camping inicial

### Artículo 33. Aparcamientos

#### - Aparcamiento

> 1/3 capacidad máxima

224/3=75- 339>75

En interior de parcela hay (172 + 55+27)254 unidades de aparcamiento dentro de la barrera + 85 en el exterior de ella.

Art33.1 Todas las parcelas tienen aparcamiento asignado > 1/3 de ellas.

Art. 33.3 Plazas no interior de parcela estarán señalizas con el mismo número de aquella.

#### f) NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

El grado de autonomía de la actividad que nos ocupa es suficiente para entender su implantación independientemente de cualquier otra, con la salvedad de la necesidad de apoyo en el tejido social sobre el que se implanta, del que obtendrá mano de obra en la medida de sus necesidades.

Las características propias del asentamiento con viario no perimetral y va lado circunferencial de todo el perímetro no induce en ningún momento a la posible formación de núcleo.

Por otro lado cualquier modificación de las instalaciones estaría sujeta a la inspección de la Consejería de Turismo y Deporte, Arts. 44 y 45 Decreto 164/2003, de 17 de junio, de los cuales se extrae, así como del resto del mencionado decreto, el nivel de regulación de la actividad. No obstante el promotor entiende que los medios para el éxito de la actividad se encuentran en el propio medio, en el respeto y armonía para con éste.

#### D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

HECAMO DE TURISMO, S.L. a través de su administrador Don Patricio Castro Morillo, se compromete a asumir las obligaciones, que a continuación se definen, estipuladas según el art. 12 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, asegurando conocer su contenido.

- a) Deberes derivados del régimen de S.N.U.
- b) Pago de prestación compensatoria en S.N.U. y constitución de garantía, en su caso, art. 52.4 y 5 de esta Ley. *(actos de edificación, obras e instalaciones de duración limitada, garantizando amortización. Fianza mayor o igual al 10% del importe de los actos edificatorios de cara a infracciones o a restitución de los terrenos. Y prestación compensatoria de hasta el 10% del PFM)*
- c) Solicitud de Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

#### E. OTRAS DETERMINACIONES

- a) Acreditaciones: Registro de turismo de Andalucía.

Don Patricio Castro Morillo, en su calidad de administrador y representante de HECAMO DE TURISMO, S.L. Propietaria de la citada finca, y titular de la presente solicitud, Acredita que su establecimiento turístico está registrado reglamentariamente en RIA y se compromete a la inscripción en el correspondiente registro de Turismo de Andalucía, y a cualquier otro alta establecida por la legislación vigente, derivada de la ejecución de la ampliación del mismo. Y modificación de la apertura de la actividad turística definida.

En Zahora a 12 de junio de 2019.

Fdo.: Patricio Castro Morillo

MORILLO  
ROMERO MARIA  
TERESA-  
52290517V

Patricio Romero Morillo  
ROMERO MARIA TERESA-52290517V  
DNI: 52290517V  
Calle: ...  
patricio.romero@hecamo.com  
patricio.romero@hecamo.com  
patricio.romero@hecamo.com

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. ( Art. 42 de la LOUA )  
AMPLIACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO  
PINAR SAN JOSÉ  
ZAHORA. BARBATE (CADIZ)**

---

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

---

PROMOTOR: HECAMO DE TURISMO S.L.  
ARQUITECTA: TERESA MORENO ROMERO

JUNIO 2019





(Arriba) Acceso

Aparcamiento exterior (abajo)





(Arriba) Recepción

Recepción, supermercado y restaurante (abajo)





{Arriba} Depuradora

Pabellones de servicios {Abajo}





{Arriba} WC químico

Parcela de actuación {Abajo}





{Arriba} Límite actual y ampliación

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. ( Art. 42 de la LOUA )  
AMPLIACIÓN DE CAMPAMENTO DE TURISMO  
PINAR SAN JOSÉ  
ZAHORA. BARBATE (CADIZ)**

