

PROYECTO DE ACTUACIÓN

Jabalina Country Tents

Puerto Real, Cádiz.
Julio 2021

MEMORIA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

TEMATIC arquitectura

www.tematicarquitectura.com - info@tematicarquitectura.com

Autores:

Rafael Tramullas Navarro, Arquitecto
Juan José Muñoz del Pozo y Baños, Abogado

Colaboradores:

Alejandro Tramullas Tort. Arquitecto
Alberto Garcia Ruiz. Arquitecto

TEMATIC
arquitectura ©

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

Índice del Proyecto de Actuación

A - MEMORIA

1. Objeto del Proyecto de Actuación

2. Autor del encargo

3. Titularidad y promotor

4. Descripción de los terrenos y de la Propuesta

4.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

- 4.1.1 LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
- 4.1.2 USO DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN UN RADIO DE 1KM.
- 4.1.3 VIARIO Y ACCESOS EXISTENTES.
- 4.1.4 LINDEROS DE LOS TERRENOS.
- 4.1.5 TOPOGRAFÍA DE LOS TERRENOS Y DEL ENTORNO PRÓXIMO. ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE.

4.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

- 4.2.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA
- 4.2.2 CARACTERIZACIÓN JURÍDICA.

4.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

4.4 CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN PROYECTADA, OBRAS E INSTALACIONES PROPIAS Y ANEXAS.

- 4.4.1 ACCESOS Y SISTEMA VIARIO
- 4.4.2 TOPOGRAFIA
- 4.4.3 NUEVAS CATUACIONES
- 4.4.4 EDIFICACIONES
- 4.4.5 PROPUESTA DE LA DISTRIBUCIÓN GENERAL

4.5 SOSTENIBILIDAD E INSTALACIONES

4.6 CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL

4.7 DEFINICIÓN DE LOS PLAZOS Y LAS FASES DE ACTUACIÓN

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

5. Justificación y fundamentación

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO

- 5.1.1 ARGUMENTOS DE TIPO SOCIAL
- 5.1.2 ARGUMENTOS DE TIPO AMBIENTAL
- 5.1.3 ARGUMENTOS DE TIPO TERRITORIAL
- 5.1.4 ARGUMENTOS DE TIPO URBANÍSTICO
- 5.1.5 MEJORA ECONÓMICA PARA EL MUNICIPIO
- 5.1.6 CONCLUSIONES RESPECTO A LA UTILIDAD PÚBLICA

5.2 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

- 5.2.1 RECURSOS MATERIALES, ECONOMICOS Y HUMANOS
- 5.2.2 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

5.3 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA PROPUESTA

5.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

5.5 COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

6. Obligaciones asumidas

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA PROPUESTA

- 6.1.1 RESPECTO DE LOS PRECEPTOS GENERALES
- 6.1.2 DESTINO DE LOS SUELOS
- 6.1.3 CONTRIBUCIÓN A LA ADECUADA ORDENACIÓN, DOTACIÓN y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA

7. Determinaciones anejas

- 7.1 PLAN DE INVERSIÓN
- 7.2 PLANO FINAL PROYECTO REPARCELACIÓN
- 7.3 APROBACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN
- 7.4 FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL
- 7.5 PROYECTO REPARCELACIÓN
- 7.6 PROSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE FLORA Y FAUNA PROTEGIDA Y DE INTERÉS.

B- PLANOS

PLANOS PROPUESTA PROYECTO DE ACTUACIÓN

01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TOPOGRÁFICO.

02 DISTRIBUCIÓN GENERAL.

03 INSTALACIONES GENERALES.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

04 CONSTRUCCIONES DESMONTABLES.

A- MEMORIA

1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente proyecto de actuación tiene por objeto definir y justificar adecuadamente las actuaciones necesarias para el desarrollo de una instalación de tiendas tipo Glamping destinada al Alojamiento Rural en finca Dehesa "Las Yeguas" en parcela 11028A00300132 de Puerto Real (Cádiz).

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 42 regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable. En el apartado 3 del citado artículo se establece que estas actuaciones requieren la aprobación de un Proyecto de Actuación y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

La necesidad de formular el presente proyecto de actuación deviene del artículo 42 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula el régimen de suelo no urbanizable posibilitando la implantación de este tipo de instalaciones bajo las siguientes premisas:

- El desarrollo de actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en los que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social.

- Aprobación, con carácter previo a la licencia municipal, de un proyecto de actuación regulado por los artículos 42 y 43 de la LOUA (Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de la Ordenación Urbanística de Andalucía)

El proyecto de actuación debe contener las determinaciones específicas en el Artículo 42.5 de la LOUA que a continuación se desarrollan en el presente documento.

2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente Proyecto de Actuación fue encargado a la firma comercial TEMATIC arquitectura en representación de la Sociedad La Galeria de Arquitectura S.L., con domicilio fiscal en la calle Colonia Oller nº 5, 08195, Sant Cugat del Valles, Barcelona.

Firmado por el Arquitecto Rafael Tramullas Navarro con número de colegiado 19468/9 del Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunya COAC y con número de colegiado habilitado 6806 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería. COAA

Colaboran en la redacción los arquitectos Alejandro Tramullas Tort y Alberto Garcia Ruiz y el Abogado Juan José Muñoz del Pozo y Baños, colegiado 4863 del Iltre. Colegio de Abogados de Almería.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

3. TITULARIDAD Y PROMOTOR

Con el apoyo de un importante grupo de inversores, MERIDIA CAPITAL está en proceso de convertirse en el mayor grupo de campings en naturaleza y playa en España y Portugal dirigido a familias con niños, y en general, a un público que busca una experiencia de disfrute de sus vacaciones en un ambiente natural y con distintas alternativas de ocio al aire libre.

Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U. actúa como promotor del presente Proyecto de Actuación. El titular y gestor del actual Alojamiento Rural es Dña. Amparo Barón Fernández de Córdoba. Una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación, WECAMP JABALINA COUNTRY TENTS será la titular y gestora del establecimiento de Turismo Rural.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA

4.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

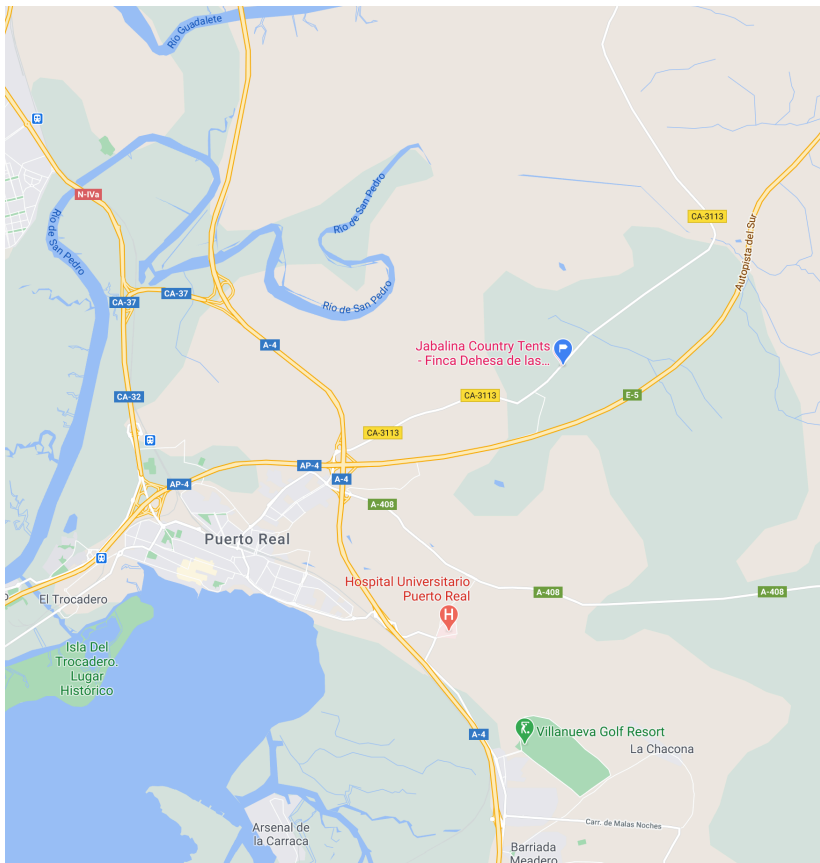
4.1.1 LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

La parcela se sitúa dentro del municipio de Puerto Real, en la finca denominada Dehesa de las Yeguas, a unos 8 Km. del centro urbano y a unos 15 Km. de diversas playas de Cádiz.

La población está unida por autovía a San Fernando, a El Puerto de Santa María y a Jerez de la Frontera. El acceso por carretera a Cádiz se realiza por el puente José León de Carranza, o bien a través del Puente de La Constitución. Posee estación de ferrocarril y dos apeaderos: Las Aletas y Universidad que mantienen servicios diarios de trenes de cercanías y regionales. Tiene puerto mercante, el Muelle de las Cabezuelas dependiente de la autoridad portuaria de la Bahía de Cádiz. La parcela donde se ubica el proyecto tiene una superficie de 6,5 Hectáreas y es el resultado de una segregación de la finca matriz de la Dehesa de las Yeguas, que dispone de un total de 92 Hectáreas. En la actualidad, en parte de la finca existe un alojamiento rural compuesto por 1 cabaña y 4 tiendas tipo glamping, ocupando un total de 4 Hectáreas. Esta actividad actual dispone de Proyecto de Actuación de Instalación de glamping destinado a Alojamiento Rural, aprobado en fecha 13 DE JULIO DE 2017

El acceso a los alojamientos rurales se realiza desde la carretera Ca 3113, que une Puerto Real con la pedanía de El Portal, a través del camino de entrada original de la finca.

Esta entrada atraviesa una vía pecuaria clasificada como cañada y deslindada con expediente VP002542001, denominada "Cañada de Arcos a Puerto Real por Alcantarilla del Salado "



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

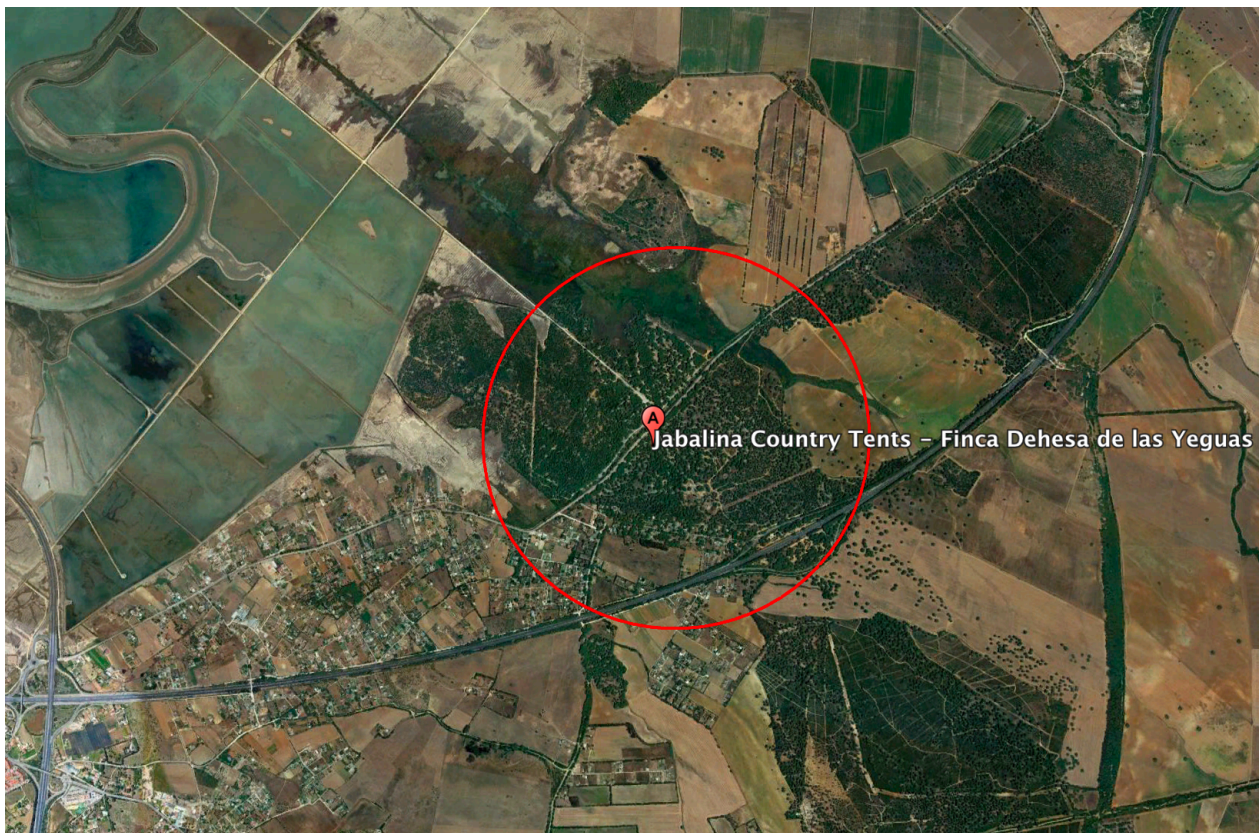
Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

4.1.2 USO DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN UN RADIO DE 1KM.

Esta actuación para turismo rural se encuentra rodeada principalmente por terrenos rurales.

La zona en la que sitúa la finca objeto del proyecto se encuentra destinada en su mayoría al aprovechamiento forestal (recolección de piñas) y agricultura, encontrándose inmersa en una zona en la que se mezclan pinar con otras de cultivo de secano tradicional.

Dentro de la finca matriz existen distintas construcciones vinculadas a la actividad agrícola-forestal a la que se encuentra destinada como son: vivienda, almacenes, cuadras y una plaza de tiendas con una superficie construida total de 454,00 m². Dentro de la finca y sensiblemente emplazada sobre su lindero Noroeste se situarían las instalaciones objeto del presente Proyecto.



4.1.3 VIARIO Y ACCESOS EXISTENTES.

La instalación para la que se solicita la actividad prevista en el presente Proyecto de Actuación se encuentra situada en el Término Municipal de Puerto Real (Cádiz), dentro de la finca denominada Dehesa "Las Yeguas" teniendo acceso directo a través de la carretera CA-3113 que une Puerto Real con la pedanía de El Portal.

Puerto Real forma parte de la Mancomunidad de Municipios Bahía de Cádiz. Rodeada de pinares y marismas, se ha convertido en el pulmón verde de la Bahía.

Una buena parte de su término municipal forma parte del Parque Natural de la Bahía de Cádiz que se caracteriza por sus marismas. Las marismas de Puerto Real se inundan periódicamente por las mareas y dan cobijo a aves migratorias y a especies de ribera.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

También dispone de una cantidad importante de esteros que se utilizan como técnica artesanal de piscicultura. En el interior del término destacan pinares de pino piñonero dignos de mención, tales como las Canteras, la Algaida o la Dehesa de las Yeguas, objeto de la actuación presente.

Además, el municipio está recorrido por numerosas cañadas y senderos, entre el que destaca el Corredor verde de las dos Bahía, que une las dos bahías de la provincia de Cádiz, la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras. Entre los elementos hidrológicos destaca el río San Pedro, los esteros y canales de marisma y las lagunas interiores protegidas como complejo endorreico de Puerto Real.

Las zonas de aparcamiento que se han previsto en el Proyecto de Actuación se consideran correctas y suficientes para garantizar la capacidad de estacionamiento de los vehículos, con más de una plaza por cada unidad de alojamiento.

4.1.4 LINDEROS DE LOS TERRENOS.

Todo el perímetro de la finca segregada será vallado con un cerramiento de valla cinegética que permite la libre circulación de pequeños animales al tiempo que protege del intrusismo.

Existirá una entrada principal al recinto cerrada mediante una cancela automatizada y diversas salidas de emergencia convenientemente distribuidas en el perímetro de la finca.

Se mantiene un espacio perimetral mínimo de 15 metros desde cualquier unidad de alojamiento al límite de la parcela.

4.1.5 TOPOGRAFÍA DE LOS TERRENOS Y DEL ENTORNO PRÓXIMO. ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE.

El ámbito del presente proyecto se encuentra en una zona con topografía bastante regular con una suave pendiente continua, con pocos desniveles en el interior. Como no se generan pavimentos impermeables, el drenaje actual del terreno se mantiene.

Según las indicaciones del “Informe de prospección y evaluación de flora y fauna protegida y de interés” -que se adjunta como anexo a este proyecto- la presencia en la parcela de estas especies se respetará al máximo, aportando un valor añadido al proyecto.

A tal fin se cerrarán al público unos recintos delimitándolos mediante unos postes de madera y cuerdas, creando espacios protegidos donde estas especies podrán desarrollarse sin interferencia humana.

Para ayudar a esta labor de conservación y educación se instalarán unos carteles informativos que explicarán de que especie de planta, árbol o posible especie animal de mayor relevancia se trata. Esta protección permitirá realizar trabajos de estudio del medio, al tiempo que se convertirá en un pasatiempo para niños y adultos.

Toda la iluminación de caminos se realizará mediante balizas de unos 90cm. de altura máxima, con iluminación cálida y de baja intensidad con el fin de mitigar al máximo la contaminación lumínica.

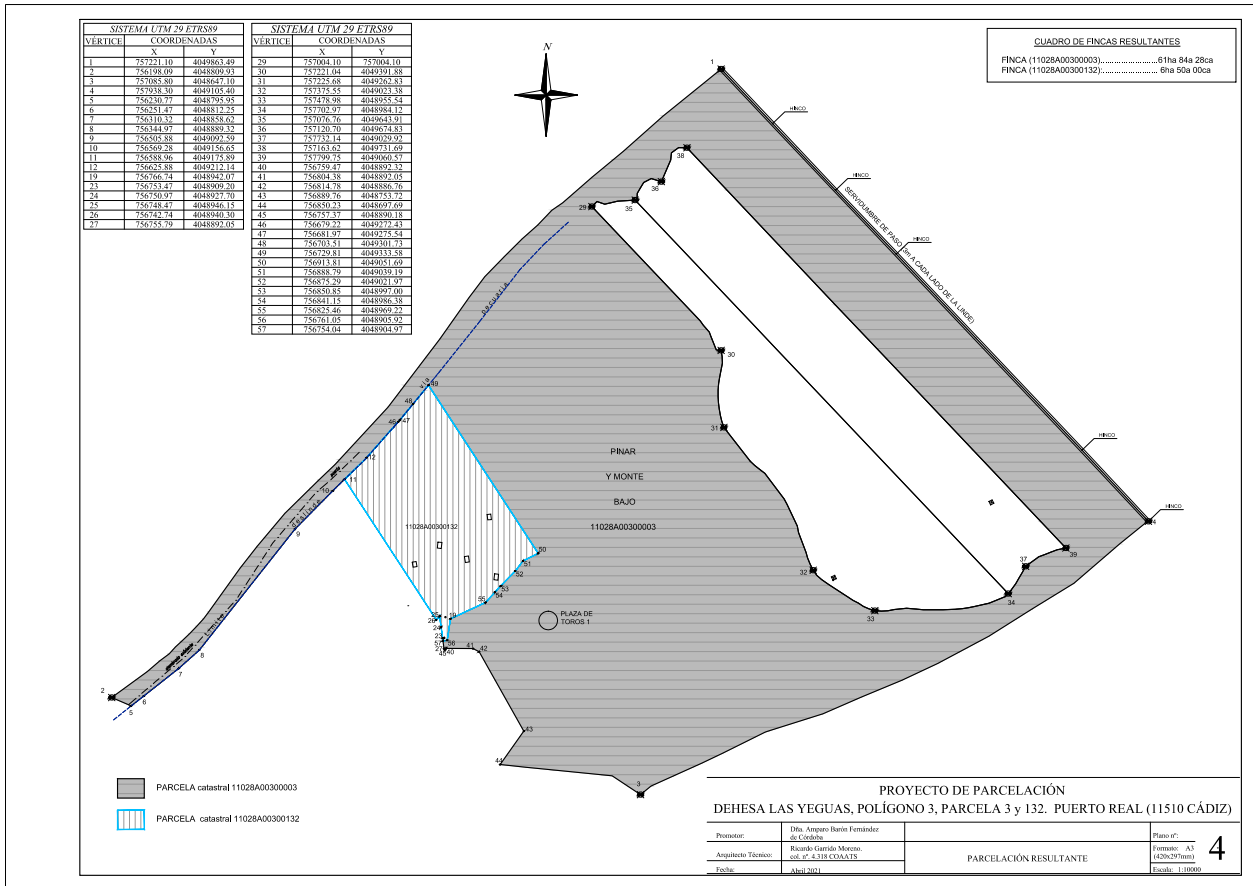
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

4.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

4.2.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA

La parcela donde se ubica el proyecto tiene una superficie de 6,5 Hectáreas y es el resultado de una segregación de la finca matriz de la Dehesa de las Yeguas, que dispone de un total de 92 Hectáreas.



4.2.2 CARACTERIZACIÓN JURÍDICA.

Se adjunta para una mejor identificación en los anexos las fichas del catastro correspondientes. Se adjuntan la escritura de la finca, y las escrituras de compraventa de los terrenos.

Toda instalación turística para alojamiento en el medio rural se registrará por el Decreto 20/2002 de 29 de enero cuya última modificación ha sido operada por el **Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los Campamentos de turismo, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

4.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

En los últimos años, y debido a lo variable en los resultados de la industria naval, Puerto Real ha perdido una parte importante de sus empresas locales, que se dedicaban casi por completo a dicho sector. Esta crisis del sector naval también afectó sobremanera a todas las poblaciones de la Bahía de Cádiz, que cambiaron inmediatamente su modelo económico hacia el sector turístico de playa y sol, algo que en Puerto Real no se produjo porque al no disponer de suficiente playa la estacionalidad del sector turístico de playa y sol planteaba muchas interrogantes.

Puerto Real pretende apostar por un modelo de turismo rural o de interior con campos de golf, paseos a caballo, senderismo, etc....

La oportunidad del proyecto de alojamiento rural nace de la necesidad de adecuar el espacio turístico vinculado a los valores naturales para elevar su capacidad de uso y disfrute bajo principios de integración y bajo impacto; si a esto unimos la pérdida de niveles de renta de las explotaciones forestales y agrarias como consecuencia de la Política Agraria Común, se hace imprescindible la búsqueda de nuevas fórmulas que ayuden al sostenimiento de la renta de la explotación.

El inmenso valor cultural paisajístico y ecológico de la zona en la que se ubica la finca hace de esta un lugar ideal para el desarrollo de cualquier actividad relacionada con el ecoturismo: senderismo, ciclo-turismo y turismo ecuestre y náutico.

La propuesta de alojamiento rural (Glamping) en la finca "Las Yeguas" pretende incorporar una nueva oferta hostelera, recreativa y deportiva en un área muy deficitaria en este tipo de complejos, promoviendo el desarrollo de una conciencia social favorable a la conservación y al uso sostenible y responsable del medio natural y favoreciendo al desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, asegurando la compatibilidad de los diferentes aprovechamientos y actividades que se realicen con la conservación de las mismas.

4.4 CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN PROYECTADA, OBRAS E INSTALACIONES PROPIAS Y ANEXAS.

4.4.1 ACCESOS Y SISTEMA VIARIO

El acceso a los nuevos alojamientos rurales se realiza desde la carretera Ca 3113, a través del camino de entrada original de la finca, sin sufrir ninguna modificación y manteniendo la cancela actual. Esta entrada atraviesa una vía pecuaria clasificada como cañada y deslindada con expediente VP002542001, denominada "Cañada de Arcos a Puerto Real por Alcantarilla del Salado".

Desde el actual camino de acceso a la finca y una vez cruzada la vía pecuaria y la cancela de entrada, se circulará unos metros por el actual camino de la finca y a unos 40 metros de la carretera se tomará un nuevo camino a la izquierda que nos llevará hacia el espacio de recepción de clientes. Desde allí podremos acceder al camino perimetral que nos acercará a los diversos grupos de aparcamientos.

La circulación de vehículos de público se limita a este camino perimetral, que hace las veces de protección y vía de emergencia, donde se ubican los espacios para aparcamiento. Toda la zona interna a este vial perimetral estará limitada al tránsito exclusivo vehículos eléctricos de servicio y mantenimiento y a los vehículos de emergencias.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

Con esta configuración se consigue crear una gran zona exclusivamente peatonal, con amplios espacios de paseo y descanso para el disfrute de los clientes. Los usuarios podrán pasear libremente por la red de caminos diseñada a tal fin, sin tránsito de coches.

Los caminos rodados se limitan por tanto al camino de acceso, la zona de check-in y el vial perimetral anteriormente descrito.

No existen pavimentos duros en ninguno de los caminos rodados, se utilizará la misma arena existente en la actual finca con un tratamiento de compactación, no se realizará ningún tipo de pavimento duro del tipo asfalto, hormigón ni similar, manteniendo el camino actual de tierra debidamente compactada.

El número total de vehículos particulares que entrarán en el complejo de turismo rural será de un máximo de 72 en el caso de una ocupación completa de los alojamientos, más unos seis-diez vehículos de los propios trabajadores.

En número total de vehículos en el interior del complejo de turismo rural será de 82, considerando la temporada alta y con ocupación completa de las tiendas.

Es importante tener en cuenta que las entradas y salidas no se producirán en el mismo momento, sino que se realizarán de forma escalonada y muchos de los clientes que realicen estancias no entrarán y saldrán cada día del alojamiento, ya que las actividades programadas y las posibilidades de ocio del propio complejo estimularán a permanecer en el mismo.

Los accesos a cada unidad de acampada se realizan a través de caminos exclusivamente peatonales, evitando de esta forma el tránsito rodado y el ruido en el área de alojamiento, siendo también un lugar seguro para niños.