---

**ANEXOS ESCRITURAS CONSTITUCIÓN SOCIEDAD Y PROPIEDAD**

---

PROMOTOR: HECAMO DE TURISMO S.L.  
ARQUITECTA: TERESA MORENO ROMERO

JUNIO 2019



DF1051821

07/20



GONZALO LOPEZ ESCRIBANO

*Notario*

Plaza del Campillo, 5

Edificio Cervantes, Planta 1, Oficina 12

18009 Granada

Tel 958 21 59 72 Fax 958 21 59 73

NÚMERO CIENTO VEINTIDÓS. -----

----- COMPRAVENTA -----

En Granada, mi residencia, a veintitrés de  
Enero de dos mil diecisiete. -----

Ante mí, GONZALO LOPEZ ESCRIBANO, Notario  
del Ilustre Colegio de Andalucía, -----

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

✓ DON FEDERICO MORAL CASTRO, mayor de edad,  
casado en régimen de separación de bienes con  
✓ Doña Encarnación Herrera Sánchez, según  
manifiesta, ingeniero agrónomo, vecino de  
Algeciras (Cádiz), con domicilio en calle  
Emilio Burgos, número 1, 3ºD, C.P. número  
11207, y con D.N.I. número 24.048.540-Q. -----

✓ DON JOSE MARIA MORAL CASTRO, mayor de edad,  
casado en régimen legal de gananciales con Doña  
María Gracia Vieira Engeldo, arquitecto, vecino  
de Granada, con domicilio en calle Pintor  
Zuloaga, número 7, 6ºJ, C.P. número 18005, y  
con D.N.I. número 24.071.535-B. -----

9  
DON PATRICIO CASTRO MORILLO, mayor de edad, casado, gerente de empresa, vecino de Vejer de la Frontera (Cádiz), con domicilio en calle Migueel de Cervantes, número 1, 2ºJ, C.P. número 11150, y con D.N.I. número 32.864.916-D.

----- INTERVIENEN: -----

V  
Diligencia  
A) DON FEDERICO MORAL CASTRO, lo hace además de por sí, como mandatario verbal de su madre: DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, nacida el día 14 de Enero de 1927, viuda, ama de casa, vecina de Granada, con domicilio en calle San Vicente Ferrer, nº 11, 5º izquierda, C.P. 18005, y con D.N.I. número 23.461.954-E. -----

No me acredita dicha representación, por lo que yo, el notario, le advierto que la plena eficacia de la presente escritura queda supeditada a la acreditación del apoderamiento ó a la oportuna ratificación por parte de su mandante. Queda enterado de ello y no obstante insiste en este otorgamiento por razones de urgencia, renunciando expresamente tanto él como los otros comparecientes a que les sea notificada la ratificación de la presente cuando ésta se produzca. -----



B) DON JOSE MARIA MORAL CASTRO, lo hace por su propio nombre y derecho. -----

C) DON PATRICIO CASTRO MORILLO, lo hace en nombre y representación como apoderado de la mercantil "HECAMO DE TURISMO, S.L.", de duración indefinida, domiciliada en Zahora-Barbate (Cádiz), con domicilio en calle Pinar de San José, número 17, C.P. número 11159, con C.I.F. número B-11597440, constituida en virtud de escritura otorgada ante el notario de Vejer de la Frontera (Cádiz) Don José Antonio Santos García, el día 18 de Septiembre de 2003, número 1604 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 1632, folio 89, HOJA CA-25731, inscripción 1ª. -----

Su objeto social lo constituye: "La promoción de negocios con el turismo y el medio ambiente a través de terrenos acondicionados para facilitar la vida al aire libre utilizando como residencia albergues móviles, tiendas de

campeña, caravanas, cabañas de madera, actividades relacionadas con la naturaleza, tales como excursiones en bicicleta, rutas a caballo, senderismo, escalada, orientación, natación, actividades que permitan el conocimiento de itinerarios medioambientales que permitan el disfrute de la variedad paisajística y la riqueza natural de la zona. El arrendamiento, excepto el financiero, de bienes inmuebles y la venta al menor de alimentos y bebidas, incluidas las alcohólicas. Las actividades relacionadas con el negocio de hoteles, camping, campamentos y similares". ---

→ Deriva su nombramiento y facultades como apoderado, en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Vejer de la Frontera (Cádiz) Don José Antonio Santos García, el día 23 de Noviembre de 2004, número 1943 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 1632, folio 89, HOJA CA-25731, inscripción 3ª, según copia autorizada que me exhibe. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de



identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en Acta autorizada en Vejer de la Frontera (Cádiz) Don José Antonio Santos García, el día 12 de Enero de 2017, número 22 de su protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista, asegurándome por el representante de la Entidad aquí compareciente no haberse modificado el contenido de la misma. -----

Yo el Notario autorizante de la presente, considero a mi juicio y bajo mi responsabilidad, que las facultades que usa son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de **COMPRAVENTA**. -----

Los identifico por medio de sus Documentos Nacionales de Identidad, que me exhiben y devuelvo, con fotografías y firmas que a ellos pertenecen. -----

Y, previa la aseveración que me hace el señor apoderado de la vigencia de su poder y

facultades, y de la subsistencia de la entidad que representa, tienen, a mi juicio, con la restricción aludida, en el concepto en que intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, a cuyo fin, -----

----- EXPONEN: -----

I.- Que DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, DON FEDERICO MORAL CASTRO y DON FEDERICO MORAL CASTRO, son dueños, con carácter de privativo, de la siguiente finca rústica que a continuación se describe: -----

Sita en Barbate (Cádiz), Polígono 2, Parcela 126, C.P. número 11160: -----

RUSTICA. Trozo de tierra de pinar en el sitio de Zahora, en término de Barbate, con superficie de cuatro hectáreas, ocho áreas, treinta y seis centiáreas y veinticinco milíáreas, que linda al Norte, con la que se adjudica a Don Francisco Castro Almazo; Sur, fincas de Doña Dolores Castro Almazo, Don Federico Moral Castro, Doña Adela Castro Alzamo y Doña Dolores Castro Almazo; al Este, con la Colada del Caramelo; y al Oeste, con la



carretera de Caños de Meca. -----

Susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art.26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio. -----

Esta finca será predio dominante de una servidumbre de suministro de agua sobre la finca adjudicada a Doña Juana castro Almazo, registral 12278, que será el predio sirviente, pudiendo instalar el dueño de esta finca las conducciones necesarias para llevar el referido líquido a su predio, por lo que la finca adjudicada a Don Francisco Castro Almazo, registral 12279, también será predio sirviente en favor de la finca de este número. Dichas servidumbres se extinguirán en el momento en que el predio dominante, por razón de cualquier título, deje de pertenecer a los adjudicatarios o sus descendientes directos. Los propietarios del predio dominante satisfarán el importe de

los suministros de energía eléctrica y las reparaciones. -----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Barbate, al tomo 1486, folio 141, libro 201, finca registral número 12280. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 11007A002001260000RU, la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por esta Notaría por vía telemática. -----

VALOR: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (€ 285.852). -----

TITULO: Les pertenece el pleno dominio de la finca descrita, con carácter privativo, a DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, DON FEDERICO MORAL CASTRO y DON FEDERICO MORAL CASTRO de la siguiente forma: -----

- a DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, una mitad en pleno dominio y una sexta parte en usufructo vitalicio. -----

- a DON FEDERICO MORAL CASTRO, una sexta parte indivisa en pleno dominio y una doce ava parte indivisa en nuda propiedad. -----

- a DON JOSE MARIA MORAL CASTRO, una sexta parte indivisa en pleno dominio y una doce ava

07



parte indivisa en nuda propiedad. -----

Les corresponde por título de adición de herencia, segregación y extinción de condominio, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Conil de la Frontera (Cádiz) Don Antonio Sánchez Gámez, el día 14 de Noviembre de 1990, número 1334 de su protocolo, según consta en copia autorizada que me exhiben. -----

**CARGAS:** Se remiten a lo que resulta de la nota del Registro de la Propiedad, que me ha sido, a mí, Notario, remitida con fecha de 16 de Enero del presente año, cuyo contenido manifiestan conocer, y la cual queda incorporada a esta matriz, para insertar en las copias que de la presente se expidan. -----