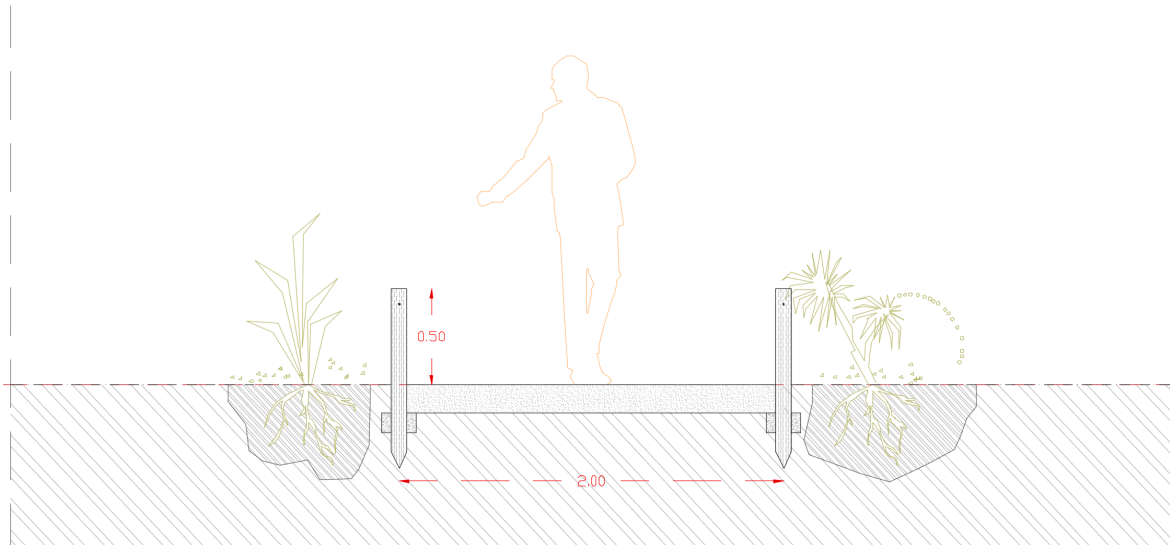
Estos caminos son de hecho trazas realizadas mediante postes de madera y cuerdas que preservan las diversas especies vegetales y van dirigiendo a los clientes hacia sus alojamientos o a las zonas comunes como el restaurante o la piscina.

Los caminos principales tendrán entre 2,0m. y 2,5 m. de anchura y van dibujando formas orgánicas que se abrirán en zonas estratégicas para generar áreas de descanso y relax y que contarán con mobiliario exterior y parking para bicicletas. Los caminos de acceso particular a cada unidad de alojamiento tendrán 1,20m de anchura.

Estos caminos interiores serán de propia arena de la zona compactada. Los límites de estos caminos serán marcados por unos postes de madera torneada clavados en el terreno y unidos por una cuerda de nilón blanca que de esta forma protegerán la vegetación.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021



4.4.2 TOPOGRAFIA

El ámbito del presente proyecto se encuentra en una zona con topografía bastante regular con una suave pendiente continua, con pocos desniveles en el interior. Como no se generan pavimentos impermeables, el drenaje actual del terreno se mantiene.

4.4.3 NUEVAS ACTUACIONES

La propuesta que se presenta se basa en la ampliación de las actuales unidades de alojamiento rural, la creación de una nueva oficina de recepción, bar-restaurante y una nueva piscina familiar del estilo laguna natural, realizada con un sistema tipo "liner" sin utilización de hormigones.

El proyecto se basa en la instalación dos tipos de elementos sumando un total de 72 unidades:

1.- Un primer tipo de alojamiento, con un total de 53 unidades, (4 existentes más 49 nuevas) es del tipo tienda de campaña con cerramientos y cubierta de lona sobre una tarima de madera elevada del suelo, son las denominadas habitualmente tiendas glamping. Permiten el alojamiento de 4 personas y disponen de baño completo y cocina equipada.

2.- Un segundo tipo de alojamiento, con un total de 19 unidades, (1 existente más 18 nuevas) es del tipo cabaña de madera con cerramientos y cubierta de madera sobre una tarima también de madera elevada del suelo, son denominadas habitualmente como alojamientos singulares. Permiten el alojamiento de 4 personas y disponen de baño completo y cocina equipada.

La implantación de estas tiendas y cabañas se hace de forma aislada e independiente, generando un espacio libre alrededor de cada unidad. Cada una de ellas está a una distancia siempre superior a los 10 metros de las inmediatamente contiguas, no estando nunca alineadas, sino ubicadas de forma "aleatoria" por el terreno, utilizando los claros existentes en la vegetación actual.

Las plataformas elevadas de madera sobre las que se asientan las tiendas tienen unas dimensiones de unos cuatro por ocho metros, que incluye la parte cubierta de la tienda y un porche - terraza de

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

acceso. En el caso de las cabañas las dimensiones son de unos cinco por cinco metros más una terraza de madera de cinco por dos metros.

Estos nuevos elementos de tienda y cabañas carecen de cimentaciones tradicionales y se hallan elevadas sobre patas de madera que se apoyan directamente en el suelo mediante unas traviesas de madera tratada que reparten convenientemente la carga, según su ubicación en el espacio elevado y mediante unos elementos roscados denominados “criner” que permiten anclar las tiendas y cabañas a tracción y protegerlas ante vientos de muy elevada intensidad.

Estas tiendas y cabañas se hallan catalogadas dentro de los alojamientos tipo semi-móviles o desmontables.

Las edificaciones auxiliares anexas como son la recepción y el bar restaurante, se realizarán también mediante sistemas textiles sobre tarimas de madera elevadas del suelo con sistemas similares de apoyo al de las tiendas.

El almacén de mantenimiento se resuelve con un elemento semimóvil tipo container revestido en madera y también elevado del suelo.

La piscina proyectada será del tipo “laguna“, construida sin hormigón, mediante una lámina impermeable, sistema similar al utilizado en las balsas de riego.

Sobre el terreno natural debidamente compactado se coloca una lámina tipo “liner” que incorpora el sistema de depuración desbordante y el propio depósito regulador perimetral. Todo ello sin utilización de hormigones.

La integración con entorno será lo más respetuosa posible, utilizando colores cálidos y apropiados al entorno forestal.

Cada nuevo alojamiento dispone de una unidad de aparcamiento asignada y ubicada en la vía perimetral fuera de los espacios peatonales que aseguran el bienestar de los usuarios.

4.4.4 EDIFICACIONES

No se proyecta ningún tipo de edificación tradicional en este proyecto de actuación.

Todos los elementos son realizados mediante bases de madera, estructuras de madera y cubiertas de lona o madera, solo el almacén de mantenimiento se resuelve con un elemento semimóvil tipo container, por un tema de seguridad, pero será acabado exteriormente en madera y también elevado del suelo.

4.4.5 PROPUESTA DE LA URBANIZACIÓN GENERAL

La urbanización general se limita al vial perimetral rodado y al trazado de caminos peatonales internos, todo ello mediante arena compactada y delimitados con postes de madera y cuerdas.

Se instalarán elementos de iluminación tipo baliza, también realizados en madera.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

4.5 SOSTENIBILIDAD E INSTALACIONES

Las instalaciones necesarias para la implantación de las nuevas unidades de tiendas y cabañas son las de saneamiento, electricidad y agua sanitaria.

En el proyecto ejecutivo de esta instalación de alojamiento rural se incluirán una serie de medidas medioambientales y de sostenibilidad destinadas a mejorar el impacto en el territorio de la nueva instalación.

Se potenciará la utilización de energías alternativas y la reutilización de las aguas residuales.

La iluminación de las zonas comunes se realizará mediante balizas de una altura máxima 90cm. tanto en las zonas peatonales como en el vial perimetral de tránsito de vehículos, ambos elementos serán alimentados siempre que fuera posible por sus propias baterías solares. La iluminación será del tipo denominado cálido y con el fin de mitigar al máximo la contaminación lumínica las luminarias dispondrán de un sistema de intensidad variable automático que aumenta su iluminación mediante un sensor de proximidad, recuperando una iluminación de baja intensidad cuando hemos sobrepasado su área de influencia determinada.

En la zona definida en los proyectos técnicos de instalaciones, se ubicarán la estación depuradora biológica que permitirá reutilizar las aguas residuales. Estas aguas serán llevadas a un aljibe desde donde se bombearán para ser utilizadas para el riego de las diversas especies de plantas autóctonas existentes y de nueva plantación. El riego se realizará por el sistema de goteo o subterráneo, dependiendo del caso.

Para el suministro de agua, además del pozo existente en la propia parcela que se utilizará para riego, se conectará a la red general de abastecimiento municipal, creándose una red interna de distribución.

Para el suministro eléctrico, se crearán anillos de distribución desde la acometida principal, creándose una serie de subcuadros de distribución interna para cada zona. Su trazado definitivo se indicará en los planos del proyecto de ejecución. Estos subcuadros se ubicarán de forma que su impacto visual sea el menor posible, se forrarán con lamas de madera y se ocultarán con vegetación, para su mejor adaptación al entorno.

La piscina, con una profundidad muy limitada, se propone que disponga de un sistema de filtrado mediante electrólisis salina con el fin de minimizar la utilización de productos químicos para la habitual depuración de este tipo de instalaciones.

Se dispondrá de estaciones de carga rápida para vehículos eléctricos, tanto para los de uso interno como para los clientes que lo soliciten.

Todos los alojamientos dispondrán de una conexión de carga para las bicicletas eléctricas.

Este nuevo concepto de alojamiento rural tipo glamping cumplirá todos los estándares necesarios para obtener una certificación ecológica atendiendo a criterios medioambientales y de sostenibilidad.

La capacidad máxima del establecimiento será de 288 personas.

(72 alojamientos x 4 personas = 288 pax).

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

Para una superficie de parcela de 65.000 m², se podría establecer por normativa que la ocupación máxima sería de unas 500 personas, siendo la ocupación prevista en este proyecto un 42% menor.

4.6 CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL

Según las indicaciones del “Informe de prospección y evaluación de flora y fauna protegida y de interés”, -que se adjunta como anexo- la presencia en la parcela de estas especies se respetará al máximo, aportando un valor añadido al proyecto.

A tal fin se cerrarán al público los recintos indicaos en los planos, delimitándolos mediante unos postes de madera y cuerdas, creando espacios protegidos donde estas especies podrán desarrollarse sin interferencia humana.

Para ayudar a esta labor de conservación y educación se instalarán unos carteles informativos que explicarán de que especie de planta, árbol o posible especie animal de mayor relevancia se trata. Esta protección permitirá realizar trabajos de estudio del medio, al tiempo que se convertirá en un pasatiempo para niños y adultos.

Toda la iluminación de caminos se realizará mediante balizas de unos 90cm. de altura máxima, con iluminación cálida y de baja intensidad con el fin de mitigar al máximo la contaminación lumínica.

4.7 DEFINICIÓN DE LOS PLAZOS Y LAS FASES DE ACTUACIÓN

El desarrollo del Proyecto de Actuación, se llevará a cabo en una única fase.

Se redactarán los correspondientes proyectos básico y ejecutivos, para solicitar las correspondientes licencias de obras municipales.

Se completará la fase única como máximo dentro de los 2 años a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

5. JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION

5.1 JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DEL PROYECTO.

La primera justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de este proyecto pasa por demostrar que el Proyecto de Actuación tiene el carácter de actuación de interés público. A su vez, el interés público de la misma se sustenta en una serie de argumentos, que iremos exponiendo y demostrando en lo sucesivo, pero que sintéticamente pueden considerarse que tienen un marcado perfil de tipo social, ambiental, territorial y urbanístico, a la vez que tiene unas positivas consecuencias económicas para la entidad local.

5.1.1 ARGUMENTOS DE TIPO SOCIAL

Viene siendo habitual encontrar a la provincia de Cádiz en general, y en el municipio de Puerto Real en particular, entre las zonas de España con mayor índice de desempleo. Por desgracia, Puerto Real no es ajeno a esta circunstancia, pues sufre una elevadísima tasa de paro, cifrada en el 28.97 % en junio de 2021 según datos oficiales (<http://www.ine.es/>).

A nadie escapa que la mejor política social es la generación de empleo, y en este apartado, hemos de resaltar las positivas aportaciones que la puesta en marcha del Proyecto de Actuación produce en Puerto Real.

En efecto, la generación de empleos directos primero en la fase de construcción y después en la fase de explotación, así como los indirectos relacionados tanto con las mismas, nos permite afirmar que cualquier iniciativa como ésta, que aporte en aras de conseguir reducir esta escandalosa cifra de paro, tiene una indudable utilidad pública.

Cuantitativamente, merece la pena detenerse en los empleos generados en la fase de explotación, la cual podemos segmentar en temporada baja, media y alta. En este sentido, los empleos directos generados en cada una de ellas estarían en torno a 5-7, 10-15 y 20-30 empleos, respectivamente.

Desde el punto de vista de la segmentación por edades, sexo o nivel de cualificación, es lo cierto que los perfiles requeridos para la explotación del campamento de turismo podrían alcanzar perfectamente de todas las edades, supongan para ellos sus primeros pasos en el mundo laboral o sean parados de larga duración; además optarían a esos puestos indistintamente tanto mujeres como hombres, los cuales podrían acreditar distintos niveles de formación, desde los más elementales, hasta profesionales con formación en grados superiores o universitarios.

Por tanto, la creación de puestos de trabajo, directos y/o indirectos, de diversa cualificación, por otra parte, inherente a la implantación, desarrollo y explotación de la actividad turística, es una de las principales razones por la que sostenemos la utilidad pública del Proyecto de Actuación que nos ocupa.

5.1.2. ARGUMENTOS DE TIPO AMBIENTAL

Partiendo de una idea absolutamente respetuosa con el entorno en el que nos encontramos, que consideramos de un inmenso valor arquitectónico, paisajístico y ecológico, pretendemos desarrollar un proyecto que ponga en valor tanto la arquitectura como la naturaleza del lugar en el que nos encontramos

La implantación de las tiendas y cabañas se hace de forma aislada e independiente, fomentando el disfrute alrededor de cada unidad de una porción de terreno con vegetación autóctona

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

suficiente para provocar la sensación calma y aislamiento requerido por estas instalaciones y en contacto permanente con la naturaleza.

Los accesos a cada unidad de acampada se realizan a través de caminos exclusivamente peatonales, evitando de esta forma el tránsito rodado y el ruido en el área de alojamiento, siendo también un lugar seguro para niños.

Estos caminos son de hecho trazas realizadas mediante postes de madera y cuerdas que preservan las diversas especies vegetales y van dirigiendo a los clientes hacia sus alojamientos o a las zonas comunes como el restaurante o la piscina.

Los caminos principales tendrán entre 2,0m. y 2,5 m. de anchura y van dibujando formas orgánicas que se abrirán en zonas estratégicas para generar áreas de descanso y relax y que contarán con mobiliario exterior y parking para bicicletas.

Los caminos de acceso particular a cada unidad de alojamiento tendrán 1,20m de anchura.

Estos caminos interiores serán de propia arena de la zona compactada. Los límites de estos caminos serán marcados por unos postes de madera torneada clavados en el terreno y unidos por una cuerda de nilón blanca que de esta forma protegerán la vegetación.

Por tanto, la implantación del campamento de turismo en la modalidad de Glamping, no sólo no menoscaba la calidad ambiental de su entorno, sino que viene a potenciarlo, convirtiéndose en otro de los argumentos por los que sostenemos la utilidad pública del Proyecto de Actuación.

5.1.3 ARGUMENTOS DE TIPO TERRITORIAL

En este sentido es reseñable que nuestro proyecto se alinea con algunas de las determinaciones del Plan de ordenación Territorial de la bahía de Cádiz, en adelante POTBC, correspondiéndose la clasificación del suelo en dicho Plan con la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística de Suelo de interés forestal en categorías superpuestas.

Lo anteriormente expuesto sitúa nuestro Proyecto de Actuación, y consecuentemente el establecimiento en régimen de alojamiento rural proyectado en su modalidad de Glamping, en una posición que para nada contraviene la ordenación territorial establecida, aspecto que podemos sumar a la consideración de su utilidad pública.

5.1.4 ARGUMENTOS DE TIPO URBANISTICO

Desde este punto de vista, el Proyecto de Actuación pretende:

- Atender los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA en relación con las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable como las que nos ocupa, puesto que el Proyecto de Actuación se configura bajo la observancia de los citados preceptos.
- Atender al cumplimiento de las Normas Urbanísticas vigentes
- Habilitar la declaración de actuación de interés público por parte del Ayuntamiento de Puerto Real

Por tanto, la alineación de nuestro proyecto a las regulaciones urbanísticas actuales es otra de las garantías de la utilidad pública que debemos poner en valor en nuestro Proyecto de Actuación.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

5.1.5. MEJORA ECONOMICA PARA EL MUNICIPIO

Es evidente la mejora económica que la puesta en marcha del Proyecto de Actuación tendrá para el Ayuntamiento de Puerto Real. Esta mejora, podemos considerarla tanto a corto plazo, como a medio o largo plazo.

En efecto, podemos considerar los siguientes efectos inmediatos:

■ La Propiedad, tendrá que constituir una garantía ante el Ayuntamiento de Puerto Real.

En efecto, con la presentación del Proyecto de Actuación, el titular tendrá que constituir un aval bancario por importe del 10,00 % del total de la inversión. Dicho aval podría ser ejecutado por el Ayuntamiento de Puerto Real a fin de cubrir posibles incumplimientos e infracciones que pudieran derivarse, sin sufrir menoscabo las arcas municipales en caso de tener que abordar tareas de restitución de la legalidad;

■ Se incrementa la liquidez de la tesorería municipal por tasas y tributos.

Contra la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación, MERIDIA CAPITAL, SL tendrá que someter a licencia municipal los proyectos técnicos de las diversas instalaciones y construcciones que lo requiriesen, y devengará al Ayuntamiento de Puerto Real las correspondientes tasas por las licencias urbanísticas municipales que fuesen necesarias.

■ Se incrementa el Patrimonio Municipal de Suelo.

Con ocasión del otorgamiento de las licencias, MERIDIA CAPITAL, SL tendrá que constituir ante el Ayuntamiento de Puerto Real una prestación compensatoria por el desarrollo de la actuación de interés público en suelo no urbanizable, cuya liquidación habrá de engrosar directamente el Patrimonio Municipal de Suelo. Podrá acogerse a las reducciones establecidas en la Ordenanza General que regula la Prestación Compensatoria

Por su parte, en el medio o largo plazo, con la puesta en marcha del campamento de turismo, en su modalidad de Glamping, es indudable que se incrementa y se diversifica la oferta de este producto turístico, lo cual atraerá nuevos visitantes, que demandarán más servicios, no sólo en las propias instalaciones que se habilitan, sino en el resto del municipio y en consecuencia, ello requerirá nuevos perfiles profesionales que los atiendan, repercutiendo de forma positiva en la dinamización de la economía local.

Por tanto, la utilidad pública de este proyecto también revierte positivamente en el Ayuntamiento, lo que evidencia la utilidad pública de nuestro proyecto.

5.1.6 CONCLUSIONES RESPECTO DE LA UTILIDAD PUBLICA

Como epílogo, por razones sociales, por el respeto a los valores ambientales, por su sintonía con la ordenación del territorio, por la adecuación a la ordenación urbanística, así como por la positiva incidencia socioeconómica al Ayuntamiento de PUERTO REAL, entendemos que procede someter a la consideración de utilidad pública e interés social el presente Proyecto de Actuación.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

5.2 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

5.2.1 RECURSOS MATERIALES, ECONOMICOS Y HUMANOS

En la actualidad Jabalina Country Tents cuenta con unas instalaciones muy básicas que lo hacen ser un pequeño negocio más de la localidad con una apertura al público solamente durante primavera y temporada de verano y con escaso personal acorde a sus instalaciones.

Sin tener en cuenta el coste de adquisición, las inversiones previstas superan los 3.6 millones de euros, para convertirlo en un referente para Puerto Real, y sin duda, uno de los mejores emprendimientos de turismo rural de toda la comunidad autónoma andaluza, con la consiguiente generación de empleo de calidad y estable para el municipio.

- **Recursos materiales.**

El grupo inversor Meridia Capital mediante su sociedad Meridia RE IV Proyecto 12 SLU, planea una ampliación del actual negocio para dotarlo de los más altos estándares de calidad y servicio, realizando una ampliación de las unidades de alojamiento, la creación de un nuevo restaurante y una nueva piscina natural. Para esta ampliación de la actividad actual de turismo rural no se construye ningún edificio fijo, utilizándose materiales naturales como la madera y la lona, sin presencia de cimentaciones de hormigón.

Este tipo de alojamiento singular permite atraer a un público de más alto nivel que busca ese tipo de alojamientos distintos, en entornos verdes e integrados en la naturaleza pero con las comodidades que ahora se demandan.

Todas las inversiones se realizarán atendiendo a criterios ecológicos y de sostenibilidad y buscando el respeto al entorno y al paisaje natural de la zona..

- **Recursos económicos.**

La inversión total, sin incluir la compra del terreno, que realizará el grupo inversor Meridia Capital en el Jabalina Country Tents será superior a los 3.6 millones de euros. Los accionistas de Meridia Capital se han comprometido a realizar el 100 % de dicha aportación por lo que no será necesaria la obtención de financiación bancaria para el éxito de la operación.

El grupo inversor Meridia Capital cuenta con más hoteles y campings en otros puntos de España y Portugal y los recursos económicos están garantizados para abrir en la temporada 2022.

- **Recursos humanos.**

WECAMP JABALINA COUNTRY TENTS contará con un equipo directivo y con unos empleados, que en temporada alta alcanzarán un número entre 20 y 30, dedicados exclusivamente a la consecución con éxito de este proyecto.

El equipo directivo de Meridia Capital cuenta con directivos con una amplia experiencia en el sector de la hostelería y en el sector del ocio ya que cada uno de ellos, como media, tiene más de 10 años de experiencia en alguno de esos sectores, lo que garantiza un profundo conocimiento del sector, de las mejores prácticas y de las últimas novedades.

Meridia Capital ha contratado al despacho de arquitectura *TEMATIC arquitectura* dirigido por el arquitecto Rafael Tramullas Navarro que ha asesorado en el diseño, construcción, renovación o

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

mejora a más de 50 campings en toda España y Portugal, desde el año 1993.

Como Anexo Adjuntamos estudio de viabilidad económica en el que se justifica que de acuerdo a la inversión a realizar una vez queda aprobado el presente proyecto de actuación, la promotora necesita un plazo de duración de la cualificación urbanística de 50 años, renovable como queda justificado en el siguiente apartado.

5.2.2 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

En coherencia con lo establecido en el art. 52.4 de la LOUA, la materialización de la actuación prevista queda sujeta a que con anterioridad o en el momento de otorgamiento de licencia se proponga el plazo limitado de duración de la actividad a desarrollar, con objeto de fijar una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. Proponemos un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos de cincuenta (50) años.

Esta estimación temporal no es ajena a este tipo de actuaciones, antes, al contrario, son plazos habituales, toda vez que durante el mismo podemos encontrar multitud de imponderables que incidirán en su desarrollo, puesto que con la duración propuesta podremos abordar:

- El análisis de la evolución de la explotación del establecimiento turístico planteado en régimen de alojamiento rural (GLAMPING), corrigiendo sus posibles desviaciones con la introducción de una serie de indicadores que permitan caracterizar las estancias, los clientes que las disfrutan y la valoración del producto ofertado.
- La estructuración del período en quinquenios, dentro de los cuales se aplicarán los resultados ofrecidos por los indicadores para el análisis, observación y evolución del voluble mercado turístico.
- La reformulación no sólo del producto ofertado, sino también del cliente objetivo, con la aplicación sucesiva de los resultados obtenidos en los quinquenios anteriores, lo cual podrá motivar el lanzamiento de productos nuevos mediante promociones, descuentos, etc;
- La reducción de la temporalidad vinculada a los alojamientos turísticos, articulando nuevas fórmulas al objeto de extender la oferta durante el mayor plazo temporal posible, haciéndola atractiva al usuario, al objeto de anticipar la amortización de la inversión que se acomete, y garantizar en la medida de lo posible la estabilidad de las tasas de ocupación, de los precios, y en consecuencia, de los rendimientos
- La cuantificación y cualificación de la cuota de mercado que seamos capaces de abastecer en función del producto ofertado y de los canales de comercialización que empleemos, sean éstos virtuales o presenciales.

Por tanto, **entendemos que el plazo de cincuenta años que solicitamos es suficiente para validar el rendimiento del Proyecto de Actuación.**

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

5.3 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA

El suelo donde se va a ubicar la actuación propuesta (Glamping), está clasificado como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Ordenación Territorial como Área para la Reserva de espacios libres Metropolitanos. Asimismo, posee la protección urbanística de suelo de interés forestal.

El Plan General de Puerto Real en su artículo 10.5.1.b.2 estableció que para este suelo la Normativa en cada caso será la establecida en el planeamiento territorial, pudiendo admitirse con el procedimiento establecido en la LOUA, planes o proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable, donde justificadamente se propongan instalaciones para usos de equipamientos privados relacionados con el ocio o deportivos y de servicios terciarios relacionados con el turismo rural.

Así consideramos que la parcela en la que se pretende desarrollar la Actuación es idónea para el desarrollo del Proyecto de Actuación porque:

■ Permite atender a los condicionantes de implantación que le exige la legislación sectorial de referencia, esto es, el artículo 5 del Decreto 26/2018, tal como vemos en la documentación gráfica.

■ Se mantiene el actual acceso a la parcela a través de la vía pecuaria, siendo necesario tan sólo obtener una autorización de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible.

Por la anteriormente expuesto puede concluirse afirmado que la parcela en la que se pretende ejecutar el Proyecto de Actuación para instalación de este establecimiento en régimen de alojamiento rural reúne los requisitos que justifican su idoneidad, tanto los establecidos en el planeamiento urbanismo, como los que establece la legislación sectorial que regula estos establecimientos en Régimen de Alojamiento Rural.

5.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

5.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La parcela sobre la que se desarrollar la actuación propuesta esta clasificada por el PGOU de Puerto Real como *“Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Por el Plan de Ordenación Territorial y Por Planificación Urbanística: Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos. Suelo de interés forestal”*

El suelo se encuentra también afectado por el “Área de Distribución del Camaleón” siendo de aplicación el contenido del Anexo “DIRECTRICES PARA LA CONSERVACION DEL CAMALEON, Chamaleo Chamaleon”, de las Normas Urbanísticas.

El art. 10.4.4 del PGOU de Puerto Real, regula la normativa específica para las construcciones de utilidad pública e interés social definiendolas como aquellas *“que necesariamente deban emplazarse en medio rural, no disponiendo de localización alternativa y que deberá justificar, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística y debiendo respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas”*

Con el fin de completar la Normativa expuesta se establecen las siguientes condiciones que serán de obligado cumplimiento:

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

- Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realice por vías o caminos ya existentes.
- Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica. Con carácter preferente se procurará la autosuficiencia energética y la reutilización de aguas grises, según la normativa de sostenibilidad que se recoge en el Título VII de estas Normas
- La altura máxima será de Dos plantas, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas y áticos
- Las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población y las condiciones generales establecidas en el artículo 10.3.2, para garantizar el carácter aislado de las edificaciones e instalaciones.

Debe tenerse en cuenta lo establecido en el art.10.3.2 del PGOU de Puerto Real, por cuanto establece que, con carácter general y al objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, que se detallaran para cada tipo, se establecen las siguientes condiciones para su cumplimiento:

- Un retranqueo mínimo de quince (15,00) metros respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción, ampliación e instalación.
- Una distancia mínima de Quinientos (500,00) metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.
- La superficie de terreno adscrito a la edificación o instalación considerada como mínima será de una aranzada o cuatro mil setecientos cuarenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en terrenos de regadío y de treinta mil (30.000,00) metros cuadrados en los de secano

Por tanto, **queda justificada la compatibilidad del uso que desarrolla este Proyecto de Actuación con las determinaciones del planeamiento vigente**

5.4.2 RESPECTO DEL PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA BAHIA DE CADIZ (POTBC)

El art. 10.5.1 recoge las condiciones particulares para la subcategoría de *“SNU de especial protección por la Ordenación Territorial, POTBC, y por Planificación Urbanística”*, estableciendo que, con *“carácter general se pueden compatibilizar los valores naturales merecedores de protección con determinados aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y que tradicionalmente han sido soporte de su conservación”*. Este artículo viene a definir tres subcategorías:

b.1 Por el POTBC

b.2 Por el POTBC y por Planificación Urbanística (superposición categorías b1 y b3)

b.3 Por Planificación Urbanística

El suelo donde se pretende desarrollar este Proyecto de Actuación se encuentra dentro de la categoría b.2: *“ Por la Ordenación Territorial, POTBC y por Planificación Urbanística (superposición categorías b1 y b3) , pudiendo admitirse con el procedimiento establecido en la LOUA, planes o Proyectos de Actuación en SNU, donde justificadamente se propongan instalaciones para usos de equipamientos privados relacionados con el ocio o deportivos y de servicios terciarios relacionados con el turismo rural. Las áreas que se incluyen en este grupo son las siguientes:*

1. *Áreas para la reserva de espacio libres metropolitanos + suelo de interés forestal.(...)”*

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

El POTBC recoge en su ficha “Rel.3 el Área del Parque de las Cañadas Zurraque”, los suelos de la parcela objeto del presente Proyecto de Actuación y establece las siguientes directrices:

✓ Compatibilización de usos.

El uso principal es el del espacio forestal con conservación de los recursos naturales y forestales existentes que podrán localizar las actividades complementarias que se indican para facilitar la utilización lúdica de las áreas. La implantación de actividades complementarias no podrá poner en peligro los recursos naturales existentes.

A efectos de compatibilización de usos esta ficha recoge una serie de subáreas y define para cada una de ellas una serie de usos, no asignándole ningún uso específico al suelo en el que se pretende ejecutar este PA, pero estableciendo en su Plano “ Rel 3-Parque de las Cañadas”, la clasificación genérica de Reserva de Espacios Libres.

Algo más concreto es el plano del mismo documento “ordenación Esquema Director de Usos”, que le asigna dentro de la clasificación de Área para la Reserva de Espacios Libres, la Subcategoría de Reserva Genérica.

✓ En el apartado denominado “ Desarrollo” de la citada ficha el POTBC establece lo siguiente:

“Los suelos del área de reserva deberán ser objeto de una ordenación integral que, de manera global, detalle la localización de usos y actividades, las conexiones con las infraestructuras principales, y el trazado de los recorridos interiores.(..)”

También el art.31 del POTBC, que establece el ámbito y Regulación de la red de Espacios Libres, establece que serán los Planes de Ordenación Urbanística, quienes identificarán cada una de las actuaciones y concretarán, dentro de cada ficha de actuación, los siguientes aspectos (Art. 31.3):

- La delimitación en cada área de los usos e instalaciones identificados en la ficha correspondiente
- Los accesos e infraestructuras

También deben de tenerse en cuenta a estos efectos lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 del mencionado artículo 31 del POTBC:

“5. Los Planes Generales calificarán los suelos para la reserva de espacios libres de conformidad con su destino y naturaleza. Así mismo podrán ser considerados como sistemas generales de interés supramunicipal.

6. Los Planes Generales por si o través de Planes Especiales contendrán las determinaciones para el desarrollo con indicación de los proyectos y actuaciones necesarias para su ejecución.

7. Hasta tanto estas zonas no sean ordenadas por el planeamiento urbanístico general y desarrolladas por el instrumento de planeamiento correspondiente, se regularán por las determinaciones establecidas en el Título III para las zonas de regulación de los recursos ambientales y el paisaje:

(...) Rel.3 Parque de las Cañadas-Zurraque(...)

El art. 32 del POTBC define el Área Genérica como *“suelos rurales o de marismas sobre las que el planeamiento general municipal podrá ampliar los Parques Metropolitanos o las áreas de servicios y dotaciones de acuerdo con los criterios contenidos en las Fichas de Actuación. Hasta el momento de la incorporación por el planeamiento municipal y desarrolladas por el instrumento de planeamiento correspondiente se regularán por las determinaciones referidas en el artículo 31.7 de este Plan.”*

Como ya se ha hecho referencia con anterioridad el PGOU de Puerto Real establece en su art. 10.5.1 apartado b.2 los usos que de manera general pueden establecerse en la categoría de *“suelo no urbanizable de especial protección por la ordenación territorial, POTBC, y la Planificación Urbanística”* y no establece la ordenación integral a la que hace mención el POTBC, pero a estos efectos debe

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

tenerse en cuenta los siguientes argumentos que justifican que el Plan General de Puerto Real para permitir la implantación de los Usos Propuestos en el presente Plan de Actuación. Así pues, deben tenerse en cuenta a estos efectos los siguientes argumentos:

- El PGOU de Puerto Real fue aprobado con posterioridad al POTBC, por la conserjería de Vivienda y Ordenación del Territorio, entendiéndose que la regulación establecida en el art. 10.5.1 del PGOU para los suelos del Área de Reserva definida en el POTBC, se encuentra ajustada a las determinaciones establecidas por este.
- En el art. 10.5.1 del Plan General, en su art. 2.b.2, se permiten sobre los suelos afectados por la categoría de SNU, Áreas para la Reserva de Espacios libres metropolitanos + suelo de interés forestal, proyectos de actuación donde justificadamente se propongan instalaciones de servicios terciarios relacionados con el turismo rural sin necesidad de elaborar un Plan Especial que ordene los suelos del Área de Reserva.
- De lo anteriormente expuesto, nos lleva a concluir que el PGOU de Puerto Real contiene la ordenación suficiente para permitir la implantación de usos propuestos en el presente Plan de Actuación y ya autorizados en Proyecto de Actuación aprobado en 2017 parte de esta finca, sin precisarse ningún instrumento de ordenación integral.

Además de lo hasta aquí expuesto deben de tenerse en cuenta las siguientes CONSIDERACIONES que justifican la implantación de la actuación de utilidad pública propuesta en el presente Proyecto de Actuación:

PRIMERA.- El PGOU de Puerto Real incorpora las determinaciones del POTBC de acuerdo con el carácter que la Normativa le confiere según la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), Normas, Directrices y Recomendaciones.

Así, de acuerdo a lo establecido en el art. 21 de la LOTA y 3 del POTBC las Directrices las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes correspondan su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.

La ficha para la ordenación del Área de Reserva Rel-3 establece una serie de **Directrices** para la Ordenación y desarrollo de estos suelos por planificación urbanística, por lo que entendemos se encuentran incorporadas la PGOU de Puerto Real, tal y como dispone el propio POT en cuanto a la finalidad pretendida.

SEGUNDA.- El POT prevé la posibilidad de desarrollar actuaciones en la Red de Espacios Libres, aún cuando sus determinaciones no estén incorporadas al Planeamiento Urbanístico (art. 33.2.e). Además, sobre la determinación de las Determinaciones una vez incorporadas éstas a la Planificación Municipal el plan Subregional es claro y establece en su art. 33 con carácter de **Norma** lo siguiente:

1. Las determinaciones de este Plan relativas al suelo incluido en la red de espacios libres tienen carácter cautelar hasta tanto sean recogidas por el planeamiento urbanístico general del municipio que corresponda.

2. La aprobación definitiva del planeamiento indicado en el apartado anterior, determinará por sí sola el ajuste del suelo afectado y no se considerará modificación de este Plan.

TERCERA.- El PGOU de Puerto Real que tuvo su aprobación definitiva el 28 de julio de 2009, en desarrollo de las directrices del POTBC (aprobado mediante Decreto 462/2004, de 27 de julio), establece para la Red de Espacios Libres una regulación urbanística mediante su clasificación como suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial, conforme a su destino y naturaleza. De acuerdo con la finalidad y objetivos establecidos por el POTBC, el PGOU de Puerto Real establece en su normativa una regulación de los usos admisibles y unas condiciones para su implantación.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

CUARTA..- Además de lo hasta aquí expuesto debe tenerse en cuenta que cualquier situación que pretenda desarrollarse sobre la red de espacios libres deba valorarse conforme a los objetivos y fines establecidos desde la planificación territorial, y que se concretan a través de sus directrices. Ello se desprende de la propia remisión a la normativa del POT que realiza el PGOU en su normativa urbanística (apartado 2.b.2 del art.10.5.1)

De los objetivos y finalidades del POTBC se destaca lo siguiente:

❖ **Memoria de Ordenación. Objetivos.**

Favorecer el desarrollo de espacios libres con funciones de equipamiento, para el ocio y esparcimiento a la población, que palie los déficits y garantice la satisfacción de las necesidades existentes.

La red de espacios libres propuesta se destina, al menos parcialmente, a crear un sistema de parques metropolitanos sobre terrenos de uso y dominio público, en los que se incorporen actividades ligadas al ocio y recreo al aire libre de acuerdo con la preservación de los recursos naturales y con las limitaciones propias de cada lugar.

La regulación dada a estos suelos permite la incorporación de distintos usos y actividades tanto de titularidad pública como privada, pues, de acuerdo con los recursos naturales y culturales de cada ámbito se definen distintas subzonas de uso y dominio. En su conjunto los terrenos destinados a espacios libres se caracterizan por la baja intensidad de urbanización, el mantenimiento de elementos naturales, la recuperación de los recursos culturales y el predominio de actividades destinadas a usos recreativos y de ocio.

❖ **Art. 32. Directrices para la ordenación de los usos de los suelos incluidos en la red de espacios libres (D).**

1. En los suelos incluidos en la red de espacios libres, las Administraciones Públicas asegurarán su permanencia al margen de los procesos generales de urbanización, se fomentarán las actividades de ocio y recreo para la población y se conservarán sus recursos naturales

❖ **Art.35. Directrices generales para la ordenación de la red de espacios libres (D).**

1. La ordenación de cada zona de la red de espacios libres procurará la distribución equilibrada de usos, atendiendo al fomento del uso público, a la protección de las características del territorio y a la conservación del patrimonio cultural.

❖ **Directriz General**

Las Administraciones Públicas, en consonancia con las condiciones de los terrenos, orientarán sus acciones a garantizar el dominio y uso público de las áreas forestales y la red de vías pecuarias. Las actuaciones sobre los mismos fomentarán el uso público en coherencia con la conservación de los recursos naturales y culturales y las acciones necesarias para la restauración del paisaje.

El tipo de alojamiento escogido para este Proyecto de Actuación, mediante tiendas y cabañas totalmente desmontables, instaladas sobre tarimas de madera elevadas del suelo unos 45-50 cm. del suelo permite la circulación de la fauna autóctona con total libertad.

Siguiendo las directrices del estudio de flora y fauna anexo, las especies de flora indicadas en dicho informe deben ser protegidas.

A tal fin, el proyecto prevé la instalación de barreras físicas de protección, mediante unos vallados perimetrales realizados mediante palos de madera y cuerdas.

Además, se instalarán paneles informativos referentes a las especies en concreto indicando sus características más destacadas, dotando a este proyecto de un plus en materia medioambiental divulgativa de las especies de flora y fauna protegidas y de interés de la zona.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING PARA ALOJAMIENTO RURAL

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

La instalación de una depuradora biológica de oxidación total nos permite recuperar la totalidad de las aguas fecales para riego, minimizando el consumo de agua de la red pública y pozo.

De acuerdo a lo expuesto en este apartado entendemos que la implantación de la actuación de utilidad pública que se propone en el presente Proyecto de Actuación, está en consonancia con las finalidades de fomento del uso público de la Red de Espacios Libres, es compatible con la conservación de los recursos forestales existentes, constituyendo una actividad complementaria de las actividades de explotación racional del medio que coadyuva a la consecución de los fines definidos por la planificación territorial.

5.5 COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES.

El presente Proyecto de Actuación se ha redactado y proyectado teniendo en cuenta las disposiciones generales de la Consejería de Turismo y Deporte de Andalucía, específicamente, 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 Medio Rural y Turismo Activo.

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La no inducción a la formación de nuevos asentamientos se establece en base a la propia estructura de la propiedad. Se trata de una finca que, a raíz del uso que se le da, es impensable su división parcelaria, estando sometida a licencia urbanística, por lo que el nivel de control municipal está garantizado. Además, no se trata de la creación de viviendas, en este caso, se lleva a cabo una única actividad desde hace años, por lo que se hace necesaria la unidad de parcela. No hay posibilidad de formación de núcleo de población, dado que se trata de un negocio independiente del tipo turismo rural, con una única propiedad y un funcionamiento unitario desde hace años.

Tanto por la superficie de la porción de finca utilizada como por la propia naturaleza de las instalaciones a implantar garantizan que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos urbanos, ya que en la gran superficie de la finca matriz el volumen de la actuación es absolutamente irrelevante

En este sentido, la única referencia normativa que podemos tomar es el artículo 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establece las siguientes condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.

En este sentido el referido Artículo 3.2.5 Concepto de núcleo de población establece:

1. Según el concepto ya establecido constituirá un núcleo de población: Todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

2. En el modelo territorial establecido por este Plan General los núcleos de población a los que se incorporarán en su momento los que resulten de los desarrollos previstos en Suelo Urbanizable, son los siguientes:

- El núcleo principal formado por el Casco Histórico y sus extensiones, según se describe en la Memoria de Ordenación y se delimita en los Planos.
- El polígono I A Río San Pedro.
- Los núcleos rurales de Jarana, Meadero y Arquillos - Marquesado.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

Por todo cuanto antecede, **podemos afirmar que la puesta en marcha del presente Proyecto de Actuación no es susceptible de generar nuevos asentamientos, ni desde el punto de vista cualitativo ni tampoco desde el punto de vista cuantitativo**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

6 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

6.1 OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 51 de la LOUA enumera los deberes de los propietarios de derechos de las distintas clases de suelo. En nuestro caso, hemos de verificar en primer lugar la observancia de los preceptos generales que enumera el artículo 51.1.A) de la LOUA, así como de los preceptos que de modo particular enumera el artículo 52.1 del mismo texto para el suelo no urbanizable, de modo que pasamos a continuación al análisis de las mismas.

6.1.1 RESPECTO DE LOS PRECEPTOS GENERALES

En este sentido, el artículo 51.1.A) establece:

“a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones e seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.”

Por tanto, atenderemos al uso del suelo, a la contribución al mantenimiento de la ciudad consolidada, y a la conservación y mantenimiento del suelo.

6.1.2 DESTINO DE LOS SUELOS

El desarrollo de este Proyecto de Actuación no sólo no menoscaba el destino original de los suelos de su ámbito, sino que, antes, al contrario, pone en valor una parcela y una actividad que cuenta con otros casos de éxito en la zona, dentro del respeto a las regulaciones urbanísticas, sectoriales y ambientales

6.1.3 CONTRIBUCIÓN A LA ADECUADA ORDENACIÓN, DOTACIÓN y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA

Aunque es evidente que el Proyecto de Actuación opera sobre suelo no urbanizable, es lo cierto que el desarrollo de sus determinaciones coadyuvará a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

En efecto, nos referimos a la prestación compensatoria que los promotores de la iniciativa han de asumir frente al Ayuntamiento de Tarifa en virtud de lo establecido en el artículo 52.5 de la LOUA, respecto a lo dispuesto en el artículo 42.5.D).b del mismo texto legal. Así, el importe comprometido, será gestionado por el propio Ayuntamiento de Puerto Real, el cual deberá destinarlo al Patrimonio Municipal de Suelo, tal como establece el propio artículo 52.5 de la LOUA.

En este sentido, anudamos este condicionante a la contribución a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada que requiere el artículo 52.1.A) de la LOUA, a la vista de

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TIENDAS Y CABAÑAS TIPO GLAMPING
PARA ALOJAMIENTO RURAL**

Finca Dehesa de las Yeguas, Puerto Real, Cádiz. Julio 2021

los posibles destinos que establece para estos ingresos el artículo 75.2 de la LOUA, cuyo tenor literal transcribimos a continuación:

“Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.*
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
- d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.”*

Queda claro pues, que la asunción de este compromiso por parte de los promotores de la iniciativa, permitirá al Ayuntamiento de PUERTO REAL disponer de liquidez para engrosar su Patrimonio Municipal de Suelo, y además, cualquiera que sea la opción u opciones elegidas por la Corporación de entre las cuatro reseñadas en el párrafo anterior, redundarán de manera indudable en la mejora de la ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada o existente.

La liquidación y abono de la prestación compensatoria se hará de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General publicada por el ayuntamiento de Puerto Real que regula la liquidación y pago de la antedicha prestación.

- **Solicitud de Licencia Urbanística: (art. 42.D.c de la L.O.U.A.).**

La promotora de este proyecto de actuación asumirá el compromiso de solicitar licencia urbanística municipal en plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación

Puerto Real, 30 de julio de 2021

El Promotor

Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U.



El Arquitecto

Rafael Tramullas Navarro

7. DETERMINACIONES ANEJAS

7.1 PLAN DE INVERSIÓN

WECAMP JABALINA COUNTRY TENTS 2023

4.680.000 Inversión total
1.000.000 Precio compra terreno
3.680.000 Obras Reforma

| | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE | TOTAL |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| INGRESOS | | | | | | | | | | | | | |
| 1. ALOJAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación total alojamientos | 0 | 40.995 | 32.573 | 69.660 | 69.371 | 116.510 | 207.487 | 246.614 | 123.034 | 48.568 | 0 | 0 | 954.811 |
| * nº unidades | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| * nº unid disponibles mes | 0 | 1.008 | 720 | 2.160 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 0 | 0 | 17.136 |
| * nº unid vendidas mes | 0 | 494 | 418 | 929 | 937 | 1.339 | 1.853 | 1.942 | 1.382 | 714 | 0 | 0 | 10.008 |
| * Precio medio | 0 | 83 | 78 | 75 | 74 | 87 | 112 | 127 | 89 | 68 | 0 | 0 | 95 |
| * % ocupación | 0% | 49% | 58% | 43% | 42% | 62% | 83% | 87% | 64% | 32% | 0% | 0% | 58% |
| 2. COMIDAS Y BEBIDAS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación COMIDAS Y BEBIDAS | 0 | 415 | 351 | 780 | 787 | 1.125 | 1.556 | 1.631 | 1.161 | 600 | 0 | 0 | 8.407 |
| 3. OTROS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación Otros | 0 | 593 | 501 | 1.115 | 1.125 | 1.607 | 2.223 | 2.330 | 1.659 | 857 | 0 | 0 | 12.010 |
| TOTAL FACTURACIÓN | 0 | 42.003 | 33.425 | 71.555 | 71.283 | 119.242 | 211.266 | 250.575 | 125.854 | 50.025 | 0 | 0 | 975.228 |
| GASTOS | | | | | | | | | | | | | |
| * personal | 8.187 | 14.172 | 12.694 | 21.417 | 25.700 | 30.267 | 33.447 | 33.447 | 29.262 | 21.148 | 8.296 | 8.296 | 246.331 |
| * personal limpiezas | 0 | 4.551 | 3.941 | 8.230 | 8.300 | 11.514 | 15.820 | 16.535 | 11.859 | 6.214 | 0 | 0 | 86.964 |
| * lavandería | 0 | 1.235 | 1.044 | 2.322 | 2.344 | 3.348 | 4.631 | 4.855 | 3.456 | 1.786 | 0 | 0 | 25.020 |
| * suministros | 400 | 3.388 | 2.926 | 6.019 | 6.072 | 8.502 | 11.608 | 12.148 | 8.764 | 4.721 | 600 | 600 | 65.748 |
| * mantenimiento | 0 | 1.260 | 1.003 | 2.147 | 2.138 | 3.577 | 6.338 | 7.517 | 3.776 | 1.501 | 0 | 0 | 29.257 |
| * consumibles | 0 | 1.732 | 1.511 | 2.994 | 3.019 | 4.184 | 5.672 | 5.931 | 4.309 | 2.371 | 0 | 0 | 31.723 |
| * bank commissions | 0 | 294 | 234 | 501 | 499 | 835 | 1.479 | 1.754 | 881 | 350 | 0 | 0 | 6.827 |
| * comisiones agencias/ revenue/ SEO | 0 | 5.739 | 4.072 | 8.708 | 8.671 | 14.564 | 25.936 | 30.827 | 15.379 | 6.071 | 0 | 0 | 119.966 |
| * publicidad | 0 | 5.880 | 4.679 | 10.018 | 9.980 | 16.694 | 29.577 | 35.081 | 17.620 | 7.004 | 0 | 0 | 136.532 |
| * otros gastos | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 46.200 |
| GASTO TOTAL | 12.437 | 42.102 | 35.954 | 66.205 | 70.572 | 97.334 | 138.359 | 151.944 | 99.155 | 55.015 | 12.746 | 12.746 | 794.569 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN ALOJAMIENTO | -12.437 | -1.107 | -3.381 | 3.455 | -1.202 | 19.177 | 69.127 | 94.669 | 23.879 | -6.447 | -12.746 | -12.746 | 160.243 |
| BENEF. DE GEST. COMIDAS, BEBIDAS Y OTROS | 0 | 1.008 | 852 | 1.895 | 1.912 | 2.732 | 3.779 | 3.961 | 2.820 | 1.457 | 0 | 0 | 20.416 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN TOTAL CAMPING | -12.437 | -99 | -2.529 | 5.350 | 711 | 21.909 | 72.907 | 98.631 | 26.699 | -4.990 | -12.746 | -12.746 | 180.659 |
| EBITDA | -12.437 | -99 | -2.529 | 5.350 | 711 | 21.909 | 72.907 | 98.631 | 26.699 | -4.990 | -12.746 | -12.746 | 180.659 |