Gravada por razón de su procedencia con la servidumbre a favor de la finca 6323 de Vejer que se consigna en la inscripción 2ª de la finca 1250 de Barbate, posteriormente agrupadas

en la finca 12276 de Barbate y de donde se segrega la finca de este número: sobre el pozo enclavado en la finca 1250 de Barbate, se establece una servidumbre, en favor: a) de la finca 6323 del Registro, folio 73 vuelto, tomo 505 y b) de todas las participaciones indivisas de la finca durante doce horas diarias a la citada finca 6323. Las doce horas restantes a las participaciones, y la transmisión de estas, por cualquier título, llevará aparejada necesariamente como elemento inherente el derecho a la parte proporcional de agua. La conducción del agua habrá de hacerse necesariamente mediante tuberías subterránea y cubierta, estableciéndose la correspondiente servidumbre temporal, en cuanto sea necesaria la reparación de la misma. Todo ello en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Barbate Don Luis Angel Prieto Lorenzo, el día 28 de Marzo de 1969 de su protocolo. -----

**ADVERTENCIA:** No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto a los otorgantes que, la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el

07



Registro de la Propiedad, prevalecerá sobre lo antes expresado. -----

**TRIBUTOS.-** Declara la parte transmitente que la finca se encuentra al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Hago la advertencia de que la finca quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre bienes inmuebles que pudiera haber pendiente. -----

Asimismo, en cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año en curso, yo, el Notario advierto que la fecha de devengo del mismo es el día 1 de enero del presente año, independientemente del momento de pago, y que el sujeto pasivo del impuesto es el titular de la finca en dicha fecha. Si existieren pactos al efecto entre los otorgantes de la presente escritura, son válidos y eficaces entre las partes, pero frente a la Hacienda local correspondiente no queda alterado el carácter

del sujeto pasivo. -----

**SITUACION ARRENDATICIA:** La finca anteriormente descrita según manifiestan se halla libre de arrendatarios, desde hace más de seis años. -----

**Advertencia:** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 letra f) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, la sociedad adquirente, por medio de su representante, hace constar que lo adquirido **NO va a tener la consideración de activo esencial** de la misma, y especialmente que no supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado; por todo ello, manifiesta su representante que la presente transmisión no precisa autorización de la Junta General de la entidad. -----

II.- Que llevan a efecto la COMPRAVENTA dicha con arreglo a las siguientes: -----

----- **ESTIPULACIONES:** -----

→ **PRIMERA.- DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, DON FEDERICO MORAL CASTRO y DON JOSE MARIA MORAL CASTRO VENDEN a la mercantil "HECAMO DE TURISMO, S.L.", que COMPRA, como cuerpo cierto,**

07



el pleno dominio de la finca descrita, en el expuesto primero de la presente escritura, con todos sus anejos, derechos y acciones, libre de cargas y gravámenes. -----

SEGUNDA.- Es precio de esta venta, la cantidad consignada al final de su descripción, esto es, DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (€ 285.852), el cual se hace efectivo por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma: -----

- La cantidad de ciento cuarenta y siete mil seiscientos noventa euros y veinte céntimos (€ 147.690,20) correspondiente a la cantidad total que le pertenece a DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO por la mitad indivisa en pleno dominio (que asciende a ciento cuarenta y dos mil novecientos veintiséis euros (€ 142.926)) y una sexta parte en usufructo vitalicio (que asciende a la cantidad de cuatro mil

142926 + 4754,20 = 147680,20



setecientos sesenta y cuatro euros y veinte céntimos (€ 4.764,20)), se hace efectiva en este acto por la parte compradora a la vendedora, mediante dos cheques bancarios nominativos por importe de setenta y tres mil ochocientos cuarenta y cinco euros y diez céntimos (€ 73.845,10) cada uno de ellos, testimonio por mí deducido de dichos cheques queda incorporado a la presente. -----

↳ - La cantidad de sesenta y nueve mil ochenta euros y noventa céntimos (€ 69.080,90) por la cantidad que le corresponde a DON FEDERICO MORAL CASTRO por una sexta parte indivisa en pleno dominio (que asciende a la cantidad de cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y dos euros (€ 47.642)) y una doce ava parte indivisa en nuda propiedad (que asciende a la cantidad de veintiún mil cuatrocientos treinta y ocho euros y noventa céntimos (€ 21.438,90)), se hace efectiva en este acto por la parte compradora a la vendedora, mediante cheque bancario nominativo, testimonio por mí deducido de dicho cheque queda incorporado a la presente. -----