**WECAMP JABALINA COUNTRY TENTS
2024**

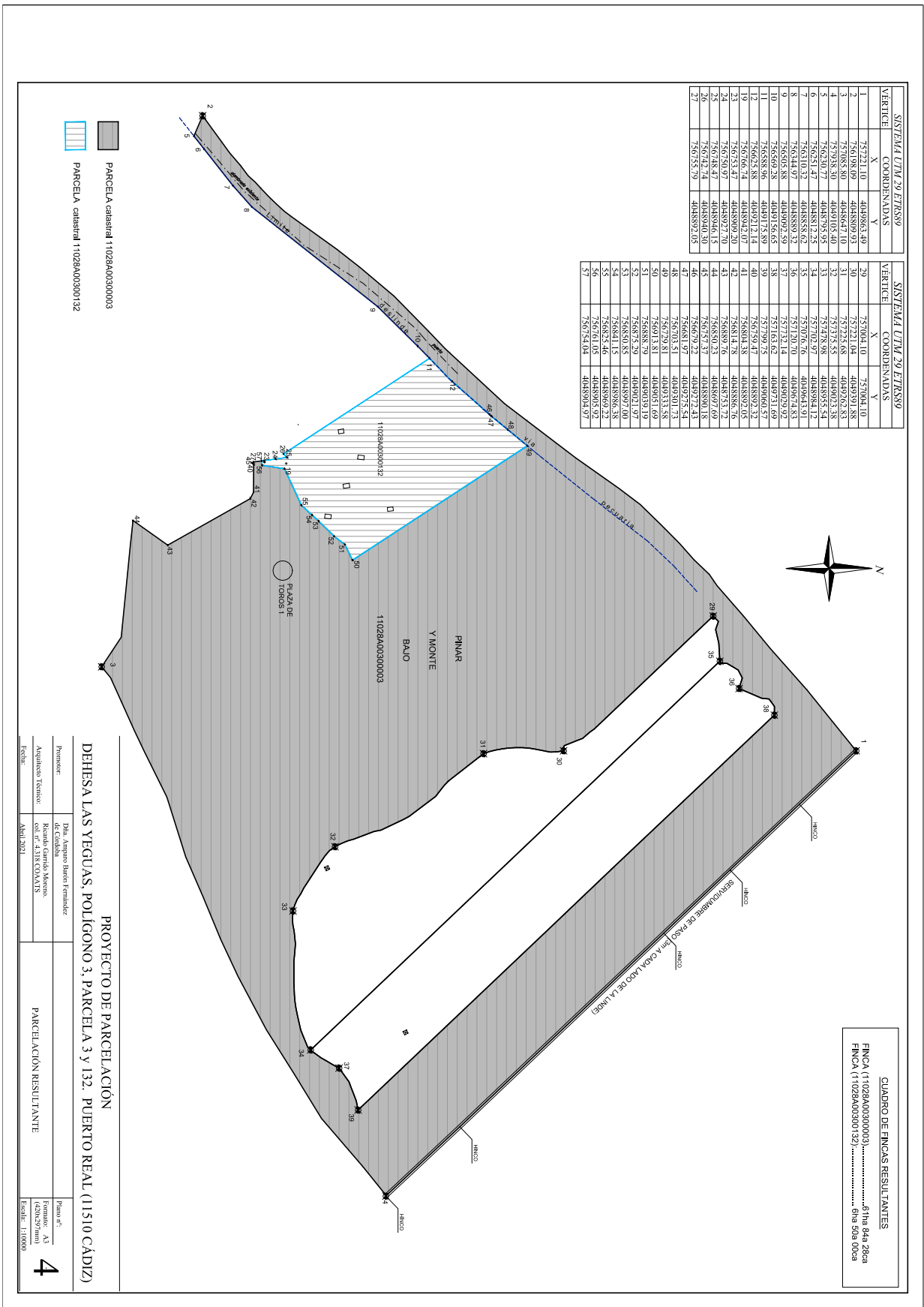
4.680.000 Inversión total
1.000.000 Precio compra terreno
3.680.000 Obras Reforma

| | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE | TOTAL |
|---|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| INGRESOS | | | | | | | | | | | | | |
| 1. ALOJAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación total alojamientos | 0 | 43.697 | 35.136 | 74.844 | 74.638 | 123.034 | 220.745 | 263.153 | 129.730 | 56.246 | 0 | 0 | 1.021.222 |
| * nº unidades | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| * nº unid disponibles mes | 0 | 1.008 | 720 | 2.160 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 0 | 0 | 17.136 |
| * nº unid vendidas mes | 0 | 514 | 439 | 972 | 982 | 1.382 | 1.920 | 2.009 | 1.426 | 781 | 0 | 0 | 10.425 |
| * Precio medio | 0 | 85 | 80 | 77 | 76 | 89 | 115 | 131 | 91 | 72 | 0 | 0 | 98 |
| * % ocupación | 0% | 51% | 61% | 45% | 44% | 64% | 86% | 90% | 66% | 35% | 0% | 0% | 61% |
| 2. COMIDAS Y BEBIDAS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación COMIDAS Y BEBIDAS | 0 | 486 | 415 | 919 | 928 | 1.306 | 1.814 | 1.898 | 1.347 | 738 | 0 | 0 | 9.852 |
| 3. OTROS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación Otros | 0 | 694 | 593 | 1.312 | 1.326 | 1.866 | 2.591 | 2.712 | 1.925 | 1.055 | 0 | 0 | 14.074 |
| TOTAL FACTURACIÓN | 0 | 44.877 | 36.144 | 77.075 | 76.892 | 126.206 | 225.150 | 267.763 | 133.001 | 58.039 | 0 | 0 | 1.045.147 |
| GASTOS | | | | | | | | | | | | | |
| * personal | 8.187 | 14.172 | 12.694 | 21.417 | 25.700 | 30.267 | 33.447 | 33.447 | 29.262 | 21.148 | 8.296 | 8.296 | 246.331 |
| * personal limpieza | 0 | 4.713 | 4.114 | 8.576 | 8.657 | 11.859 | 16.356 | 17.070 | 12.205 | 6.750 | 0 | 0 | 90.299 |
| * lavandería | 0 | 1.285 | 1.098 | 2.430 | 2.455 | 3.456 | 4.799 | 5.022 | 3.564 | 1.953 | 0 | 0 | 26.062 |
| * suministros | 400 | 3.510 | 3.057 | 6.281 | 6.342 | 8.764 | 12.013 | 12.553 | 9.025 | 5.126 | 600 | 600 | 68.271 |
| * mantenimiento | 0 | 1.346 | 1.084 | 2.312 | 2.307 | 3.786 | 6.755 | 8.033 | 3.990 | 1.741 | 0 | 0 | 31.354 |
| * consumibles | 0 | 2.191 | 1.974 | 3.519 | 3.548 | 4.709 | 6.267 | 6.526 | 4.834 | 2.965 | 0 | 0 | 36.532 |
| * bank commissions | 0 | 314 | 253 | 540 | 538 | 883 | 1.576 | 1.874 | 931 | 406 | 0 | 0 | 7.316 |
| * comisiones agencias/ revenue/ SEO | 0 | 6.118 | 4.919 | 10.478 | 10.449 | 17.225 | 30.904 | 36.841 | 18.162 | 7.874 | 0 | 0 | 142.971 |
| * publicidad | 0 | 673 | 542 | 1.156 | 1.153 | 1.893 | 3.377 | 4.016 | 1.995 | 871 | 0 | 0 | 15.677 |
| * otros gastos | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 46.200 |
| GASTO TOTAL | 12.437 | 38.172 | 33.585 | 60.558 | 65.000 | 86.692 | 119.344 | 129.233 | 87.818 | 52.685 | 12.746 | 12.746 | 711.014 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN ALOJAMIENTO | -12.437 | 5.525 | 1.551 | 14.286 | 9.638 | 36.342 | 101.401 | 133.919 | 41.912 | 3.562 | -12.746 | -12.746 | 310.208 |
| BENEF. DE GEST. COMIDAS, BEBIDAS Y OTROS | 0 | 1.180 | 1.008 | 2.231 | 2.254 | 3.173 | 4.405 | 4.610 | 3.272 | 1.793 | 0 | 0 | 23.925 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN TOTAL CAMPING | -12.437 | 6.705 | 2.559 | 16.517 | 11.892 | 39.514 | 105.806 | 138.530 | 45.184 | 5.355 | -12.746 | -12.746 | 334.133 |
| EBITDA | -12.437 | 6.705 | 2.559 | 16.517 | 11.892 | 39.514 | 105.806 | 138.530 | 45.184 | 5.355 | -12.746 | -12.746 | 334.133 |

**WECAMP JABALINA COUNTRY TENTS
2025**

4.680.000 Inversión total
1.000.000 Precio compra terreno
3.680.000 Obras Reforma

| | ENERO | FEBRERO | MARZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | DICIEMBRE | TOTAL |
|---|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| INGRESOS | | | | | | | | | | | | | |
| 1. ALOJAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación total alojamientos | 0 | 45.078 | 36.158 | 77.501 | 77.339 | 127.764 | 231.079 | 272.170 | 134.590 | 57.028 | 0 | 0 | 1.058.706 |
| * nº unidades | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| * nº unid disponibles mes | 0 | 1.008 | 720 | 2.160 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 2.232 | 2.160 | 2.232 | 0 | 0 | 17.136 |
| * nº unid vendidas mes | 0 | 524 | 446 | 994 | 1.004 | 1.404 | 1.942 | 2.031 | 1.447 | 781 | 0 | 0 | 10.574 |
| * Precio medio | 0 | 86 | 81 | 78 | 77 | 91 | 119 | 134 | 93 | 73 | 0 | 0 | 100 |
| * % ocupación | 0% | 52% | 62% | 46% | 45% | 65% | 87% | 91% | 67% | 35% | 0% | 0% | 62% |
| 2. COMIDAS Y BEBIDAS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación COMIDAS Y BEBIDAS | 0 | 550 | 469 | 1.043 | 1.055 | 1.474 | 2.039 | 2.133 | 1.520 | 820 | 0 | 0 | 11.103 |
| 3. OTROS | | | | | | | | | | | | | |
| Facturación Otros | 0 | 786 | 670 | 1.490 | 1.507 | 2.106 | 2.913 | 3.047 | 2.171 | 1.172 | 0 | 0 | 15.861 |
| TOTAL FACTURACIÓN | 0 | 46.414 | 37.297 | 80.034 | 79.900 | 131.344 | 236.031 | 277.349 | 138.280 | 59.020 | 0 | 0 | 1.085.669 |
| GASTOS | | | | | | | | | | | | | |
| * personal | 8.187 | 14.172 | 12.694 | 21.417 | 22.700 | 27.267 | 30.447 | 30.447 | 26.262 | 21.148 | 8.296 | 8.296 | 231.331 |
| * personal limpieza | 0 | 4.793 | 4.171 | 8.749 | 8.835 | 12.032 | 16.535 | 17.249 | 12.378 | 6.750 | 0 | 0 | 91.491 |
| * lavandería | 0 | 1.310 | 1.116 | 2.484 | 2.511 | 3.510 | 4.855 | 5.078 | 3.618 | 1.953 | 0 | 0 | 26.435 |
| * suministros | 400 | 3.571 | 3.101 | 6.411 | 6.477 | 8.894 | 12.148 | 12.688 | 9.156 | 5.126 | 600 | 600 | 69.172 |
| * mantenimiento | 0 | 1.392 | 1.119 | 2.401 | 2.397 | 3.940 | 7.081 | 8.320 | 4.148 | 1.771 | 0 | 0 | 32.570 |
| * consumibles | 0 | 1.820 | 1.595 | 3.181 | 3.213 | 4.372 | 5.931 | 6.190 | 4.497 | 2.565 | 0 | 0 | 33.364 |
| * bank commissions | 0 | 325 | 261 | 560 | 559 | 919 | 1.652 | 1.941 | 968 | 413 | 0 | 0 | 7.600 |
| * comisiones agencias/ revenue/ SEO | 0 | 6.311 | 5.062 | 10.850 | 10.827 | 17.887 | 32.351 | 38.104 | 18.843 | 7.984 | 0 | 0 | 148.219 |
| * publicidad | 0 | 696 | 559 | 1.201 | 1.199 | 1.970 | 3.540 | 4.160 | 2.074 | 885 | 0 | 0 | 16.285 |
| * otros gastos | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 3.850 | 46.200 |
| GASTO TOTAL | 12.437 | 38.241 | 33.528 | 61.104 | 62.568 | 84.641 | 118.391 | 128.028 | 85.793 | 52.445 | 12.746 | 12.746 | 702.668 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN ALOJAMIENTO | -12.437 | 6.837 | 2.631 | 16.397 | 14.771 | 43.123 | 112.688 | 144.142 | 48.797 | 4.583 | -12.746 | -12.746 | 356.038 |
| BENEF. DE GEST. COMIDAS, BEBIDAS Y OTROS | 0 | 1.337 | 1.138 | 2.534 | 2.561 | 3.580 | 4.952 | 5.179 | 3.690 | 1.992 | 0 | 0 | 26.963 |
| BENEFICIO DE GESTIÓN TOTAL CAMPING | -12.437 | 8.173 | 3.769 | 18.930 | 17.332 | 46.703 | 117.640 | 149.321 | 52.487 | 6.575 | -12.746 | -12.746 | 383.002 |
| EBITDA | -12.437 | 8.173 | 3.769 | 18.930 | 17.332 | 46.703 | 117.640 | 149.321 | 52.487 | 6.575 | -12.746 | -12.746 | 383.002 |



7.3 APROBACION PROYECTO REPARCELACION

Exp: SEGREGACIÓN 2/2016 AFV
Ref: AFVO-C3FBL

AMPARO BARÓN FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA
LUGAR CARRETERA EL PORTAL-LAS YEGUAS
POLIGONO 3 PARCELA 3B BUZON I I
11510 - PUERTO REAL

NOTIFICACIÓN

Fecha de Resolución: 26/05/2021

Órgano: ALCALDÍA-PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL

D E C R E T O: "CONCEDIENDO LICENCIA DE SEGREGACION SOLICITADA POR MARIA DE LOS DESAMPARADOS BARON FERNANDEZ DE CORDOBA, PARA SEGREGACION DE LA FINCA REGISTRAL 20846 y 29297, SITUADAS DE DEHESA DE LAS YEGUAS

Examinado el expediente administrativo iniciado a instancia de MARIA DE LOS DESAMPARADOS BARON FERNANDEZ DE CORDOBA, NIF: 28740802W, en el que solicita licencia de segregación y agregación para fincas registrales 20846 y 29297, sitas en Dehesa de las Yeguas.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Con fecha 26 de Enero de 2021 se solicita Certificado de Segregación y Agregación de las fincas registrales 20846 y 29297 en la Dehesa de las Yeguas.

Dichas fincas, según PGOU vigente aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de fecha 13.04.2010, poseen clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, como área para la reserva de espacios libres metropolitanos. Así mismo posee la protección urbanística de suelo de interés forestal y a reforestar.

El presente informe se redacta para el Proyecto de Parcelación suscrito por el Arquitecto Técnico, Ricardo Garrido Moreno, consistente en la segregación de 2,7047 hectáreas de la finca catastral 11028A00300003 para agregárselos a la finca catastral 11028A00300132 no ampliándose en número de parcelas existentes, quedando como sigue:

Fincas iniciales:

- Finca de referencia catastral 11028A00300003 (Registral 20846) de 643.432 m2 según expediente de segregación municipal 07/2020. (Se segregan 2,7047 hectáreas para agregarlas a la catastral 11028A00300132).
- Finca de referencia catastral 11028A00300132 (Registral 29297) de 40.000 m2. Segregación

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.aytopuertoreal.es
ayuntamiento@aytopuertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

| | | | | | |
|---------------------------|--|-----------|----------------------------------|------------|-------------|
| FIRMADO POR | SEBASTIÁN PIZARRO COLORADO (SECRETARIO GENERAL ACC.) | | | PÁGINA | 1 / 3 |
| FECHA/HORA | 28/05/2021 10:36:15 | ORGANISMO | AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL | REFERENCIA | SRVL-C3FC4Z |
| DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN | https://sede.puertoreal.es/verifirma | CSV | 7ab4ef3f5e4443b3a0599e42840184df | | |

COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Fincas resultantes:

- Finca de referencia catastral I 1028A00300003 (Registral 20846) de 618.428 m2.
- Finca de referencia catastral I 1028A00300132 (Registral 29297) de 65.000 m2.

Dicha finca, según PGOU vigente aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el día 22.12.2009 y publicado en el BOJA nº70 de fecha 13.04.2010, posee clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, como área para la reserva de espacios libres metropolitanos. Así mismo posee la protección urbanística de suelo de interés forestal y a reforestar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El artículo 13.1c del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, expresa:

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:
 - c) La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georeferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

Artículo 10.2.2 del PGOU de Puerto Real. Parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general y en aplicación del artículo 13.2 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y de la LOUA, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo no urbanizable o en la situación básica de rural.
2. Con anterioridad en el Capítulo 2 del Título III, se ha regulado todo lo referente a las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tales en el suelo no urbanizable a la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
3. Cualquier acto de parcelación incluidas las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y con carácter subsidiario en los urbanizables hasta que no dispongan de la ordenación pormenorizada, precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.aytopuertoreal.es
ayuntamiento@aytopuertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

| | | | | | |
|---------------------------|---|-----------|----------------------------------|------------|-------------|
| FIRMADO POR | SEBASTIÁN PIZARRO COLORADO (SECRETARIO GENERAL ACC.) | | | PÁGINA | 2 / 3 |
| FECHA/HORA | 28/05/2021 10:36:15 | ORGANISMO | AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL | REFERENCIA | SRVL-C3FC4Z |
| DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN | https://sede.puertoreal.es/verifirma | CSV | 7ab4ef3f5e4443b3a0599e42840184df | | |

COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



4. En el término municipal de Puerto Real se consideran indivisibles las fincas de secano de superficie inferior a seis (6) hectáreas y a dos (2) aranzadas en regadío, según lo previsto en la legislación urbanística, al disponerse en estas Normas que las superficies de parcelas mínimas es de tres (3) hectáreas en secano y una aranzada o cuatro mil cuatrocientos setenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en regadío.

La Resolución de 29 de Octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad establece, en el Apartado Cuarto los requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica catastral.

Vista la solicitud presentada por M^a de los Desamparados Barón Fernández de Córdoba para la SEGREGACION/AGREGACION de fincas situadas en Dehesa Las Yeguas,

RESUELVO:

PRIMERO: Conceder Licencia de Segregación y Agrupación quedando las fincas con las superficies siguientes:

Fincas resultantes:

- Finca de referencia catastral I 1028A00300003 (Registral 20846) de 618.428 m2.
- Finca de referencia catastral I 1028A00300132 (Registral 29297) de 65.000 m2.

SEGUNDO: Condicionar la presente licencia de parcelación a la presentación en el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, dentro del plazo de tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que contenga el acto de parcelación. La no presentación en el plazo de la escritura pública determinará la caducidad de la licencia, sin perjuicio de la prórroga de dicho plazo por razones justificadas a instancias del particular."

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de la Contencioso Administrativo de Cádiz de conformidad con lo previsto en los art. 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación.

Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado esta Resolución, en el plazo de un mes a contar desde su notificación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.aytopuertoreal.es
ayuntamiento@aytopuertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

| | | | | | |
|---------------------------|---|-----------|-----------------------------|----------------------------------|-------------|
| FIRMADO POR | SEBASTIÁN PIZARRO COLORADO (SECRETARIO GENERAL ACC.) | | | PÁGINA | 3 / 3 |
| FECHA/HORA | 28/05/2021 10:36:15 | ORGANISMO | AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL | REFERENCIA | SRVL-C3FC4Z |
| DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN | https://sede.puertoreal.es/verifirma | | CSV | 7ab4ef3f5e4443b3a0599e42840184df | |

COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



7.4 **FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL**





7.5 PROYECTO REPARCELACIÓN

PROYECTO DE PARCELACIÓN.

Dirección: Dehesa las Yeguas, polígono 3, parcela 3 y 132. Puerto Real (11510 Cádiz)

Promotor: Dña. Amparo Barón Fernández de Córdoba.

Arquitecto Técnico: Ricardo Garrido Moreno.

Abril 2021





ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1.INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.1 NATURALEZA DEL DOCUMENTO. | |
| 1.2 INICIATIVA. | |
| 1.3 REDACCIÓN. | |
| 1.4 EMPLAZAMIENTO. | |
| 2.MEMORIA..... | 4 |
| 2.1 OBJETO. | |
| 2.2 ANTECEDENTES. | |
| 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. | |
| 3.PROPOSTA DE CÉDULA URBANÍSTICA..... | 9 |
| 3.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS PARCELA RESULTANTE. | |
| 4.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. | 10 |
| 01 SITUACIÓN. | |
| 02 PARCELACIÓN ACTUAL. | |
| 03 SEGREGACIONES Y AGREGACIONES. | |
| 04 PARCELACIÓN RESULTANTE. | |
| 5.ANEJOS..... | 15 |
| 5.1 REFERENCIAS CATASTRALES. | |
| 5.2 INFORMACIÓN REGISTRAL. | |



1. INTRODUCCIÓN.

1.1 NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

Con el presente proyecto se pretende la reparcelación de dos fincas colindantes, modificándose las superficies y formas de las mismas, si bien manteniendo el número de fincas existentes.

1.2 INICIATIVA.

El autor del encargo es Dña. Amparo Barón Fernández de Córdoba, con DNI.: 28740802W y domicilio en Carretera del Portal, buzón 31, CP.11510 Puerto Real (Cádiz).

1.3 REDACCIÓN.

El proyecto de parcelación ha sido redactado por D. Ricardo Garrido Moreno, Arquitecto Técnico colegiado nº 4.318 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla y con domicilio profesional en calle Juan Carlos I, nº 6 ático, de Sanlúcar la Mayor, 41800 Sevilla.

Los trabajos de redacción del presente documento se finalizan en abril de 2021.

1.4 EMPLAZAMIENTO.

La finca objeto se encuentra situada en Dehesa las Yeguas, polígono 3, parcelas 3 y 132. Puerto Real (11510 Cádiz). La finca linda al norte con la carretera CA-3113 y al sur con la AP-4.

Referencias catastrales: 11028A00300003 y 11028A00300132



2. MEMORIA.

2.1 OBJETO.

El presente proyecto tiene por objeto la reparcelación y modificación interior de los linderos de las fincas sita en Dehesa las Yeguas, polígono 3, parcela 3 y 32. Puerto Real (11510 Cádiz).

Se trata por tanto de una reestructuración de parcelas, dando solución a la pretensión de los propietarios, reconfigurando dentro de las normas urbanísticas el actual parcelario, sin modificar el tejido urbanístico existente ni el número de parcelas existentes.

2.2 ANTECEDENTES.

2.2.1 Parcelas afectadas según datos registrales.

RUSTICA 11028A00300003: LOTE DOS. SUERTE DE TIERRA en la Dehesa nombrada YEGUAS, en el término de Puerto Real, de labor seco, pinar y pasto, con una superficie de 917.300 m², formando un coto redondo situado entre la carretera de enlace de El Portal con Puerto Real y autopista Sevilla-Cádiz, separado del lote tres por servidumbre de acceso y acueducto de los lotes tres y cuatro. En su interior se encuentra enclavado el caserío de la finca. Linda: al Norte, con faja de servicio de los lotes tres y cuatro; al Sur, Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real, parcelas segregadas, y vía pecuaria; Este, vía pecuaria; y Oeste, Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real. Linda interiormente, por sus cuatro puntos cardinales, con la suerte de tierra segregada señalada con la letra A.

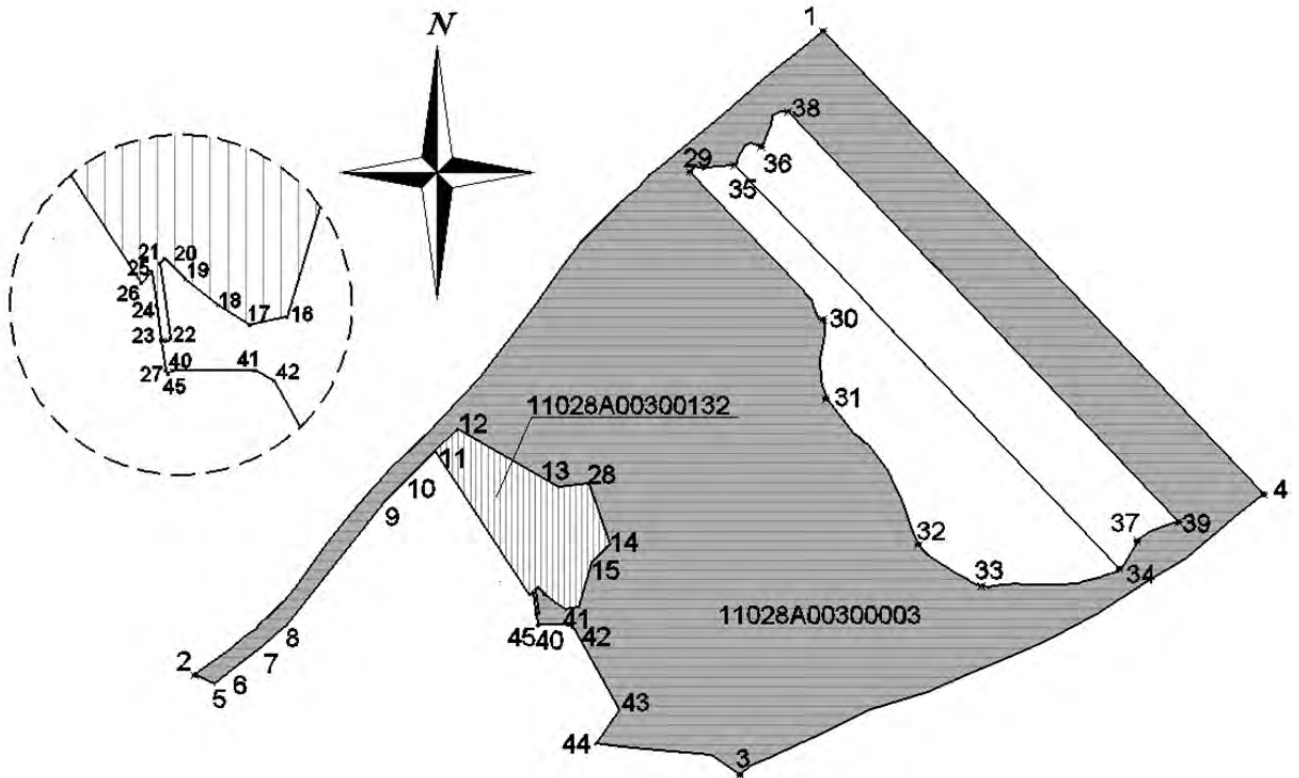
Nota: esta descripción registral corresponde con la de la finca matriz previa a la última autorización de parcelación por parte del Ayuntamiento de Puerto Real expediente segregación 7-2020, quedando la superficie de la finca matriz tras la parcelación autorizada en 643.432 m²

RÚSTICA 11028A00300132: SUERTE DE TIERRA señalada con la letra A del proyecto, procedente de la que constituye el Lote Dos de la Dehesa nombrada YEGUAS, en el término municipal de PUERTO REAL, de labor seco, pinar y pastos, con una superficie de cuatro hectáreas. Tiene forma sensiblemente rectangular y se encuentra enclavada en la finca matriz, por lo que linda, en todos sus puntos, Norte, Sur, Este y Oeste, con dicha finca matriz de la que se segrega.

Nota: esta descripción registral corresponde con la de la finca 11028A00300132 previa a la última autorización de parcelación por parte del Ayuntamiento de Puerto Real expediente segregación 7-2020, quedando modificada su forma y linderos, lindando por su lindero suroeste con la finca 11028A00300133



Plano de las parcelas en su estado actual administrativo tras la autorización municipal del expediente segregación 7-2020, que a su vez ha sido protocolizado por el notario de Jerez Javier Manrique con fecha de 29 de enero de 2021 y número de protocolo 340, punto de partida para el presente proyecto.



| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 1 | 757221.10 | 4049863.49 |
| 2 | 756198.09 | 4048809.93 |
| 3 | 757085.80 | 4048647.10 |
| 4 | 757938.30 | 4049105.40 |
| 5 | 756230.77 | 4048795.95 |
| 6 | 756251.47 | 4048812.25 |
| 7 | 756310.32 | 4048858.62 |
| 8 | 756344.97 | 4048889.32 |
| 9 | 756505.88 | 4049092.59 |
| 10 | 756569.28 | 4049156.65 |
| 11 | 756588.96 | 4049175.89 |
| 12 | 756625.88 | 4049212.14 |
| 13 | 756790.55 | 4049117.73 |
| 14 | 756874.18 | 4049025.04 |
| 15 | 756843.23 | 4048993.43 |
| 16 | 756821.89 | 4048921.39 |
| 17 | 756801.63 | 4048917.46 |
| 18 | 756784.39 | 4048928.21 |
| 19 | 756766.74 | 4048942.07 |
| 20 | 756755.37 | 4048953.20 |
| 21 | 756752.90 | 4048950.68 |
| 22 | 756758.39 | 4048910.11 |
| 23 | 756753.47 | 4048909.20 |
| 24 | 756750.97 | 4048927.70 |
| 25 | 756748.47 | 4048946.15 |
| 26 | 756742.74 | 4048940.30 |
| 27 | 756755.79 | 4048892.05 |
| 28 | 756838.66 | 4049123.01 |

| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 29 | 757004.10 | 757004.10 |
| 30 | 757221.04 | 4049391.88 |
| 31 | 757225.68 | 4049262.83 |
| 32 | 757375.55 | 4049023.38 |
| 33 | 757478.98 | 4048955.54 |
| 34 | 757702.97 | 4048984.12 |
| 35 | 757076.76 | 4049643.91 |
| 36 | 757120.70 | 4049674.83 |
| 37 | 757732.14 | 4049029.92 |
| 38 | 757163.62 | 4049731.69 |
| 39 | 757799.75 | 4049060.57 |
| 40 | 756759.47 | 4048892.32 |
| 41 | 756804.38 | 4048892.05 |
| 42 | 756814.78 | 4048886.76 |
| 43 | 756889.76 | 4048753.72 |
| 44 | 756850.23 | 4048697.69 |
| 45 | 756757.37 | 4048890.18 |

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.3.1 Justificación.

La actuación que se propone en el presente proyecto no amplía el número de parcelas existentes y consiste en:

- La segregación de 2,7047 hectáreas de la finca con referencia catastral 11028A00300003 para agregárselas a la finca con referencia catastral 11028A00300132.
- La segregación de 0,243 hectáreas de la finca con referencia catastral 11028A00300132 para agregárselas a la finca con referencia catastral 11028A00300003.

De esta actuación se obtiene la siguiente parcelación resultante:

- Finca catastral 11028A00300003 = 61,8428 hectáreas.
- Finca catastral 11028A00300132 = 6,50 hectáreas.



- PARCELA A SEGREGAR Y GREGAR
- PARCELA catastral 11028A00300003
- PARCELA catastral 11028A00300132

| | |
|--|---------------|
| SUPERFICIE ACTUAL DE LA FINCA (11028A00300003)..... | 64ha 34a 32ca |
| AREAS A SEGREGAR DE PARCELA (11028A00300003) QUE SE AGREGAN A (11028A00300132) | |
| ÁREA 1:..... | 2ha 66a 78ca |
| ÁREA 2:..... | 0ha 03a 62ca |
| TOTAL SUPERFICIE | 2ha 70a 40ca |

| | |
|--|--------------|
| SUPERFICIE ACTUAL DE LA FINCA (11028A00300132)..... | 4ha 00a 03ca |
| AREAS A SEGREGAR DE PARCELA (11028A00300132) QUE SE AGREGAN A (11028A00300003) | |
| ÁREA 3:..... | 0ha 20a 43ca |

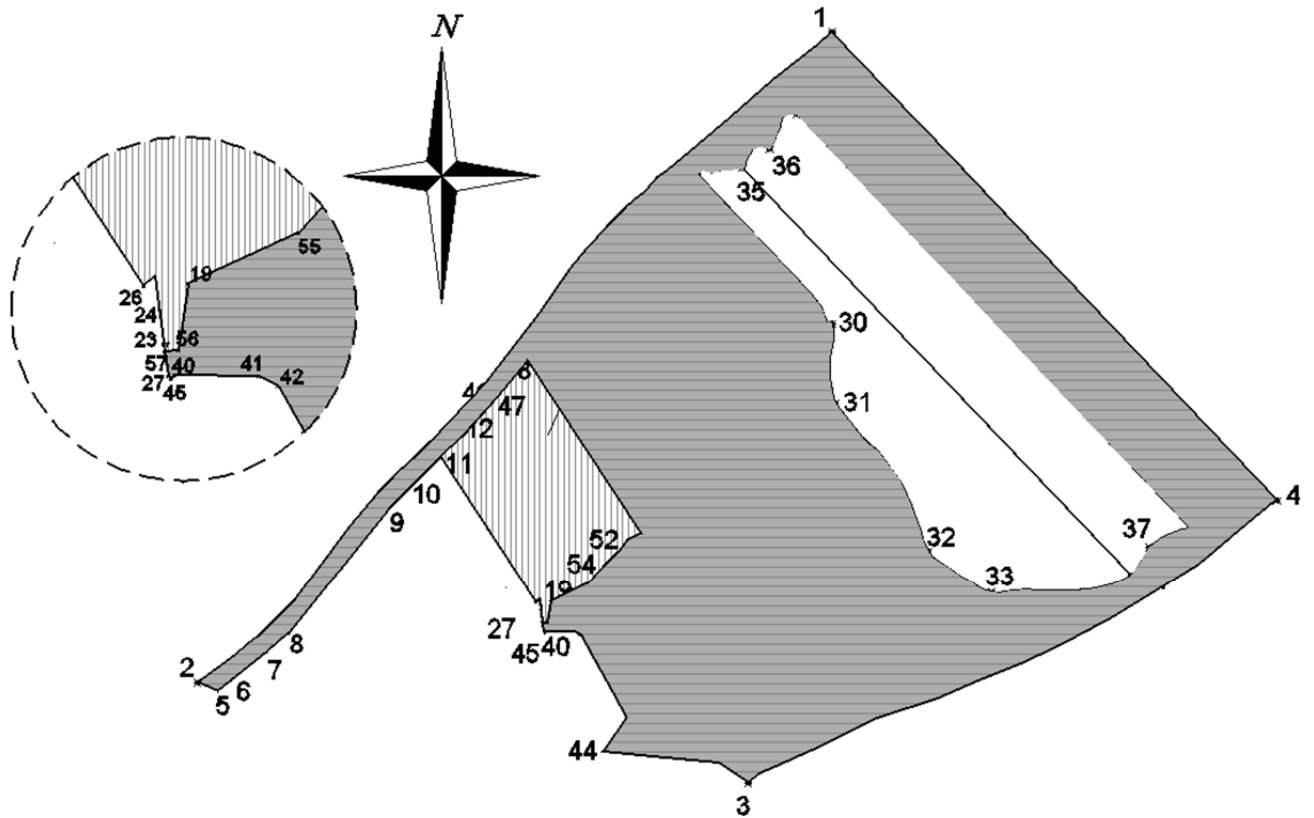


La justificación del cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a parcelaciones y reparcelaciones del PGOU de Puerto Real y de las demás determinaciones respecto a la zona en que se encuentran las parcelas resultantes queda recogida en la Propuesta de Cédula Urbanística del apartado 3.

2.3.2 Fincas Resultantes.

| Parcela | Ref. catastral: (11028A00300003) | |
|---------|----------------------------------|---|
| | Superficie | 618.428 m² |
| | Lindes | |
| | Noreste: | Faja de servidumbre de acceso y acueducto de los lotes tres y cuatro. |
| | sureste: | Fincas de parcelación Ctra. Portal - las Yeguas |
| | Noroeste: | Vía pecuaria y Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real. |
| | Interiormente | Por sus cuatro puntos cardinales, con la suerte de tierra segregadas con anterioridad. |
| | Acceso: | Desde el acceso existente en la carretera CA-3113 Pk 3,310 a través de la finca con ref. Catastral 11028A00300133 por camino servidumbre existente de 7 m de ancho en dirección al caserío, separado 20 m de la linde noreste de la parcela catastral 1102800300132. Además de por los puntos que se establezcan desde la Vía pecuaria y Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real. |

| Parcela | Ref. catastral: (11028A00300132) | |
|---------|----------------------------------|---|
| | Superficie | 65.000 m² |
| | Lindes | |
| | Norte: | Vía pecuaria y Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real. |
| | Sur: | Finca catastral: (11028A00300003). |
| | Oeste: | Finca catastral: (1102800300133). |
| | Este: | Finca catastral: (11028A00300003). |
| | Acceso: | Lindero a Vía pecuaria y Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real por lo que su acceso puede realizarse por cualquier punto autorizable de ese tramo de carretera. Así como con los que cuenta por razón de su procedencia. |



| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 1 | 757221.10 | 4049863.49 |
| 2 | 756198.09 | 4048809.93 |
| 3 | 757085.80 | 4048647.10 |
| 4 | 757938.30 | 4049105.40 |
| 5 | 756230.77 | 4048795.95 |
| 6 | 756251.47 | 4048812.25 |
| 7 | 756310.32 | 4048858.62 |
| 8 | 756344.97 | 4048889.32 |
| 9 | 756505.88 | 4049092.59 |
| 10 | 756569.28 | 4049156.65 |
| 11 | 756588.96 | 4049175.89 |
| 12 | 756625.88 | 4049212.14 |
| 19 | 756766.74 | 4048942.07 |
| 23 | 756753.47 | 4048909.20 |
| 24 | 756750.97 | 4048927.70 |
| 25 | 756748.47 | 4048946.15 |
| 26 | 756742.74 | 4048940.30 |
| 27 | 756755.79 | 4048892.05 |

| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 29 | 757004.10 | 757004.10 |
| 30 | 757221.04 | 4049391.88 |
| 31 | 757225.68 | 4049262.83 |
| 32 | 757375.55 | 4049023.38 |
| 33 | 757478.98 | 4048955.54 |
| 34 | 757702.97 | 4048984.12 |
| 35 | 757076.76 | 4049643.91 |
| 36 | 757120.70 | 4049674.83 |
| 37 | 757732.14 | 4049029.92 |
| 38 | 757163.62 | 4049731.69 |
| 39 | 757799.75 | 4049060.57 |
| 40 | 756759.47 | 4048892.32 |
| 41 | 756804.38 | 4048892.05 |
| 42 | 756814.78 | 4048886.76 |
| 43 | 756889.76 | 4048753.72 |
| 44 | 756850.23 | 4048697.69 |
| 45 | 756757.37 | 4048890.18 |
| 46 | 756679.22 | 4049272.43 |
| 47 | 756681.97 | 4049275.54 |
| 48 | 756703.51 | 4049301.73 |
| 49 | 756729.81 | 4049333.58 |
| 50 | 756913.81 | 4049051.69 |
| 51 | 756888.79 | 4049039.19 |
| 52 | 756875.29 | 4049021.97 |
| 53 | 756850.85 | 4048997.00 |
| 54 | 756841.15 | 4048986.38 |
| 55 | 756825.46 | 4048969.22 |
| 56 | 756761.05 | 4048905.92 |
| 57 | 756754.04 | 4048904.97 |

3. PROPUESTA DE CÉDULA URBANÍSTICA.

3.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS PARCELA RESULTANTE.

| | | | | |
|--------------------------------|---|--|---------------------------------------|-----------------------|
| Planeamiento general | Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas definitivamente el 22 de diciembre de 2009. | | | |
| Clasificación del Suelo | No urbanizable de especial protección por ordenación territorial (áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos). | | | |
| | PARCELA | | | |
| | Dehesa las Yeguas. Polígono 3, Parcelas 3 y 132. Puerto Real (11510 Cádiz) | | | |
| | Normas urbanísticas | Parcelas resultantes del Proyecto | | |
| | | Parcela Ref. cat: (11028A00300003) | Parcela Ref. cat: (11028A00300132) | |
| PARCELACIONES (Art. 10.2.2) | Superficie mínima | Secano: > 30000 m ² Regadío: > 4472 m ² | 618.428 m ² | 65.000 m ² |
| EDIFICACIONES (Art. 10.3.2) | Separación a lindero | ≥ 15 m. | No aplica | No aplica |
| | Distancia a núcleo urbano | ≥ 500 m. | No aplica | No aplica |
| | Superficie mín. de parcela | Secano: > 30000 m ² Regadío: > 4472 m ² | No aplica | No aplica |

En Sanlúcar la Mayor, 16 abril de 2021.

Firmado digitalmente por GARRIDO MORENO RICARDO - 28925521P
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-28925521P,
givenName=RICARDO, sn=GARRIDO MORENO, cn=GARRIDO MORENO RICARDO - 28925521P
Fecha: 2021.04.18 00:06:45 +02'00'

Ricardo Garrido Moreno.
Arquitecto Técnico



4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

01 SITUACIÓN.

02 PARCELACIÓN ACTUAL.

03 SEGREGACIONES Y AGREGACIONES.

04 PARCELACIÓN RESULTANTE.



esc.: 1/30000
SITUACIÓN



esc.: 1/50000
LOCALIZACIÓN

PROYECTO DE PARCELACIÓN
DEHESA LAS YEGUAS, POLÍGONO 3, PARCELA 3 y 132. PUERTO REAL (11510 CÁDIZ)

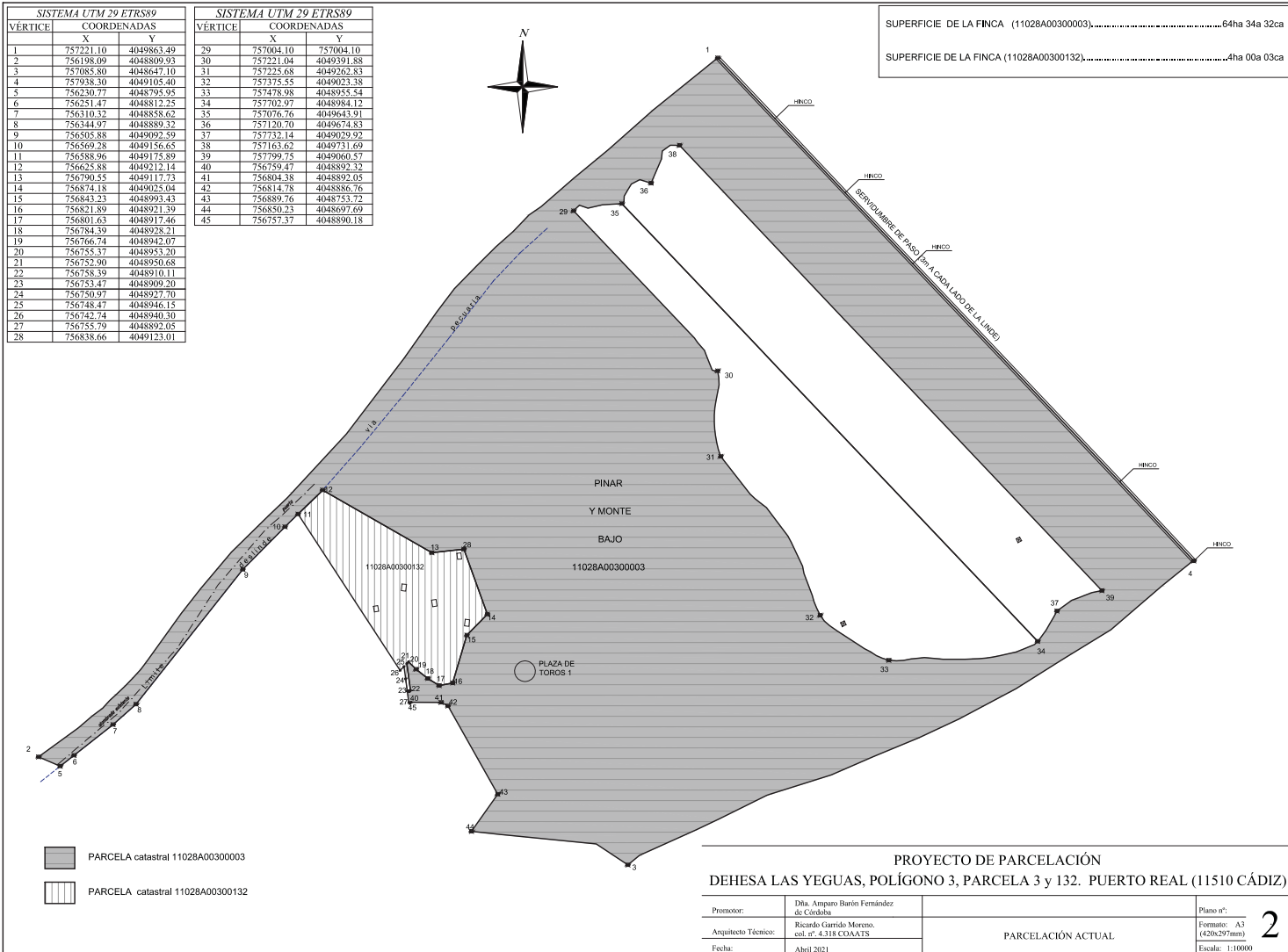
| | | | | |
|---------------------|---|-----------|-------------------------|---|
| Promotor: | Dña. Amparo Barón Fernández de Cádiz | SITUACIÓN | Plano nº: | 1 |
| Arquitecto Técnico: | Ricardo Garrido Moreno. col. nº. 4.318 COAATS | | Formato: A3 (420x297mm) | |
| Fecha: | Abril 2021 | | Escala: | |

| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 1 | 757221.10 | 4049863.49 |
| 2 | 756198.09 | 4048809.93 |
| 3 | 757085.80 | 4048647.10 |
| 4 | 757938.30 | 4049165.40 |
| 5 | 756230.77 | 4048795.95 |
| 6 | 756251.47 | 4048812.25 |
| 7 | 756310.32 | 4048858.62 |
| 8 | 756344.97 | 4048889.32 |
| 9 | 756505.88 | 4049092.59 |
| 10 | 756569.28 | 4049156.65 |
| 11 | 756588.96 | 4049175.89 |
| 12 | 756625.88 | 4049212.14 |
| 13 | 756790.55 | 4049117.73 |
| 14 | 756874.18 | 4049025.04 |
| 15 | 756843.23 | 4048993.43 |
| 16 | 756821.89 | 4048921.39 |
| 17 | 756801.63 | 4048917.46 |
| 18 | 756784.39 | 4048928.21 |
| 19 | 756766.74 | 4048942.07 |
| 20 | 756755.37 | 4048953.20 |
| 21 | 756752.90 | 4048950.68 |
| 22 | 756758.39 | 4048910.11 |
| 23 | 756753.47 | 4048909.20 |
| 24 | 756750.97 | 4048927.70 |
| 25 | 756748.47 | 4048946.15 |
| 26 | 756742.74 | 4048940.30 |
| 27 | 756755.79 | 4048892.05 |
| 28 | 756838.66 | 4049123.01 |

| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y |
| 29 | 757004.10 | 757004.10 |
| 30 | 757221.04 | 4049391.88 |
| 31 | 757225.68 | 4049262.83 |
| 32 | 757375.55 | 4049023.38 |
| 33 | 757478.98 | 4048955.54 |
| 34 | 757702.97 | 4048984.12 |
| 35 | 757076.76 | 4049643.91 |
| 36 | 757120.70 | 4049674.83 |
| 37 | 757732.14 | 4049029.92 |
| 38 | 757163.62 | 4049731.69 |
| 39 | 757799.75 | 4049060.57 |
| 40 | 756759.47 | 4048992.32 |
| 41 | 756804.38 | 4048892.05 |
| 42 | 756814.78 | 4048886.76 |
| 43 | 756889.76 | 4048753.72 |
| 44 | 756850.23 | 4048907.69 |
| 45 | 756757.37 | 4048890.18 |



SUPERFICIE DE LA FINCA (11028A00300003).....64ha 34a 32ca
 SUPERFICIE DE LA FINCA (11028A00300132).....4ha 00a 03ca

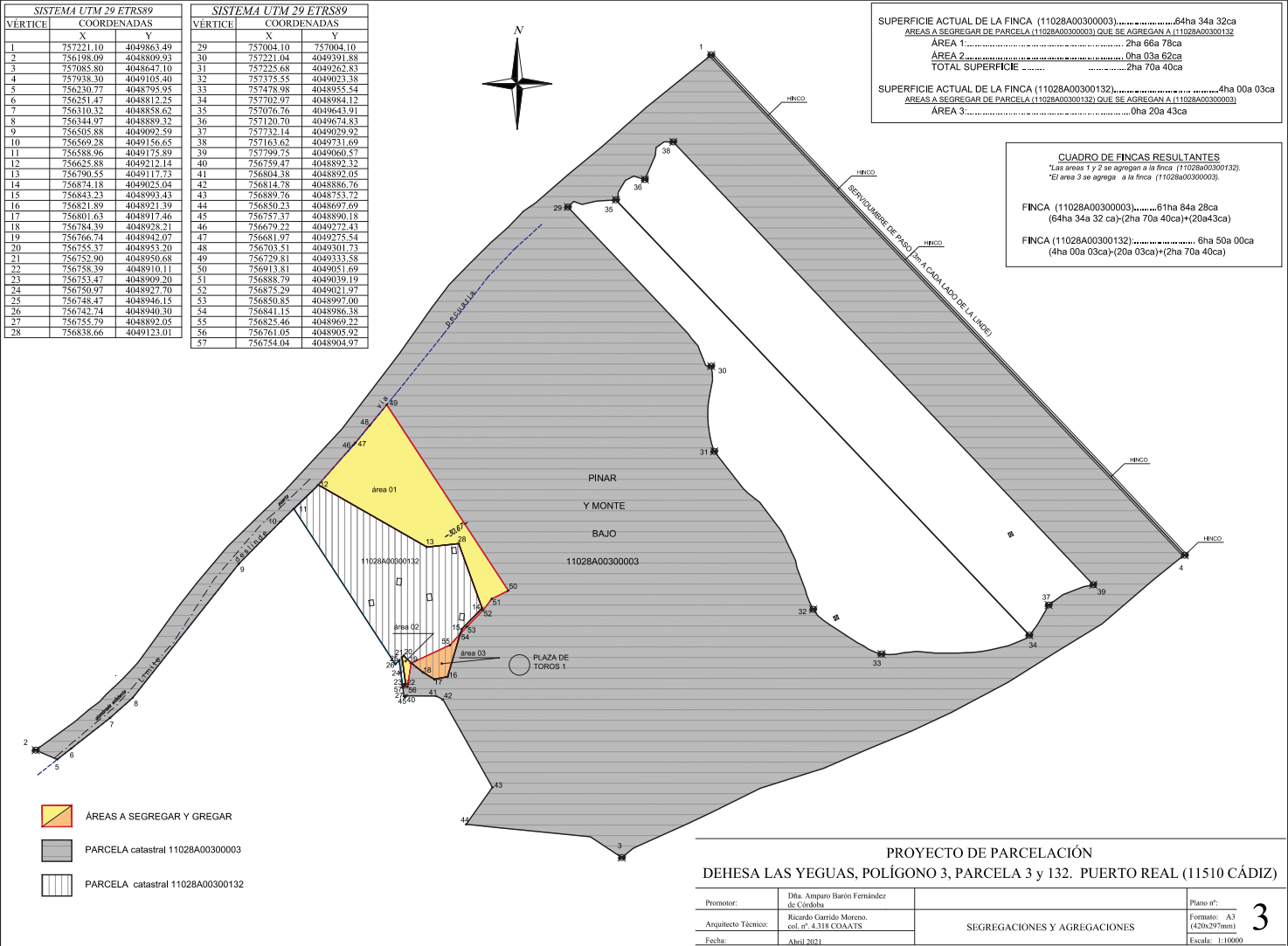


| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | | SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | | VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y | | X | Y |
| 1 | 757221.10 | 4049863.49 | 29 | 757004.10 | 757004.10 |
| 2 | 756198.09 | 4048809.93 | 30 | 757221.04 | 4049391.88 |
| 3 | 757085.80 | 4048647.10 | 31 | 757225.68 | 4049262.83 |
| 4 | 757938.30 | 4049165.40 | 32 | 757275.55 | 4049023.38 |
| 5 | 756230.77 | 4048795.95 | 33 | 757478.98 | 4048955.54 |
| 6 | 756251.47 | 4048812.25 | 34 | 757702.97 | 4048984.12 |
| 7 | 756310.32 | 4048858.62 | 35 | 757076.76 | 4049643.91 |
| 8 | 756344.97 | 4048889.32 | 36 | 757120.70 | 4049674.83 |
| 9 | 756505.88 | 4049092.59 | 37 | 757732.14 | 4049029.92 |
| 10 | 756569.28 | 4049156.65 | 38 | 757163.62 | 4049731.69 |
| 11 | 756588.96 | 4049175.89 | 39 | 757799.75 | 4049060.57 |
| 12 | 756625.88 | 4049212.14 | 40 | 756759.47 | 4048992.32 |
| 13 | 756790.55 | 4049117.73 | 41 | 756804.38 | 4048892.05 |
| 14 | 756874.18 | 4049025.04 | 42 | 756814.78 | 4048886.76 |
| 15 | 756843.23 | 4048993.43 | 43 | 756889.76 | 4048753.72 |
| 16 | 756821.89 | 4048921.39 | 44 | 756850.23 | 4048907.69 |
| 17 | 756801.63 | 4048917.46 | 45 | 756757.37 | 4048890.18 |
| 18 | 756784.39 | 4048928.21 | 46 | 756679.22 | 4049272.43 |
| 19 | 756766.74 | 4048942.07 | 47 | 756681.97 | 4049275.54 |
| 20 | 756755.37 | 4048953.20 | 48 | 756703.51 | 4049301.73 |
| 21 | 756752.90 | 4048950.68 | 49 | 756729.81 | 4049333.58 |
| 22 | 756758.39 | 4048910.11 | 50 | 756913.81 | 4049051.69 |
| 23 | 756753.47 | 4048909.20 | 51 | 756888.79 | 4049039.19 |
| 24 | 756750.97 | 4048927.70 | 52 | 756875.29 | 4049021.97 |
| 25 | 756748.47 | 4048946.15 | 53 | 756850.85 | 4048997.00 |
| 26 | 756742.74 | 4048940.30 | 54 | 756841.15 | 4048986.38 |
| 27 | 756755.79 | 4048892.05 | 55 | 756825.46 | 4048969.22 |
| 28 | 756838.66 | 4049123.01 | 56 | 756761.05 | 4048905.92 |
| | | | 57 | 756754.04 | 4048904.97 |



| | |
|--|---------------|
| SUPERFICIE ACTUAL DE LA FINCA (11028A00300003)..... | 64ha 34a 32ca |
| ÁREAS A SEGREGAR DE PARCELA (11028A00300003) QUE SE AGREGAN A (11028A00300132) | |
| ÁREA 1..... | 2ha 66a 78ca |
| ÁREA 2..... | 0ha 03a 62ca |
| TOTAL SUPERFICIE | 2ha 70a 40ca |
| SUPERFICIE ACTUAL DE LA FINCA (11028A00300132)..... | 4ha 00a 03ca |
| ÁREAS A SEGREGAR DE PARCELA (11028A00300132) QUE SE AGREGAN A (11028A00300003) | |
| ÁREA 3..... | 0ha 20a 43ca |

| | |
|--|---------------|
| CUADRO DE FINCAS RESULTANTES | |
| *Las áreas 1 y 2 se agregan a la finca (11028A00300132). | |
| *El área 3 se agrega a la finca (11028A00300003). | |
| FINCA (11028A00300003)..... | 61ha 84a 28ca |
| (64ha 34a 32 ca)-(2ha 70a 40ca)+(20a 43ca) | |
| FINCA (11028A00300132)..... | 6ha 50a 00ca |
| (4ha 00a 03ca)-(20a 03ca)+(2ha 70a 40ca) | |