07



- La cantidad de sesenta y nueve mil ochenta euros y noventa céntimos (€ 69.080,90) por la cantidad que le corresponde a DON JOSE MARIA MORAL CASTRO por una sexta parte indivisa en pleno dominio (que asciende a la cantidad de cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y dos euros (€ 47.642)) y una doce ava parte indivisa en nuda propiedad (que asciende a la cantidad de veintiún mil cuatrocientos treinta y ocho euros y noventa céntimos (€ 21.438,90)), se hace efectiva en este acto por la parte compradora a la vendedora, mediante cheque bancario nominativo; testimonio por mí deducido de dicho cheque queda incorporado a la presente. -----

A los efectos previstos en la vigente legislación, la parte compradora manifiesta que el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento de dichos cheques bancarios es el **ES87 0049 2631**

25 241437830, y que la titular de dicha cuenta es la parte compradora. -----

En consideración a estas entregas, la parte vendedora otorga a la compradora, carta de pago del total precio de venta. -----

**TERCERA.-** Todos los gastos, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, arbitrios y honorarios que se deriven del presente otorgamiento, incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos, -si lo hubiere-, serán satisfechos por las partes conforme a ley. ----

**CUARTA.-** Se hace constar que los otorgantes manifiestan expresamente su voluntad de que no tenga lugar la presentación por vía telemática de esta escritura en el Registro de la Propiedad ni por fax por el procedimiento establecido en el artículo 249,3 del vigente Reglamento Notarial. -----

**HAGO LAS RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES,** entre ellas las de carácter fiscal, respecto de los impuestos indirectos en cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídico/s que se formaliza/n en la presente, además de

07



advertirle/s la incidencia en los impuestos directos. El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes previamente al otorgamiento han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo concedores de la misma. -----

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su caso directos. -----

En cuanto al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, advierto además de las disposiciones autonómicas para estimar el valor real de determinados bienes. En particular, respecto a Andalucía, la Orden de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para

estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención; y en cuanto a los rústicos, la Orden de 27 de octubre de 2011. Advierto igualmente de lo dispuesto en el Art. 96 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

Advierto asimismo: -----

a) del plazo de presentación y liquidación para el pago del impuesto -----

b) de la afección de la finca/ de las fincas a dicho pago -----

c) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación

d) de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio.

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

07



De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad Notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. -----

Les leo en voz alta e íntegramente esta escritura, por renunciar al derecho que les advierto tienen de hacerlo por sí, y me indican a mi notario que han quedado debidamente



informados del contenido del presente instrumento, la encuentran conforme los señores otorgantes, prestan su libre consentimiento, se ratifican en su contenido y firman conmigo, que signo, en la presente. -----

Y yo, el Notario, del presente documento, redactado en diez folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie DE, números 1698391, 1698392, 1698393, 1698394, 1698395, 1698396, 1698397, 1698398, 1698399, 1698400, doy fe.- Están las firmas de los comparecientes. Están la firma, el signo, la rúbrica y el sello del Notario autorizante. --

 DILIGENCIA.- Para hacer constar que en el día de hoy, veintitrés de Enero de dos mil diecisiete, yo, Gonzalo López Escribano, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Granada, me persono en el domicilio de calle San Vicente Ferrer, nº 11, 5º izquierda, C.P. 18005, de esta ciudad de Granada, y comparece ante mí: DOÑA ADELA CASTRO ALMAZO, nacida el día 14 de Enero de 1927, viuda, ama de casa, vecina de Granada, con domicilio en calle San Vicente Ferrer, nº 11,

07



5° izquierda, C.P. 18005, y con D.N.I. número 23.461.954-E. -----

La identifico, por medio de su D.N.I., ya reseñado, con fotografía y firma a ella pertenecen, el cual me exhibe y devuelvo. -----

Interviene en su propio nombre y derecho. --

En relación con la presente escritura manifiesta y otorga que conoce su contenido íntegro y la acepta en todos sus términos, ratificando en consecuencia la actuación que en su nombre hizo DON FEDERICO MORAL CASTRO. -----