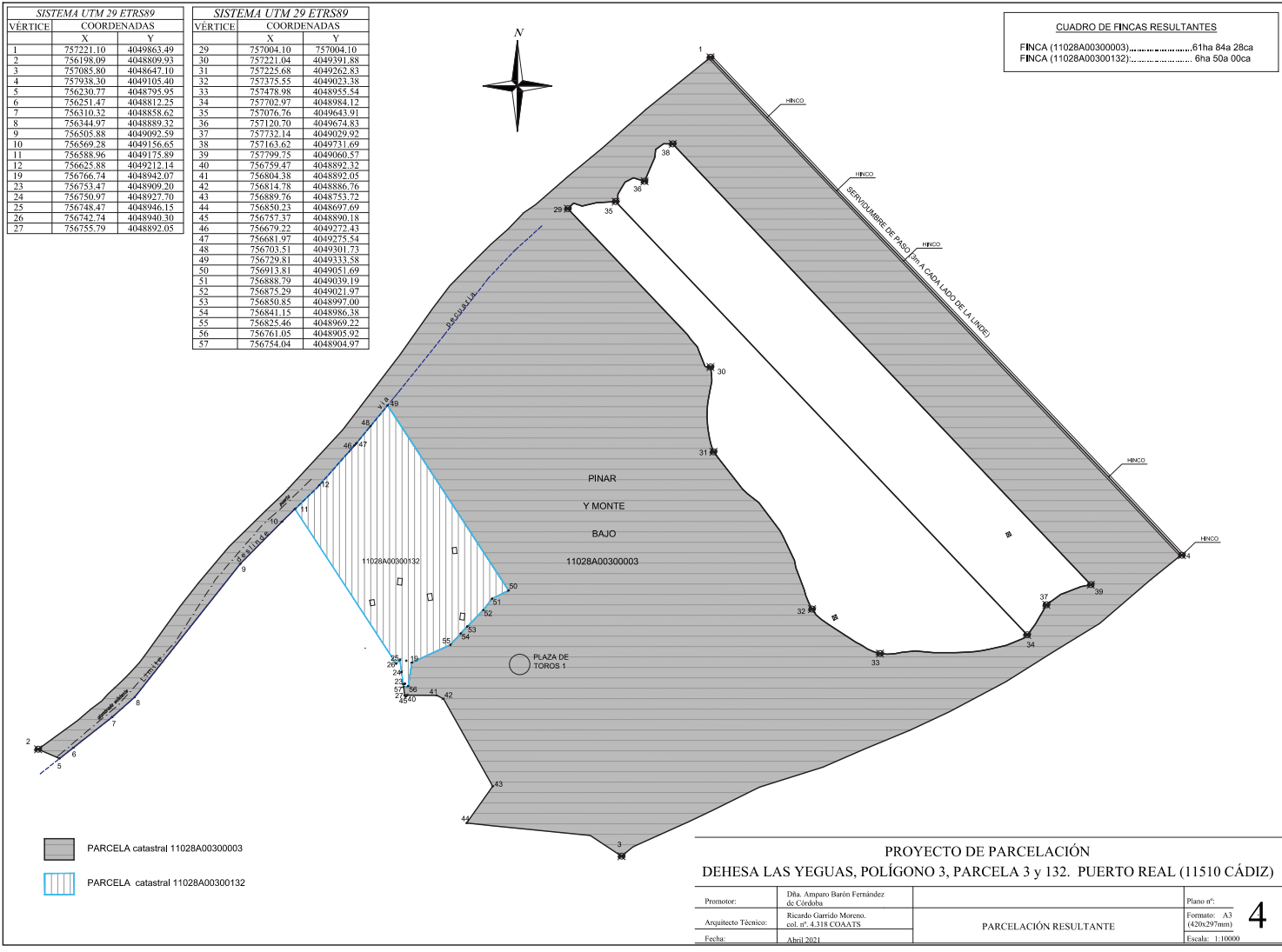
- ÁREAS A SEGREGAR Y OREGAR
- PARCELA catastral 11028A00300003
- PARCELA catastral 11028A00300132

| | | | |
|--|---|------------------------------|-------------------------|
| PROYECTO DE PARCELACIÓN | | | |
| DEHESA LAS YEGUAS, POLÍGONO 3, PARCELA 3 y 132. PUERTO REAL (11510 CÁDIZ) | | | |
| Promotor: | Dña. Amparo Barón Fernández de Córdoba | | Plano nº: |
| Arquitecto Técnico: | Ricardo Garrido Moreno. col. nº. 4 318 COAATS | | Formato: A3 (420x297mm) |
| Fecha: | Abril 2021 | SEGREGACIONES Y AGREGACIONES | Escala: 1:10000 |

| SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | | SISTEMA UTM 29 ETRS89 | | |
|-----------------------|-------------|------------|-----------------------|-------------|------------|
| VÉRTICE | COORDENADAS | | VÉRTICE | COORDENADAS | |
| | X | Y | | X | Y |
| 1 | 757221.10 | 4049863.49 | 29 | 757004.10 | 757004.10 |
| 2 | 756198.09 | 4048809.93 | 30 | 757221.04 | 4049391.88 |
| 3 | 757085.80 | 4048647.10 | 31 | 757225.68 | 4049262.83 |
| 4 | 757938.30 | 4049165.40 | 32 | 757375.55 | 4049033.38 |
| 5 | 756230.77 | 4048795.95 | 33 | 757478.98 | 4048955.54 |
| 6 | 756251.47 | 4048812.25 | 34 | 757702.97 | 4048984.12 |
| 7 | 756310.32 | 4048858.62 | 35 | 757076.76 | 4049643.91 |
| 8 | 756344.97 | 4048889.32 | 36 | 757120.70 | 4049674.83 |
| 9 | 756505.88 | 4049092.59 | 37 | 757332.14 | 4049029.92 |
| 10 | 756569.28 | 4049156.65 | 38 | 757163.62 | 4049731.69 |
| 11 | 756588.96 | 4049175.89 | 39 | 757399.75 | 4049060.57 |
| 12 | 756625.88 | 4049212.14 | 40 | 756759.47 | 4048932.32 |
| 19 | 756766.74 | 4048942.07 | 41 | 756804.38 | 4048892.05 |
| 23 | 756753.47 | 4048909.20 | 42 | 756814.78 | 4048886.76 |
| 24 | 756750.97 | 4048927.70 | 43 | 756889.76 | 4048753.72 |
| 25 | 756748.47 | 4048946.15 | 44 | 756850.23 | 4048907.69 |
| 26 | 756742.74 | 4048940.30 | 45 | 756757.37 | 4048890.18 |
| 27 | 756755.79 | 4048892.05 | 46 | 756679.22 | 4049272.43 |
| | | | 47 | 756681.97 | 4049275.54 |
| | | | 48 | 756703.51 | 4049301.73 |
| | | | 49 | 756729.81 | 4049333.58 |
| | | | 50 | 756913.81 | 4049051.69 |
| | | | 51 | 756888.79 | 4049039.19 |
| | | | 52 | 756875.29 | 4049021.97 |
| | | | 53 | 756850.85 | 4048997.00 |
| | | | 54 | 756841.15 | 4048986.38 |
| | | | 55 | 756825.46 | 4048969.22 |
| | | | 56 | 756761.05 | 4048905.92 |
| | | | 57 | 756754.04 | 4048904.97 |



| CUADRO DE FINCAS RESULTANTES | |
|------------------------------|---------------|
| FINCA (11028A00300003)..... | 61ha 84a 28ca |
| FINCA (11028A00300132)..... | 6ha 50a 00ca |



| PROYECTO DE PARCELACIÓN | | | |
|---|---|------------------------|-------------------------|
| DEHESA LAS YEGUAS, POLÍGONO 3, PARCELA 3 y 132. PUERTO REAL (11510 CÁDIZ) | | | |
| Promotor: | Dña. Amparo Barón Fernández de Córdoba | PARCELACIÓN RESULTANTE | Plano nº: 4 |
| Arquitecto Técnico: | Ricardo Garrido Moreno. col. nº. 4 318 COAATS | | Formato: A3 (420x297mm) |
| Fecha: | Abril 2021 | | Escala: 1:10000 |

5. ANEJOS.

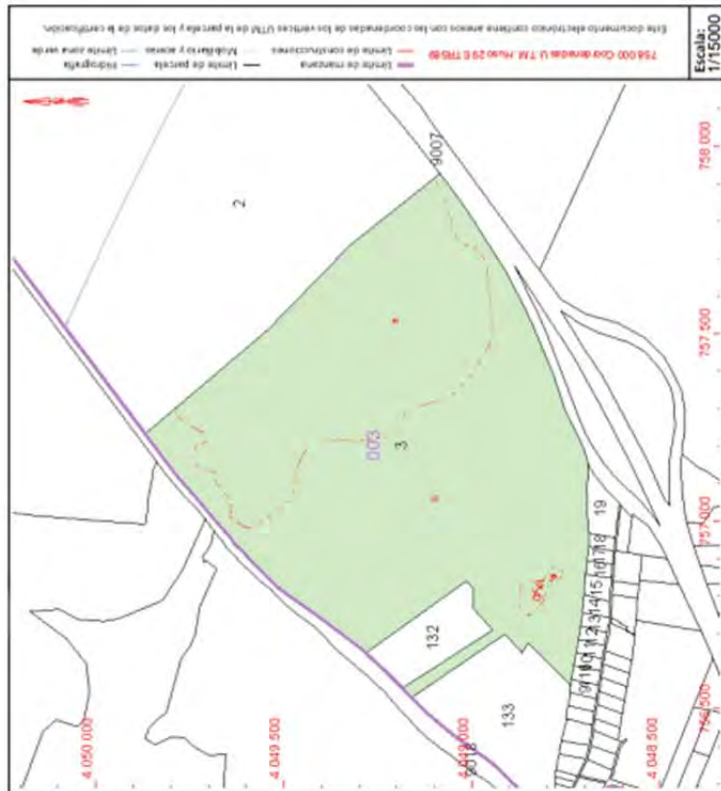
5.1 REFERENCIAS CATASTRALES.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11028A0030000300000KE

PARCELA

Superficie gráfica: 920.767 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS DEHESA LAS YEGUAS 82 Polígono 3 Parcela 3
DEHESA DE LAS YEGUAS, 11510 PUERTO REAL [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 455 m²
Año construcción: 1970

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|-------------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | /000/01 | 225 |
| PORCHE 100% | /000/01 | 60 |
| DEPORTIVO | /000/01 | 19 |
| ALMACEN | /000/01 | 151 |

| Cultivo | Cultivo/aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m ² |
|---------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| a | C- Labor o Labradío seco | 02 | 364.411 |
| b | MM Pinar maderable | 02 | 549.639 |
| c | I- Improductivo | 00 | 6.262 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11028A003001320000KE

PARCELA

Superficie gráfica: 41.950 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."

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS DEHESA LAS YEGUAS 81 Polígono 3 Parcela 132
DEHESA DE LAS YEGUAS. 11510 PUERTO REAL [CADIZ]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

| Subparcela | Cultivo/sprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m ² |
|------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 0 | MM Pinar maderable | 02 | 41.950 |

5.2 INFORMACIÓN REGISTRAL.



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

-- DATOS DE LA FINCA --

FINCA DE PUERTO REAL Nº: 20846 CRU:11022000202921

Referencia Catastral: NO CONSTA

Estado Coordinación: No consta

Naturaleza de la finca: RUSTICA: Suerte de tierra

-----DESCRIPCIÓN FINCA: -----

RUSTICA: LOTE DOS. SUERTE DE TIERRA en la Dehesa nombrada YEGUAS, en el término de Puerto Real, de labor seco, pinar y pasto, con una superficie de noventa y una hectáreas y sesenta y tres áreas, formando un coto redondo situado entre la carretera de enlace de El Portal con Puerto Real y autopista Sevilla-Cádiz, separado del lote tres por servidumbre de acceso y acueducto de los lotes tres y cuatro. En su interior se encuentra enclavado el caserío de la finca. Linda: al Norte, con faja de servicio de los lotes tres y cuatro; al Sur, Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real, parcelas segregadas, y vía pecuaria; Este, vía pecuaria; y Oeste, Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real. Linda interiormente, por sus cuatro puntos cardinales, con la suerte de tierra segregada señalada con la letra A.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

FERNANDEZ DE CORDOBA YBARRA,

MARIA DE LOS DESAMPARADOS 28365969T 1413 412 210 1

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo por título de división material. Formalizada en escritura autorizada en UTRERA, por el Notario don PABLO GUTIERREZ ALVIZ CONRADI, nº de protocolo 698, con fecha 9 de Junio de 1995.

---- C A R G A S ----

SERVIDUMBRE constituida en escritura otorgada en Utrera el día 9 de Junio de 1995, ante el Notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, que causó la inscripción 1 de fecha 11 de diciembre de 1998, cuya redacción transcrita literalmente es la siguiente: "CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE: Se constituye servidumbre de acceso y acueducto, de carácter permanente y duración indefinida, consistente en una franja de terreno de seis metros de anchura, y una longitud de mil setenta metros, que parte de la Carretera de enlace de El Portal con Puerto Real, y recorre el lindero Oeste del lote número dos y Este del lote número tres -sublote Sur-, y parte del lindero Norte del lote tres -sublote Norte-, hasta llegar al lote número cuatro, en zona colindante a la autopista Sevilla-Cádiz. Predios dominantes: Lotes números

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 921190106923413
Huella: 22f2243e-b309e3fe-ecb14a2a-7fd40dec-bb6fde5e-1d0caa1b-c0be532a-4caf001c

tres y cuatro, registrales 20847 y 20848. Predios sirvientes: Lotes números dos y tres, registrales 20846 y 20847.* Gastos: Todos los gastos derivados de la conservación y mantenimiento, tanto vial como de las canalizaciones de acueducto, serán sufragados por los lotes dos, tres y cuatro, por terceras e iguales partes. Legislación supletoria: En lo no previsto anteriormente se estará a lo establecido en el Código Civil.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA C practicada el 10 de Octubre de 2016 a favor de TRICAN SA, en reclamación de 9.103,54 euros de principal; 2.857 euros por intereses y costas. Interesada en mandamiento judicial de fecha 6 de Junio de 2016 expedido en Sevilla, por el JUZGADO 1º INST 10 SEVILLA, con número de procedimiento 212/2016.

AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción/anotación Cª con fecha 10 de Octubre de 2016.

EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN: Al margen de la anotación letra C, se ha extendido nota con fecha 17/07/2017, de haberse expedido certificación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento que causó dicha anotación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA D practicada el 11 de Octubre de 2018 a favor de CROPS GESTION SL, en reclamación de 3.159 euros de principal; 947,7 euros por intereses y costas. Interesada en mandamiento judicial de fecha 11 de Septiembre de 2018 expedido en Sevilla, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 21, con número de procedimiento 360/2018.

AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción/anotación Dª con fecha 11 de Octubre de 2018.

NOTA AL MARGEN DE LA INSCR/ANOT. D de fecha 29 de noviembre de 2018.- **EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN** en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento que causó dicha anotación preventiva.

ASIENTOS LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

El Puerto de Santa María a 30 de Abril de 2019

Antes de la apertura del diario.

NOTA: Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900108929413
Huella: 22f2243e-b309e8fe-ecb14a2a-7fd40dec-bb6fdc5e-1d0caa1b-c0be532a-4cafd01c

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Reglamentos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobados por Reales Decretos 1629/91 de 8 noviembre y 828/95 de 29 de mayo respectivamente.

ASIENTOS LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

El Puerto de Santa María a 22 de Noviembre de 2018
Antes de la apertura del diario.

NOTA: Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del



C.S.V.: 2110222805D48230

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 2 a día veintidós de Noviembre del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2110222805D48230

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 2110222805D48230

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 4

7.6 PROSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE FLORA Y FAUNA PROTEGIDA Y DE INTERÉS.

ABRIL DE 2021

PROSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE FLORA Y FAUNA PROTEGIDA Y DE INTERÉS EN FINCA JABALINA

DEHESA DE LAS YEGUAS, PUERTO REAL, CÁDIZ.

ELORRIAGA
NAVARRO
JAVIER -
30670174L

Firmado digitalmente
por ELORRIAGA
NAVARRO JAVIER -
30670174L
Fecha: 2021.04.12
12:20:54 +02'00'

JAVIER ELORRIAGA
BIRDING THE STRAIT, S.L.
info@birdingthestrat.com

Contenido

| | |
|--|----|
| ZONA DE ESTUDIO Y ANTECEDENTES..... | 2 |
| METODOLOGÍA Y ESFUERZO..... | 2 |
| FLORA..... | 3 |
| Especies protegidas: | 3 |
| <i>Hymenostema pseudoanthesis</i> | 3 |
| <i>Thymus albicans</i> | 4 |
| Especies singulares o amenazadas de interés para su conservación: | 5 |
| <i>Armeria macrophylla</i> | 5 |
| <i>Eryngium corniculatum</i> | 5 |
| <i>Halimium calycinum</i> | 5 |
| <i>Isoetes velatum</i> | 6 |
| Especies no presentes o no localizadas: | 6 |
| <i>Armeria gaditana</i> | 6 |
| <i>Allium pruinosum</i> | 6 |
| <i>Drosophyllum lusitanicum</i> | 6 |
| <i>Iberis ciliata Welwitschii</i> | 6 |
| <i>Juniperus navicularis</i> | 7 |
| <i>Juniperus oxycedrus</i> y <i>Juniperus phoenicea turbinata</i> | 7 |
| <i>Klasea normandii</i> | 7 |
| <i>Loefingia baetica</i> | 7 |
| <i>Mercurialis elliptica</i> | 8 |
| <i>Sedum maireanum</i> , <i>Limonium ovalifolium</i> y <i>Dianthus hinoxiamus</i> | 8 |
| FAUNA..... | 8 |
| AVES..... | 8 |
| REPTILES..... | 9 |
| <i>Chamaeleo chamaeleon</i> | 9 |
| <i>Psammmodromus algirus</i> | 9 |
| Invertebrados | 9 |
| <i>Donacosa merlini</i> | 9 |
| <i>Macrothele calpeiana</i> | 10 |
| <i>Apteromantis aptera</i> | 10 |
| CONSIDERACIONES GENERALES..... | 11 |
| ANEXO I. Plantas raras, amenazadas y/o protegidas de la Dehesa de las Yeguas, extensión completa (401,5 ha)..... | 13 |
| ANEXO II. Fauna de interés de la zona de estudio (6,5 ha): aves, reptiles e invertebrados. | 16 |
| ANEXO III. GALERÍA DE IMÁGENES..... | 18 |

ZONA DE ESTUDIO Y ANTECEDENTES

La zona de estudio es una parcela con una extensión de 6,5 ha (Fig. 1) que forma parte del Pinar de La Dehesa de las Yeguas en el término municipal de Puerto Real (Cádiz), con una extensión aproximada de 401 ha.

Se trata de un bosque isla costero, bien conservado y característico del litoral gaditano. Más concretamente, es un pinar de pino piñonero *Pinus pinea* de repoblación asentado sobre sustratos arenosos. Presenta una topografía llana, con algunas hondonadas en su límite NW en la que se forman pequeñas lagunas endorreicas de carácter temporal. Los pinos tienen un porte considerable, con una altura media de 7 a 8 m.

La extensión completa del Pinar de la Dehesa de las Yeguas (401,5 ha), en el que se integra la parcela, está dividida por la carretera CA-3113. Así, la zona de estudio, de propiedad privada, se encuentra al sur de la carretera, mientras que al norte es de titularidad pública. En rasgos generales, ambas zonas albergan comunidades bióticas y valores ecológicos comparables.

En su conjunto, este pinar es objeto de un creciente interés por sus valores naturales. Así, principalmente en la zona pública, durante los últimos años se han desarrollado múltiples estudios e inventario ambientales promovidos por distintas instituciones, entre las que cabe destacar la Universidad de Cádiz o La Sociedad Gaditana de Historia Natural. Asimismo, desde la administración se han emprendido diferentes acciones, tanto en el entorno público como en la propiedad privada, para la conservación del entorno, con especial atención a los elementos botánicos.

Cabe destacar que, en septiembre de 2020, la organización Ecologistas en Acción, presentó por a través del registro telemático de la Junta de Andalucía el documento "ALEGACIONES AL PORN Y AL PRUG DEL PARQUE NATURAL BAHÍA DE CÁDIZ". Este documento hace una revisión general de los valores ecológicos del Pinar de la Dehesa de Las Yeguas en su conjunto, distinguiendo la parte pública y la parte privada. Entre las alegaciones que se formulan consta la siguiente: "Alegación 5: Incluir el pinar privado de la Dehesa de las Yeguas en el Parque Natural de la Bahía de Cádiz con la categoría B1, que debe incorporar un nuevo hábitat denominado "Pinares de alta biodiversidad". Se debe excluir el uso público."

Actualmente, los valores ambientales y especialmente los botánicos de la parcela de estudio, son ampliamente conocidos y están relativamente bien documentados.

METODOLOGÍA Y ESFUERZO

El desarrollo de la presente evaluación se fundamenta en:

- Una revisión exhaustiva de la información previamente existente sobre la biodiversidad de la parcela de estudio y su entorno. Para ello se han consultado todas las fuentes bibliográficas y recursos online relevantes.
- Consultas personales a especialistas en flora y fauna de la Cádiz.
- La realización de 4 visitas de campo intensivas en las siguientes fechas: 20, 26 y 30 de marzo y 4 de abril. Estas visitas han incluido dos prospecciones en horario nocturno.
- En total se han dedicado 30 horas en horario diurno y 4 horas en horario nocturno.

- Para el desarrollo de las prospecciones se ha empleado el siguiente material: prismáticos 10x42, cámaras fotográficas y GPS.

FLORA

La comunidad botánica es el principal valor ambiental de la zona de estudio. Esto se debe a la presencia de una notable cantidad de especies amenazadas, endémicas y/o poco frecuentes.

En el conjunto total del Pinar de la Dehesa de Las Yeguas, la información actualmente disponible enumera en más de 500 las especies botánicas presentes. Cabe destacar aquí que la parcela de estudio constituye únicamente el 1,6% de la extensión completa de la Dehesa de las Yeguas a la que se hace referencia y, por lo tanto, la presencia de especies es significativamente inferior.

En el Anexo I del presente informe se presenta un inventario completo, en base a la información existente, sobre las plantas raras, amenazadas o protegidas presentes en la extensión completa del Pinar de la Dehesa de las Yeguas con referencia a su estado de protección legal y categoría de amenaza en base a las principales fuentes de referencia.

Por su parte, dentro de la parcela de estudio (6,5 ha) y en su entorno inmediato, existe información previa referente a la existencia de varias especies sensibles. Entre ellas cabe distinguir entre (1) especies protegidas (recogidas en normativa legal) y (2) especies singulares o amenazadas. Estas últimas no están necesariamente recogidas en normativa legal, pero dan valor al entorno y son de interés para su conservación.

En el presente estudio se han considerado las especies más relevantes y representativas de ambos grupos.

Especies protegidas:

Hymenostema pseudoanthemis

Se trata de uno de los elementos botánicos más sensibles de la zona de estudio. A nivel europeo es una especie vegetal de interés comunitario que requiere una protección estricta en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. A nivel nacional, está incluida en el listado de especies silvestres en régimen de protección especial de 2011. A nivel autonómico es un taxón Vulnerable según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas de 2012. También está clasificada como Vulnerable en la Lista Roja 2008 de la flora vascular española y en la Lista Roja de la flora vascular de Andalucía de 2005.

El trabajo de campo se ha desarrollado en un momento álgido para la floración y detectabilidad de la especie. Además, posiblemente en relación con el régimen hídrico registrado, parece tratarse de un año propicio para la floración de esta especie. Por este motivo, su detectabilidad debe considerarse óptima, lo cual ha favorecido notablemente la prospección y mapeado preciso de esta especie en la parcela de estudio.

Así, se ha detectado su presencia sobre una superficie total aproximada de 0,18 ha, dividida en 7 rodales principales, algunos de ellos adyacentes (Anexo III, Imágenes 1 y 2.). Existe un rodal adicional, del cual únicamente una mínima parte se ubica dentro de la parcela de estudio (Fig.1).

Thymus albicans

Tomillo endémico del litoral suroeste de la península Ibérica. Es una de las especies de la flora gaditana con más alto estatus de protección y mayor número de menciones en los catálogos oficiales de fauna y listas rojas.

El “Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros” de la Junta de Andalucía, cita la presencia de este taxón dentro de los límites de la parcela de estudio.

Durante las prospecciones desarrolladas se prestó especial atención y esfuerzo a la presencia de esta especie.

Se han detectado dos rodales independientes de pequeña extensión y una mata aislada (Fig.1). Los rodales, de 0,029ha y 0,034ha, están compuestos aproximadamente por 12 y 7 matas, respectivamente (Anexo III, Imagen 3).

La Fig.1 indica tanto la extensión completa de cada rodal, así como la localización de las distintas matas, algunas compuestas por varios pies.

Por otra parte, se disponía de información previa referente a la presencia de esta especie en la zona sur de la parcela, en torno a la posición $36^{\circ}33'5.97''N / 6^{\circ}7'50.62''O$.

Las prospecciones realizadas en esta ubicación han permitido constatar la ausencia de la especie. Además, las condiciones actuales de la zona no parecen compatibles con sus requerimientos ecológicos.



FIGURA 1. ZONA DE ESTUDIO, PERTENECIENTE A LA FINCA JABALINA DEL PINAR DEHESA DE LAS YEGUAS, EN SAN FERNANDO (CÁDIZ). SE MUESTRAN LOS LÍMITES DE LA ZONA DE ESTUDIO Y LOS RODALES Y UBICACIONES DE LAS PRINCIPALES ESPECIES BOTÁNICAS DE INTERÉS.

Especies singulares o amenazadas de interés para su conservación:

Armeria macrophilla

Plumbaginácea endémica del suroeste de la península Ibérica. Posee la categoría de vulnerable en la Lista Roja 2008 de la flora vascular española y en la Lista Roja de la flora Vascular de Andalucía de 2005.

Durante los muestreos se ha podido constatar que la especie se encuentra bien representada en el cuadrante noreste de la parcela. Forma parte del sotobosque del pinar, resultando más abundante en los claros. La especie se extiende aproximadamente sobre una superficie total de 1,1 ha, de manera discontinua y en densidades variables (Anexo III, Imagen 4).

Para su cartografiado (Fig.1), se han señalado en el mapa puntos concretos alrededor de los cuales la especie está bien representada. Es importante considerar que estas ubicaciones no representan plantas individuales, sino zonas de presencia de la especie.

Eryngium corniculatum

Es un cardo predominantemente acuático cuya distribución está restringida a Cerdeña y la península Ibérica. Está clasificado como Vulnerable en la Lista Roja de la flora vascular de Andalucía de 2005. A nivel provincial, ha sido ampliamente documentado que la parcela de estudio alberga una de las pocas poblaciones para la especie.

Durante los muestreos realizados, se ha podido constatar la presencia de un rodal de esta especie. Éste se ubica en una zona de encharcamiento temporal en el extremo noroeste de la parcela (Anexo III, Imágenes 5 y 6). Cabe destacar que durante los muestreos este enclave se encontraba parcialmente inundado y los ejemplares de la especie eran fácilmente detectables. También se han revisado otras depresiones de encharcamiento temporal adyacentes, de menor entidad y secas durante las visitas, en las que no se ha detectado la presencia de la especie.

A la hora de cartografiar la ubicación de esta especie y su representación en la Fig.1, se ha procedido a delimitar el perímetro completo de la zona de encharcamiento, por tratarse en su conjunto del hábitat potencial de la especie, con una extensión de 0,05 ha, de las que aproximadamente un 20% está ocupado por la especie.

Halimium calycinum

El Jaguarzo amarillo es una especie propia de entornos dunares próximos a la costa y zonas arenosas de interior. Está clasificado como Casi Amenazado (NT) en la Lista Roja de la Flora Vascular Española de 2008. Es una especie representativa de hábitats como el de la zona de estudio por lo que se ha considerado su presencia como un indicador complementario y representativo de la comunidad botánica objeto de estudio.

Durante los muestreos se ha podido comprobar que se trata de una especie bien representada, especialmente en la mitad norte de la parcela, donde se extiende sobre una superficie total de aproximadamente 0,9 ha (Fig.1; Anexo III, Imagen 7).

Isoetes velatum

Helecho de presencia rara en la región, clasificado en la categoría de “Datos Insuficientes (DD)” de la Lista Roja de la Flora Vasculare de Andalucía de 2005.

Es un hidrófito que se desarrolla en lugares encharcados temporalmente. Durante las prospecciones llevadas a cabo, se ha podido detectar su presencia restringida a la misma zona de encharcamiento temporal que *Eryngium coniculatum* (Fig.1; Anexo III, Imágenes 5 y 8).

Especies no presentes o no localizadas:

Armeria gaditana

Plumbaginácea endémica del suroeste de la península Ibérica. Posee la categoría de vulnerable en la Lista Roja 2008 de la flora vascular española y en la Lista Roja de la flora Vasculare de Andalucía de 2005.

Según las fuentes consultadas y las prospecciones realizadas, se puede determinar que la parcela de estudio no ofrece el hábitat adecuado para la presencia de esta especie y por lo tanto está ausente.

Allium pruinaum

Es un endemismo ibérico localizado en el centro y suroeste de la península. En Andalucía aparece en la Depresión del Guadalquivir occidental entre las provincias de Sevilla, Cádiz y Huelva, donde tiene la categoría de Vulnerable.

Florece principalmente en el periodo estival, cuando es más detectable. Por este motivo, no puede descartarse su presencia en la parcela con seguridad.

Drosophillum lusitanicum

Se trata de una especie de planta insectívora endémica de la costa de Portugal, el suroeste de España y el norte de África. Está catalogada como vulnerable en el catálogo andaluz de especies amenazadas de 2012 y el Libro Rojo de la flora andaluza amenazada de 2000. También figura como taxón casi amenazado (NT) en la Lista Roja 2008 de la flora vascular española. Está presente en la zona norte de la Dehesa de las Yeguas (zona pública). No ha sido citada previamente en la zona de estudio ni su entorno inmediato.

Durante las prospecciones se ha prestado especial atención a las zonas de hábitat potencialmente propicio (escasas o ausentes) sin haberse localizado, por lo que puede confirmarse su ausencia en la parcela.

Iberis ciliata Welwitschii

Es un endemismo del suroeste de la península ibérica, presente en arenas litorales y sublitorales de la provincia de Cádiz. Está considerada taxón en Peligro de Extinción en la Lista Roja 2008 de la flora vascular española y en la Lista Roja de la flora Vasculare de Andalucía de 2005.

Existen referencias previas sobre la presencia de esta especie en una zona adyacente a la parcela de estudio. Durante los muestreos realizados se prospectó esta ubicación, a modo de control, sin

llegar a detectarse. Tampoco se detectó su presencia dentro de los límites de la parcela. Debe considerarse que esta especie florece a partir de mayo, por lo que su detección durante el estudio puede haber pasado inadvertida. Por otra parte, se trata de una especie muy conspicua y fácilmente identificable, por lo que parece poco probable que haya pasado inadvertida en el pasado.

Juniperus navicularis

Enebro costero amenazado cuya distribución está restringida a las provincias de Cádiz, Huelva y el suroeste de Portugal. A nivel provincial, el pinar de la dehesa de las Yeguas alberga la única población existente.

Se trata de uno de los elementos botánicos más relevantes del entorno. A falta de una revisión específica, la especie no se encuentra incluida en el Listado de Flora y Fauna Amenazada de Andalucía y no está formalmente protegida en España. No obstante, la especie está incluida en la Lista Roja de la Flora Vasculosa Española en la categoría de taxón en Peligro Crítico (CR).

Durante las prospecciones llevadas a cabo en la zona de estudio, se prestó especial atención a su posible presencia.

La información previamente disponible indica que la especie no está presente dentro de la parcela, si bien, se conoce la existencia de varios ejemplares en el entorno inmediato, encontrándose los pies más cercanos a 150 m aproximadamente. Estos ejemplares se utilizaron como elementos control (Anexo III, Imagen 9).

Se realizó una prospección específica exhaustiva de la parcela, gracias a lo cual se ha podido corroborar su ausencia en el interior de la parcela.

Juniperus oxycedrus y *Juniperus phoenicea turbinata*

Son dos especies de enebros vulnerables presentes en el ámbito del Pinar de la Dehesa de las Yeguas. Son especies de porte considerable, bien conocidas y fáciles de detectar.

Durante las prospecciones en la parcela no se ha detectado ningún ejemplar y puede descartarse su presencia.

Klasea normandii

Es un endemismo de suelos arenosos del litoral gaditano y el Algarve portugués. Está clasificada como Amenazada en la Lista Roja de la Flora Vasculosa de Andalucía de 2005 y en la Lista Roja de la Flora Vasculosa Española de 2008.

Existe información previa sobre la presencia de esta especie en la parcela de estudio. Durante los muestreos realizados no se ha podido detectar su presencia. No obstante, esta no puede descartarse, ya que el trabajo se ha realizado antes del periodo de floración de la especie.

Loeflingia baetica

Es un taxón casi amenazado (NT) en la Lista Roja de la Flora Vasculosa de Andalucía de 2005. Está incluido en el Lista Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de 2012. Su presencia ha sido documentada en un rodal ubicado aproximadamente a 500m al norte de la zona de estudio, en la zona pública del pinar, el cual se ha empleado a modo de control.

Durante la prospección de la parcela se ha prestado especial atención a su posible presencia sin llegar a detectarse.

Mercurialis elliptica

Es un endemismo ibero-mauritano, de la península ibérica y Norte de África. Está clasificada como especie Vulnerable (VU) según la Lista roja de la flora vascular de Andalucía.

Existe información previa sobre la presencia de esta especie en una zona adyacente a la parcela de estudio. A modo de control, durante los muestreos realizados, se ha podido constatar su presencia en este enclave. No se ha detectado dentro de los límites de la parcela, por lo que su presencia parece poco probable o muy escasa.

Sedum maireanum, Limonium ovalifolium y Dianthus hinoxiamus

Son tres especies sensibles y de interés de cuya presencia se tiene constancia en el Pinar de La Dehesa de las Yeguas. Durante las prospecciones realizadas en la zona de estudio no se han detectado y, por las características del entorno, parece poco probable que estén presentes.

FAUNA

A continuación, se evalúa la presencia detectada y potencial de los grupos faunísticos y especies de mayor relevancia. Esta evaluación se ha hecho en base a las prospecciones de campo realizadas, el hábitat potencial y la información previa disponible para el entorno.

AVES

La comunidad de aves detectada durante las prospecciones realizadas en el entorno es la propia del hábitat estudiado. En función de las fechas en las que se han realizado las visitas, se han detectado tanto especies residentes y reproductoras en la parcela de estudio, como especies en migración activa, que utilizan el entorno como zona de descanso o que sobrevuelan el dosel arbóreo (Ver Anexo II).

En general, se ha detectado la presencia de una comunidad de aves compuesta por especies comunes. No se ha detectado la presencia de especies amenazadas y parece poco probable que estas puedan hacer uso de la zona de estudio en otras épocas del año.

En general, la comunidad de aves detectada en el entorno, incluyendo los taxones listados en Listado y catálogo de flora y fauna silvestre amenazada en Andalucía (Anexo II), está compuesta por especies que pueden subsistir en entornos moderadamente atropizados.

Algunas especies más sensibles detectadas, especialmente en su época de reproducción, como *Milvus migrans* y *Accipiter nisus*, han sido vistas en migración activa, haciendo uso únicamente del espacio aéreo por encima del dosel arbóreo. No se han detectado indicios de reproducción para estas especies.

Tampoco se han detectado circunstancias sensibles, como pudiera ser la existencia de grandes concentraciones de aves, dormideros comunales o colonias de reproducción de *Merops apiaster*.

Durante la realización de transectos nocturnos, no se ha detectado la presencia de *Caprimulgus ruficollis* (Listado¹, ver Anexo II), si bien su presencia parece probable en el periodo estival.

REPTILES

Chamaeleo chamaeleon

El camaleón común está incluido en el Listado y Catálogo de flora y fauna silvestre amenazada, con presencia regular, en paso u ocasional en Andalucía. Es una especie de interés comunitario incluida en el Anexo IV “Especies que requieren una protección estricta” de la Directiva Hábitats de la Unión Europea.

Se disponía de información previa, proporcionada por el personal de la finca, sobre la presencia de la especie.

Siguiendo las recomendaciones técnicas para la realización de censos de esta especie, se realizaron dos censos nocturnos utilizando el método de la parcela con ayuda de una lámpara de cabeza que facilita la detección de los ejemplares.

Se detectó la presencia de un único ejemplar juvenil de 4 cm de longitud (ubicación geográfica: 36°33'13.30"N/6° 7'50.90"O), posiblemente nacido en septiembre de 2020. Esta observación confirma la presencia de la especie y que además se reproduce en la zona posiblemente en muy baja densidad.

El ejemplar de detectó en un arbusto de la especie *Myoporum laetum*, en el entorno de uno de los rodales de *Thymus albicans* (ver apartado de Flora) donde también se detectó la presencia de la araña *Donacosa merlini* (ver apartado de Invertebrados).

Psammodromus algirus

La lagartija colilarga es una especie común que se distribuye por buena parte de la península Ibérica, excepto en su extremo norte.

A nivel nacional está catalogada como especie de preocupación menor (LC) según los criterios de la UICN. Está listada en el Listado de Flora Y fauna Amenazada de Andalucía.

Durante la prospección de la parcela, se pudo detectar la presencia habitual de la especie en la mayor parte de la zona de estudio.

Invertebrados

Donacosa merlini

Araña Lobo de Doñana. Es una araña endémica de la zona litoral de las provincias de Huelva y Cádiz. Tiene la categoría de Vulnerable (VU) en el Libro Rojo de los invertebrados de España de 2006 y en el Libro Rojo de los Invertebrados de Andalucía de 2008.

Es una especie que se descubrió para la ciencia en Doñana en los años 80 y se consideraba endémica de este espacio natural hasta que se encontró en el Pinar de las Yeguas. Ocupa arenales costeros de manera semicolonial. Las hembras construyen madrigueras a modo de chimenea. Estas son muy características y facilitan su detección (Anexo III, Imagen 11).

Durante las prospecciones realizadas en la finca, se ha podido detectar la existencia de una población de esta especie. Ocupa principalmente el sector centro-este de la parcela, en los claros

del pinar. Su presencia es más notable en los arenales alrededor de las siguientes localizaciones: 36°33'11.83"N / 6° 7'52.10"O y 36°33'13.94"N / 6° 7'51.59"O.

Macrothele calpeiana

La Araña Negra de los Alcornocales es el arácnido de mayor tamaño de Europa. Su área de distribución conocida incluye el Sur de España, Gibraltar y el Sur de Portugal, donde puede llegar a ser localmente abundante.

Está catalogada como Vulnerable (VU) a nivel nacional según el Libro Rojo de los Invertebrados de España de 2006 y en Andalucía (VU) según el Libro Rojo de los Invertebrados de Andalucía.

Durante las prospecciones realizadas se ha podido detectar la existencia de una buena población de esta especie. Se ha detectado, en general, en ambientes más boscosos y arbustivos que *Danacosa merlini* (Anexo III, Imagen 12).

Apteromantis aptera

Es una especie de Mantis endémica de la península Ibérica.

A nivel global está clasificada en la categoría bajo riesgo-casi amenazada (LR/NT) según los criterios de la UICN. Es Vulnerable (VU) según el Libro rojo de los Invertebrados de España de 2006 y el Libro rojo de los Invertebrados de Andalucía de 2008.

Se trata de una especie bien representada en los hábitats favorables de la provincia incluido el Pinar de la Dehesa de las Yeguas.

Durante las prospecciones en la parcela de estudio no se ha podido detectar su presencia ni la de ninguna otra especie de mantis. No obstante, la zona cuenta con hábitat óptimo y la presencia de esta especie es altamente probable.

CONSIDERACIONES GENERALES

Como puede observarse en la Fig.1. la mitad norte de la parcela posee mayor interés ecológico y particularmente botánico. Esto está directamente relacionado con su mejor estado de conservación y menor grado de antropización. Las zonas aclaradas del bosque, con menor cobertura de pinocha y con mayores parches de sustrato arenoso expuesto y pastizal sobre arenas, son las que atesoran el mayor interés botánico.

Se ha verificado la presencia de especies legalmente protegidas como *Hymenosthema pseudoanthemis* y *Thymus albicans*. Espacialmente, la presencia de estas especies coincide en gran medida con las zonas aclaradas con sustrato arenoso anteriormente mencionadas.

Cabe destacar también la existencia de una depresión en la que se forma un encharcamiento temporal con una población singular de *Eryngium corniculatum* e *Isoetes velatum*.

En estos enclaves, además de las especies legalmente protegidas, se encuentra también una parte significativa de los taxones singulares, escasos o endémicos existentes en la zona.

Asimismo, las especies de fauna de mayor interés de conservación como *Chamaeleo chamaeleon* y *Donacosa merlini* aparecen en gran medida en los mismos ambientes y emplazamientos indicados en referencia a las especies botánicas anteriormente referidas.

También debe respetarse el régimen hídrico natural de la zona de encharcamiento temporal, y evitar alteraciones tanto en el periodo de inundación como en el seco.

La presencia de estas especies y espacios, incluyendo la zona de encharcamiento temporal, han sido cartografiadas en detalle y representadas en la Fig.1.

Se debe prestar especial atención a estos espacios y asegurar que no se verán alterados, siendo necesario para ello limitar al máximo el tránsito por el entorno. Esto puede verse favorecido mediante la instalación de un cierre perimetral de bajo impacto visual. Esta medida puede reforzarse mediante la instalación de paneles explicativos sobre la presencia y biología de las especies presentes, así como del código de conducta necesario para su conservación. La aplicación de estas medidas también es de interés de cara al uso y explotación que actualmente se desarrolla en el entorno.

Por otra parte, se ha podido descartar la presencia de especies de alto interés de conservación y singularidad como *Juniperus navicularis* y *Drosophillum lusitanicum*. Debe tenerse en consideración que la primera especie si se encuentra presente en un entorno muy próxima a la parcela de estudio. La segunda especie no se encuentra presente en el entorno próximo.

Por su parte, en la mitad sur y su entorno adyacente existen varias infraestructuras como cabañas, una alberca, cercados con ganado y una vivienda. En consecuencia, el sustrato parece tener un mayor grado de nitrificación y humedad de origen artificial. En esta zona no se ha encontrado la presencia de ninguna de las especies protegidas citadas anteriormente. Además, aparece un mayor número de especies botánicas exóticas como el *Carpobrotus edulis* y *Opuntia* sp.

La presencia de estas especies puede perjudicar a las especies autóctonas de interés presentes en el entorno. Actualmente estas especies están distribuidas de forma puntual y poco extensa. Se debe proceder a la erradicación de estas especies exóticas invasoras.

Las prospecciones realizadas han permitido prospectar y mapear de manera detallada la extensión completa de la parcela (6,5 ha) y sus zonas inmediatas. Si bien, como se menciona y evalúa en los apartados correspondientes, pueden haber existido ligeras limitaciones en la detectabilidad de ciertos taxones. No obstante, estas no se consideran determinantes.

De cara a la gestión de la parcela de estudio y su entorno, debe tenerse en cuenta tanto la presencia individual de las especies mencionadas, como la del hábitat en su conjunto, de alto valor ecológico.

ANEXO I. Plantas raras, amenazadas y/o protegidas de la Dehesa de las Yeguas, extensión completa (401,5 ha).

Tabla 1. Plantas raras, amenazadas o protegidas de la Dehesa de las Yeguas. Los taxones se presentan en orden alfabético. Categorías de amenaza en base a las principales listas de referencia. (Fuente: Alegaciones al PORN y al PRUG del Parque Natural Bahía de Cádiz. Ecologistas en Acción. Septiembre de 2020.)

| Taxón | LRA ¹ | Ley 2008/03 ² | Libro Rojo ³ | R.D. 139/2011 ⁴ | Lista Roja ⁵ | FALG ⁶ | OBS. |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| <i>Allium pruinatum</i> | CR | VU | VU | | | VU | |
| <i>Armeria gaditana</i> | VU | | | | VU | EN | |
| <i>Armeria macrophylla</i> | VU | | | | VU | VU | |
| <i>Avenula marginata</i> | DD | | | | | VU | |
| <i>Biscutella lyrata</i> | | | | | | VU | |
| <i>Centaurea exarata</i> | VU | | | | VU | EN | |
| <i>Drosophyllum lusitanicum</i> | NT | VU | NT | | NT | VU | |
| <i>Dianthus hinoxianus</i> | EN | | EN | | EN | | |
| <i>Eryngium corniculatum</i> | VU | | | | | EN | |
| <i>Euphorbia baetica</i> | VU | | | | | | |
| <i>Festuca ampla simplex</i> | DD | | | | | Rara | |
| <i>Frankenia boissieri</i> | | | | | | R | |
| <i>Genista tridens juniperina</i> | | | | | | VU | |
| <i>Halimium calycinum</i> | | | NT | | NT | | |
| <i>Halopeplis amplexicaulis</i> | NT | | VU | | VU | VU | |
| <i>Hymenostemma</i> | VU | VU | EN | LISTADO | VU | VU | 92/43/CEE |
| <i>Isoetes velatum velatum</i> | DD | | | | | | |
| <i>Iberis ciliata welwitschii</i> | EN | | | | EN | | |
| <i>Juniperus navicularis</i> | | | | | CR | | |
| <i>Juniperus oxycedrus</i> | | | | | | VU | |
| <i>Juniperus phoenicea</i> | VU | | | | | | |
| <i>Klasea monardii</i> | EN | | | | EN | VU | |
| <i>Limodorum abortivum</i> | | | | | | | CITES ⁸ |
| <i>Limonium algarvense</i> | DD | | | | | | |
| <i>Limonium densissimum</i> | | | | | VU | | |
| <i>Limonium ovalifolium</i> | DD | LISTADO | | LISTADO | CR | VU | |
| <i>Loeflingia baetica</i> | NT | LISTADO | | | | VU | |
| <i>Mercurialis elliptica</i> | VU | | | | | Rara | |

| | | | | | |
|----------------------------------|----|---------|----|------|-------|
| <i>Ophrys apifera</i> | | | | | CITES |
| <i>Ophrys bombyliflora</i> | | | | | CITES |
| <i>Ophrys fusca</i> | | | | | CITES |
| <i>Ophrys tenthredinifera</i> | | | | | CITES |
| <i>Orchis champagneuxii</i> | | | | | CITES |
| <i>Pistorina brevifolia</i> | EN | | EN | Rara | |
| <i>Sedum maireanum</i> | VU | VU | | EN | |
| <i>Serapias cordigera</i> | | | | | CITES |
| <i>Serapias parviflora</i> | | | | | CITES |
| <i>Serapias strictiflora</i> | | | | | CITES |
| <i>Spiranthes spiralis</i> | DD | LISTADO | | | CITES |
| <i>Stauracanthus genistoides</i> | | | | Rara | |
| <i>Thymus albicans</i> | CR | | EN | CR | VU |
| <i>Xolantha commutata</i> | DD | | | VU | VU |

1. Lista roja de la flora vascular de Andalucía.

Cabezudo, B., Talavera, S., Blanca, G., Salazar, C. Cueto, M.J., Valdés, B., Hernández Bermejo, J.E., Herrera, C., Rodríguez Hiraldo, C. & Navas, D. 2005. Lista roja de la flora vascular de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente. Sevilla. 126 p.

2. Listado y catálogo de flora y fauna silvestre amenazada con presencia regular, en paso u ocasional en Andalucía. El Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE) en el que se incluye el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas es un instrumento derivado de la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestre de Andalucía y desarrollado en el Decreto 23/2012 por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats.

Las normativas europeas, estatal y autonómica establecen distintas categorías de amenaza, como son Extintas (EX), En Peligro de Extinción (EN), Vulnerable (VU), y las especies que no encontrándose en ninguna de las categorías anteriores están sometidas a un Régimen de Protección Especial (especies incluidas en el LISTADO)

3. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España.

Bañares, Á., G. Blanca, J. Güemes, J.C. Moreno & S. Ortiz, eds. 2004. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España. Dirección General para la Biodiversidad, Publicaciones del O.A.P.N. Madrid, 1.069 pp.

Bañares, Á., G. Blanca, J. Güemes, J.C. Moreno & S. Ortiz, eds. 2007. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España. Adenda 2006. Dirección General para la Biodiversidad-Sociedad Española de Biología de la Conservación de Plantas. Madrid, 92 pp.

Bañares, Á., G. Blanca, J. Güemes, J.C. Moreno & S. Ortiz, eds. 2009. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España. Adenda 2008. Dirección General de Medio Natural y Política Forestal (Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino)-Sociedad Española de Biología de la Conservación de Plantas. Madrid, 155 pp.

Bañares, Á., G. Blanca, J. Güemes, J.C. Moreno & S. Ortiz, eds. 2010. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España. Adenda 2010. Dirección General de Medio Natural y Política Forestal (Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino)-Sociedad Española de Biología de la Conservación de Plantas. Madrid, 170 pp

Moreno Saiz, J.C., J.M. Iriondo Alegria, F. Martínez García, J. Martínez Rodríguez & C. Salazar Mendías, eds. 2019. Atlas y Libro Rojo de la Flora Vascular Amenazada de España. Adenda 2017. Ministerio para la Transición Ecológica-Sociedad Española de Biología de la Conservación de Plantas. Madrid. 220 pp.

4. Situación actual del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y, en su caso, del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (Número de taxones incluidos según el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero y sus modificaciones: Orden AAA/75/2012, de 12 de enero; Orden AAA/1771/2015, de 31 de agosto; Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio y Orden TEC/596/2019, de 8 de abril).