No teniendo nada más que hacer constar doy por terminada la presente diligencia, que leo en voz alta e íntegramente, por renunciar al derecho que le advierto tiene de hacerlo por sí, y me indica a mi Notario que ha quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento, la encuentra conforme la señora otorgante, presta su libre consentimiento, se ratifica en su contenido y



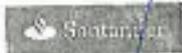


DF1051832



DF1050828

07/2016

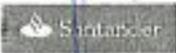


Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 8 0 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Cheque Bancario

Sociedad y fecha de emisión	VEJER DE LA FRONTERA	20/01/2017	EUR
	VEJER DE LA FRONTERA		XXXXXXXXXX73.845,10
Por razones de pago por este cheque a	ADELA CASTRO ALMAZO		
Euros (en letra)	SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON DIEZ		
Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A. 2620269	Clave Entidad 0049	Banco Santander, S.A. por pagar
Serie A	Núm. 2.620.869	Código de identificación	7561
*2620869A0049* 5494* 0000420027* 7561*			

6



Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 8 0 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Cheque Bancario

Sociedad y fecha de emisión	VEJER DE LA FRONTERA	20/01/2017	EUR
	VEJER DE LA FRONTERA		XXXXXXXXXX73.845,10
Por razones de pago por este cheque a	ADELA CASTRO ALMAZO		
Euros (en letra)	SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON DIEZ		
Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A. 2620873	Clave Entidad 0049	Banco Santander, S.A. por pagar
Serie A	Núm. 2.620.873	Código de identificación	7561
*2620873A0049* 5494* 0000420027* 7561*			

6

AUTENTICACIÓN Ya CONZALO LÓPEZ ESCRIBANO,  
Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con  
residencia en GRANADA, DON D. que la presente  
descripción de la propiedad del AVUELOS,  
de ser el que se trata en la vida  
Granada a 23 de ENERO 2017





DF1051833



DF1050829

07/2016



Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 80 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Cheque Bancario

Banco Santander, S.A.	Sucursal y fecha de emisión	VEJER DE LA FRONTERA VEJER DE LA FRONTERA	20/01/2017	EUR	XXXXXXXXXX69.080,90
	Por muestra de pago por este cheque a	FEDERICO MORAL CASTRO			
	Suma (en letra)	SESENTA Y NUEVE MIL OCHENTA CON NOVENTA			
Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A. 2620074	Clave Entidad	Banco Santander, S.A. por poder		
Serie A	Núm. 2. 620. 874	Código de identificación	7561-1		

⑆262087400049⑆ 5494 0000420027 7561⑆

30



Entidad Oficina D. C. Número de cuenta  
CCC 0049 5494 80 0000420027  
IBAN ES45 0049 5494 8000 0042 0027

Cheque Bancario

Banco Santander, S.A.	Sucursal y fecha de emisión	VEJER DE LA FRONTERA VEJER DE LA FRONTERA	20/01/2017	EUR	XXXXXXXXXX69.080,90
	Por muestra de pago por este cheque a	JOSE MARIA MORAL CASTRO			
	Suma (en letra)	SESENTA Y NUEVE MIL OCHENTA CON NOVENTA			
Entidad pagadora	Cualquier Oficina de Banco Santander, S.A. 2620075	Clave Entidad	Banco Santander, S.A. por poder		
Serie A	Núm. 2. 620. 875	Código de identificación	7561-1		

⑆262087500049⑆ 5494 0000420027 7561⑆

30

AGTENTICACI3N Yo, GONZALO L3PEZ ESCRIBANA,  
Notario del H3-stre Colegio de Anta3ucia, con  
residencia en GRANADA, D3Y FE: Que la presente  
fotocopia es de copia fiel del APUNTES,  
de su original, que he visto a la vista.  
Granada, a 23 de ENERO 2017.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gonzalo López Escribana'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'GONZALO L3PEZ ESCRIBANA' around the top edge, 'NOTARIO DEL H3-STRE COLEGIO DE ANTA3UCIA' around the bottom edge, and 'GRANADA' at the very bottom. In the center of the seal, there is a smaller circular emblem with a landscape scene, possibly a coat of arms or a local symbol.