5. Lista Roja de la Flora Vascular Española.

Bañares, A., Blanca, G., Güemes, J., Moreno, J.C. & Ortiz, S., eds. 2008. Lista roja 2008 de la flora vascular española. Dir. Gen. de Medio Natural y Política Forestal (Min. de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino) - SEBICOP, Madrid

6. Flora Amenazada del Litoral Gaditano.

Sánchez, Iñigo. (2000). Flora Amenazada del Litoral Gaditano. Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía. Diputación de Cádiz.

7. Directiva Hábitats.

DIRECTIVA 92/43/CEE DEL CONSEJO de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Anexo II: ESPECIES ANIMALES Y VEGETALES DE INTERÉS COMUNITARIO PARA CUYA CONSERVACIÓN ES NECESARIO DESIGNAR ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN

8. Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres. CITES – Apéndice II
<https://www.cites.org/esp/app/appendices.php>

*Las categorías UICN (abreviaturas entre paréntesis) son las siguientes:

- Extinta (EX) si no hay ninguna duda de que el último individuo murió.
- Extinta en estado silvestre (EW) si solo sobrevive en cultivo o en poblaciones naturalizadas.
- En peligro crítico (CR) si el riesgo de extinción es extremadamente alto.
- En peligro (EN) si el riesgo de extinción es muy alto.
- Vulnerable (VU) si el riesgo de extinción es alto.
- Casi amenazada (NT).
- Preocupación menor (LC).
- Datos insuficientes (DD).
- No evaluada (NE) si no se ha evaluado, aunque podría estar amenazada.

ANEXO II. Fauna de interés de la zona de estudio (6,5 ha): aves, reptiles e invertebrados.

| | Ley 2008/03 ¹ | Anexo I Directiva Aves ² | Anexos Directiva Hábitats ³ |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| AVES | | | |
| <i>Alectoris rufa</i> | | | |
| <i>Columba palumbus</i> | | | |
| <i>Streptopelia decaocto</i> | | | |
| <i>Cuculus canorus</i> | Listado | | |
| <i>Apus pallidus</i> | Listado | | |
| <i>Tringa ochropus</i> | Listado | | |
| <i>Accipiter nisus</i> | Listado | X | |
| <i>Milvus migrans</i> | Listado | X | |
| <i>Bubo bubo</i> | Listado | | |
| <i>Strix aluco</i> | Listado | | |
| <i>Upupa epops</i> | Listado | | |
| <i>Merops apiaster</i> | Listado | | |
| <i>Picus sharpei</i> | Listado | | |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Listado | | |
| <i>Cyanistes caeruleus</i> | Listado | | |
| <i>Parus major</i> | Listado | | |
| <i>Cisticola juncidis</i> | Listado | | |
| <i>Hirundo rustica</i> | Listado | | |
| <i>Delichon urbicum</i> | Listado | | |
| <i>Phylloscopus bonelli</i> | Listado | | |
| <i>Phylloscopus collybita</i> | Listado | | |
| <i>Sylvia melanocephala</i> | Listado | | |
| <i>Regulus ignicapilla</i> | Listado | | |
| <i>Certhia brachydactyla</i> | Listado | | |
| <i>Turdus merula</i> | | | |
| <i>Erithacus rubecula</i> | Listado | | |
| <i>Luscinia megarhynchos</i> | Listado | | |
| <i>Passer domesticus</i> | | | |
| <i>Anthus trivialis</i> | Listado | | |
| <i>Fringilla coelebs</i> | | | |
| <i>Chloris chloris</i> | | | |
| <i>Linaria cannabina</i> | | | |
| <i>Carduelis carduelis</i> | | | |
| <i>Serinus serinus</i> | | | |
| REPTILES | | | |
| <i>Chamaeleo chamaeleon</i> | Listado | | IV |
| <i>Psarodromus algirus</i> | Listado | | |
| INVERTEBRADOS | | | |
| <i>Donacosa merlini</i> | | | |
| <i>Macrothele calpeiana</i> | Listado | | IV |

¹ **Listado y catálogo de flora y fauna silvestre amenazada con presencia regular, en paso u ocasional en Andalucía.** El Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE) en el que se incluye el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas es un instrumento derivado de la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestre de Andalucía y desarrollado en el Decreto 23/2012 por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats.

Las normativas europeas, estatal y autonómica establecen distintas categorías de amenaza, como son Extintas (EX), En Peligro de Extinción (EN), Vulnerable (VU), y las especies que no encontrándose en ninguna de las categorías anteriores están sometidas a un Régimen de Protección Especial (especies incluidas en el LISTADO)

² **DIRECTIVA 2009/147/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO** de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.

³ **Directiva 92/43/CEE del Consejo**, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

ANEXO III. GALERÍA DE IMÁGENES.

Todas las imágenes han sido obtenidas en la zona de estudio durante el desarrollo del trabajo de campo para la redacción del presente documento, durante los meses de marzo y abril de 2021.



IMAGEN 1. RODAL DE *HYMENOSTHEMA PSEUDOANTHEMIS*.



IMAGEN 2. *HYMENOSTHEMA PSEUDOANTHEMIS*.



IMAGEN 3. *THYMUS ALBICANS*



IMAGEN 4. *ARMERIA MACROPHYLLA*



IMAGEN 5. ENCHARCAMIENTO TEMPORAL CON PRESENCIA DE *ERYNGIUM CORNICULATUM* Y *ISOETES VELATUM*.



IMAGEN 6. *ERYNGIUM CORNICULATUM*



IMAGEN 7. *HALIMIUM CALYGINUM*



IMAGEN 8. *ISOETES VELATUM*.



IMAGEN 9. JUNIPERUS NAVICULARIS.



IMAGEN 10. CHAMAELEO CHAMAELEON.



IMAGEN 11. *BROCAL DE DANACOSA MERLINI.*



IMAGEN 12. TELA EN MANTEL DE *MACROTHELE CALPEIANA.*

B- PLANOS

PLANOS PROPUESTA PROYECTO DE ACTUACIÓN

01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TOPOGRÁFICO.

02 DISTRIBUCIÓN GENERAL.

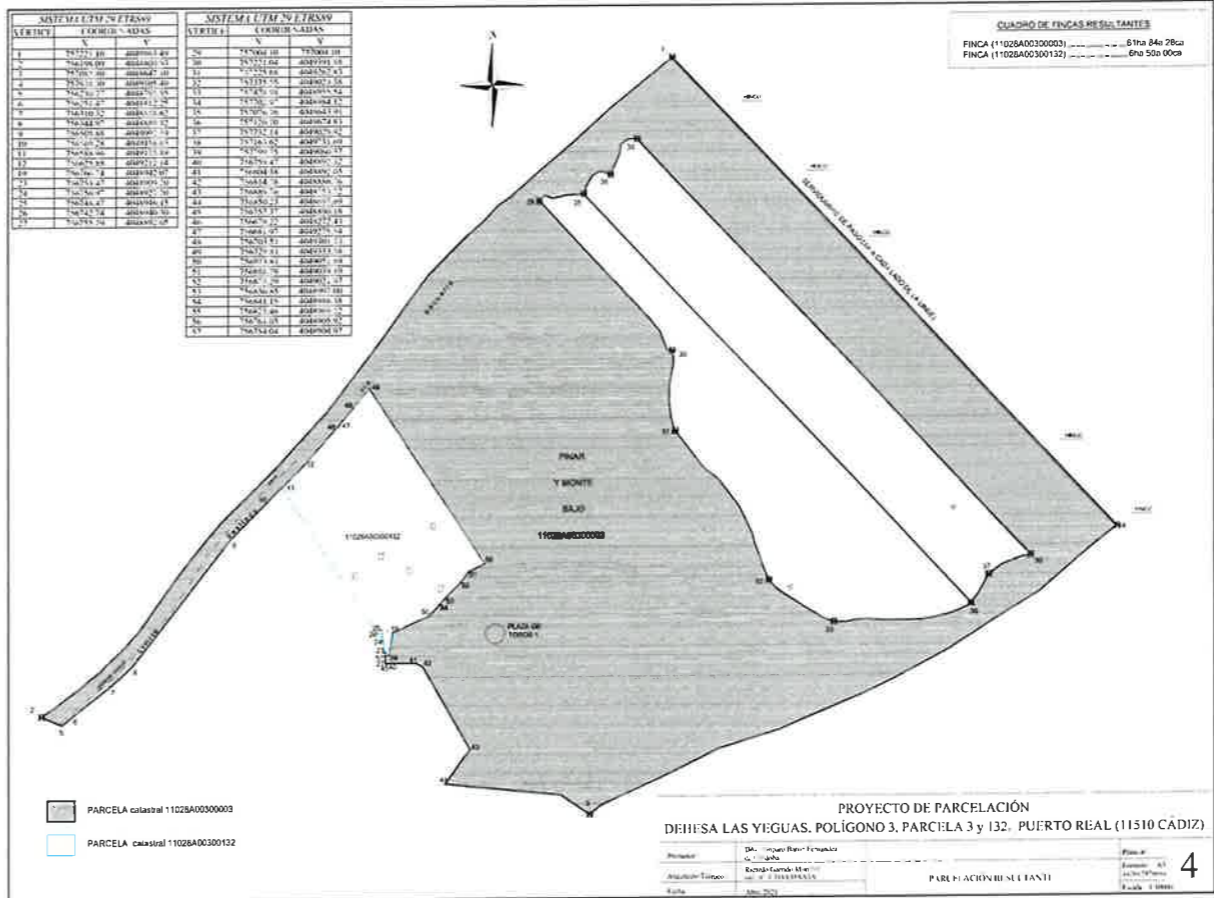
03 INSTALACIONES GENERALES.

04.CONSTRUCCIONES DESMONTABLES.



EMPLAZAMIENTO

1:5000



TEMATIC arquitectura

PROYECTO DE ACTUACIÓN JABALINA COUNTRY TENTS

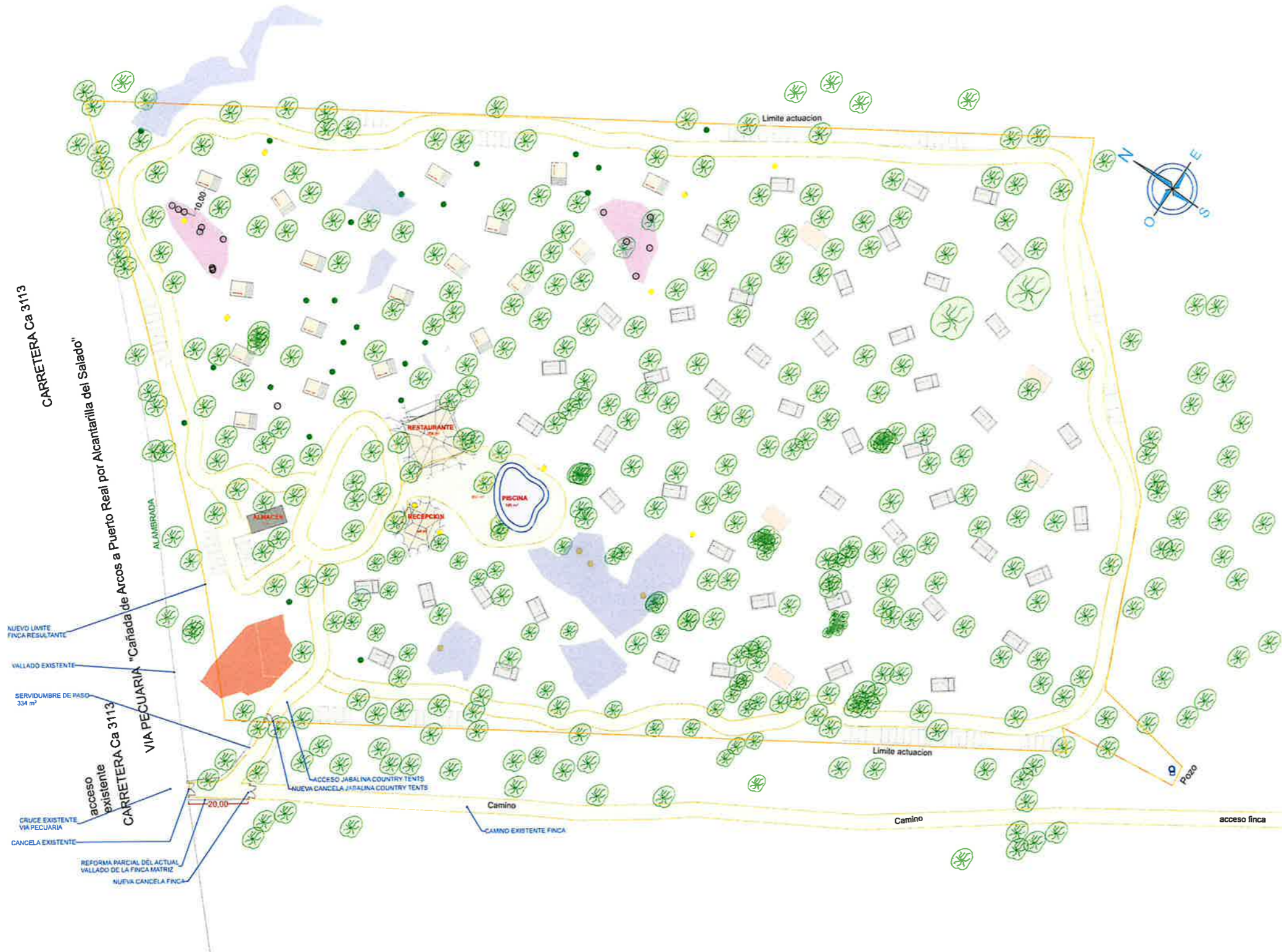
Situación: Finca Dehesa de la Yeguas, Puerto Real, Cadiz

Plano nº: 01 Escala: 1:1000, 1:5000 Fecha: 30 junio 2021

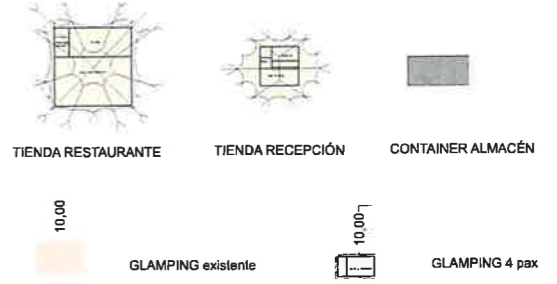
Contenido: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. TOPOGRAFICO

Proyecto: Mendia RE IV Proyecto 12, S.L.U. Arquitecto: Rafael Tramullas Navarro

Color: Oller, S - 08195 Mirasol - Sant Cugat del Valles - Barcelona -
Tel: 93 589 44 31 e-mail: info@galelloarquitectura.es



**Superficie ambito Proyecto de Actuación:
65.000m² (6,5Ha)**



4 tiendas glamping existentes
1 cabaña madera existente
49 tiendas glamping nuevas
18 cabañas madera nuevas
72 ALOJAMIENTOS TOTAL

ESPECIES PROTEGIDAS

- Hymenostema pseudoanthemis. Rodal
- Thymus albicans. Rodal
- Thymus albicans. Matas

ESPECIES SINGULARES

- Eryngium corniculatum. Rodal
- Isoetes velatum. Rodal
- Armeria macrophylla. Matas
- Halimium calycinum. Matas

CARRETERA Ca 3113

"Cañada de Arcos a Puerto Real por Alcantarilla del Salado"

ALAMBRADA

VIA PECUARIA

20.00

20.00

REFORMA PARCIAL DEL ACTUAL VALLADO DE LA FINCA MATRIZ

NUEVA CANCELA FINCA

NUEVO LIMITE FINCA RESULTANTE

VALLADO EXISTENTE

SERVIDUMBRE DE PASO 334 m²

ACCESO EXISTENTE VIA PECUARIA

CRUCE EXISTENTE VIA PECUARIA

CANCELA EXISTENTE

ACCESO JABALINA COUNTRY TENTS

NUEVA CANCELA # JABALINA COUNTRY TENTS

CAMINO EXISTENTE FINCA

Camino

Camino

Camino

Camino

Camino

Camino

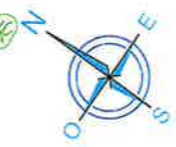
Camino

Camino

Camino

Camino

Camino



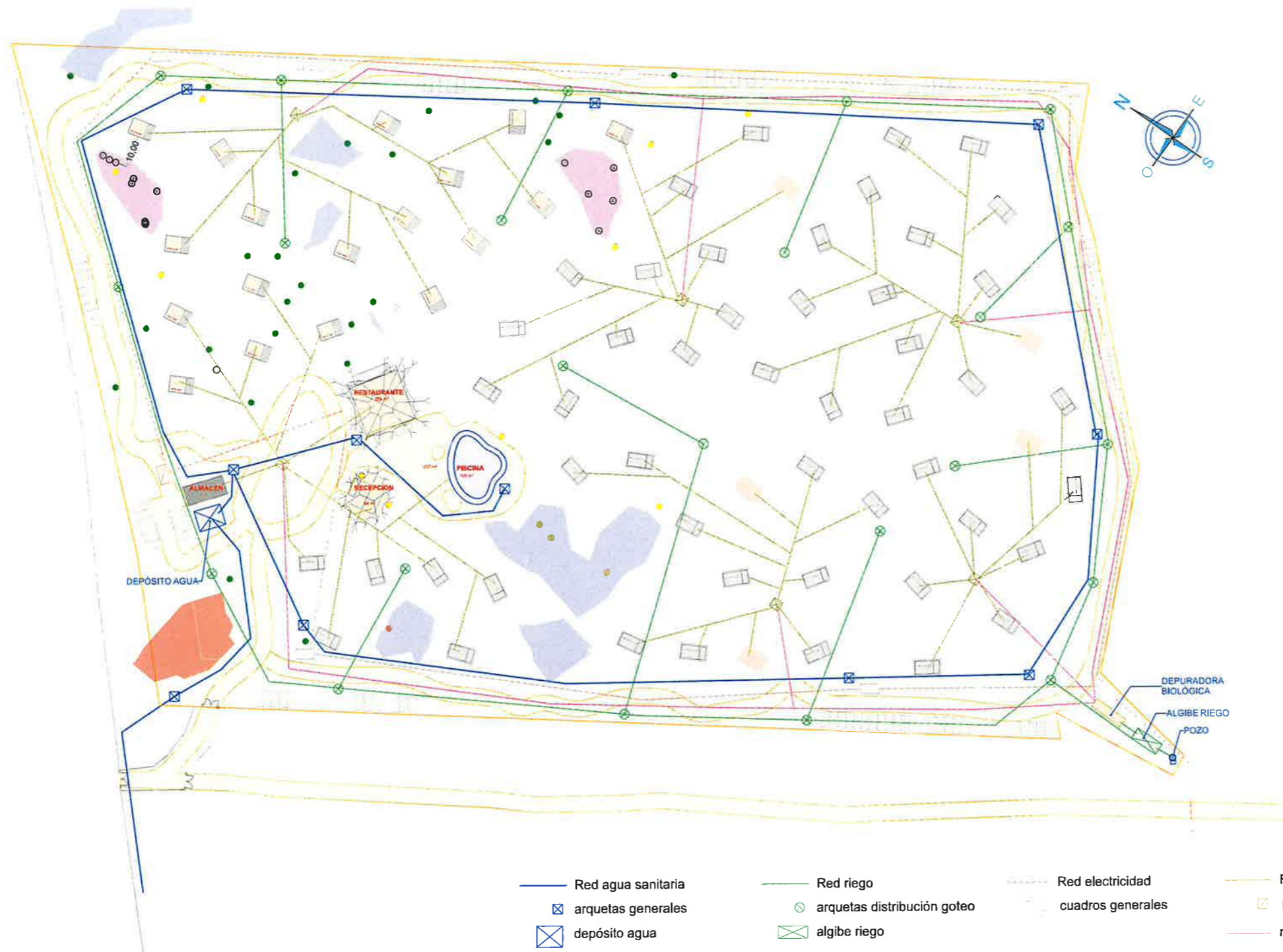
PROYECTO DE ACTUACIÓN JABALINA COUNTRY TENTS

| | | |
|---|--------|---------------|
| Situación | | |
| Finca Dehesa de la Yeguas, Puerto Real, Cadiz | | |
| Plano nº | Escala | Fecha |
| 02 | 1:750 | 30 Junio 2021 |
| Contenido | | |

DISTRIBUCIÓN GENERAL

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Promotor | Arquitecto |
| Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U. | Rafael Tramullas Navarro |

Colonia Oller, 5 - 08195 Mirasol - Sant Cugat del Valles - Barcelona -
Tel. 93.565.44.11 e-mail: info@tematicarquitectura.es

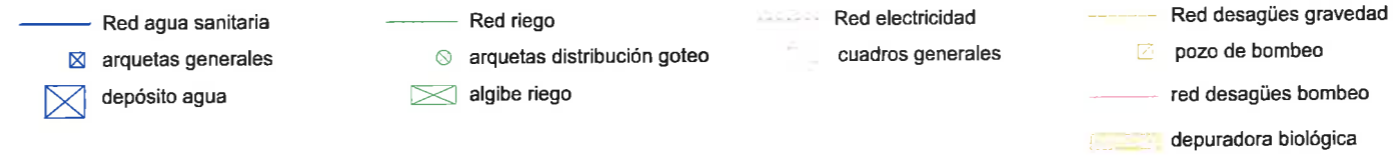


**Superficie ambito Proyecto de Actuación:
65.000m² (6,5Ha)**

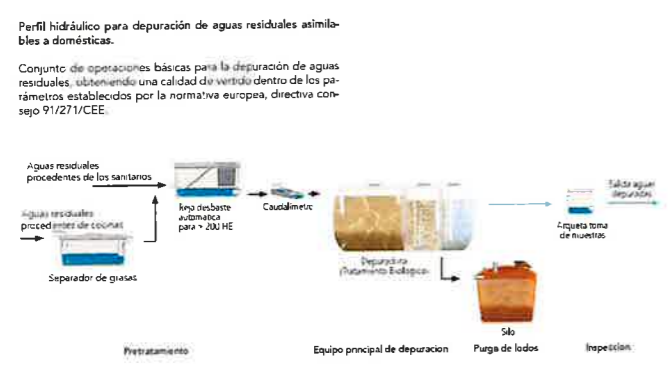


4 tiendas glamping existentes
1 cabaña madera existente
49 tiendas glamping nuevas
18 cabañas madera nuevas
72 ALOJAMIENTOS TOTAL

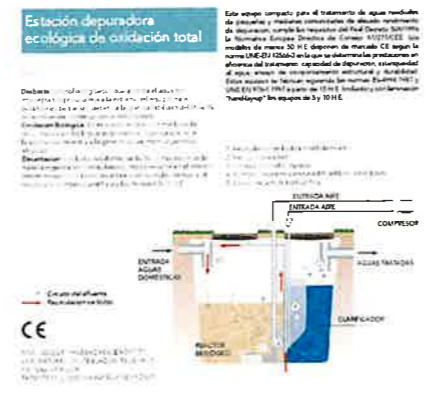
- ESPECIES PROTEGIDAS**
- Hymenostema pseudoanthemis. Rodal
 - Thymus albicans. Rodal
 - Thymus albicans. Matas
- ESPECIES SINGULARES**
- Eryngium corniculatum. Rodal
 - Isoetes velatum. Rodal
 - Armeria macrophylla. Matas
 - Halimium calycinum. Matas



PERFIL HIDRÁULICO



ROX



REACTOR BIOLÓGICO CLARIFICADOR

| Modelo | Vol. (m³) | Alt. (m) | Vol. (m³) | Alt. (m) | Vol. (m³) | Alt. (m) | Vol. (m³) | Alt. (m) |
|-----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| CE ROX 10 | 10 | 2,25 | 1.750 | 8.938 | 1,81 | 0,11 | 200 | |
| CE ROX 20 | 20 | 3 | 2.000 | 7.900 | 1,81 | 0,16 | 200 | |
| CE ROX 30 | 30 | 4,5 | 3.000 | 5.200 | 1,81 | 0,23 | 400 | |
| CE ROX 40 | 40 | 6 | 2.800 | 4.000 | 2,60 | 0,33 | 400 | |
| CE ROX 50 | 50 | 7,5 | 2.800 | 3.600 | 2,60 | 0,46 | 700 | |
| ROX 60 | 60 | 9 | 2.500 | 4.150 | 2,60 | 0,60 | 800 | |
| ROX 70 | 70 | 11,3 | 3.500 | 4.600 | 2,60 | 0,80 | 800 | |
| ROX 100 | 100 | 15 | 2.500 | 5.600 | 2,60 | 1,00 | 1.000 | |
| ROX 120 | 120 | 16,8 | 2.800 | 7.200 | 2,60 | 1,20 | 1.200 | |
| ROX 150 | 150 | 22,5 | 2.800 | 7.200 | 2,60 | 1,50 | 1.200 | |
| ROX 200 | 200 | 30 | 2.800 | 9.200 | 2,60 | 2,00 | 1.400 | |
| ROX 250 | 250 | 37,5 | 3.000 | 9.400 | 2,60 | 2,50 | 1.600 | |
| ROX 300 | 300 | 45 | 3.000 | 10.500 | 2,60 | 3,00 | 1.800 | |
| ROX 350 | 350 | 52,5 | 3.000 | 12.000 | 2,60 | 3,50 | 2.000 | |
| ROX 400 | 400 | 60 | 3.000 | 13.700 | 2,60 | 4,00 | 2.200 | |
| ROX 450 | 450 | 67,5 | 3.000 | 15.500 | 2,60 | 4,50 | 2.400 | |
| ROX 500 | 500 | 75 | 3.000 | 17.500 | 2,60 | 5,00 | 2.600 | |



TEMATIC arquitectura

PROYECTO DE ACTUACIÓN JABALINA COUNTRY TENTS

Finca Dehesa de la Yeguas, Puerto Real, Cadiz

Plano nº: **03** Escala: **1:750** Fecha: **30 junio 2021**

INSTALACIONES GENERALES

Promotor: **Rafael Tramullas Navarro**

Coloma Oller S - 08195 Mirasol - Sant Cugat del Valles - Barcelona - Tel: 93.585.44.11 e-mail: info@gestiadearquitectura.es

