

# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA EN BENITOS DEL LOMO PARCELA 9, POLÍGONO 34, VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



PROMOTOR:

ARQUITECTA:

Nº. COLEGIADO:

FECHA: FEBRERO 2024



## ÍNDICE

---

### MEMORIA

- 1. OBJETO**
  - 1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN
  - 1.2. PROMOTOR
  - 1.3. AUTOR DEL PROYECTO
- 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**
  - 2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
  - 2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS
  - 2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN
  - 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS INSTALACIONES
  - 2.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- 3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS**
  - 3.1. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
  - 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA
  - 3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS
  - 3.4. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR
- 4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD**

### ANEXOS

- I. D.N.I. DEL PROMOTOR
- II. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CERTIFICACIÓN CATASTRAL.
- III. JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE SEGREGACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL Nº. 10.362
- IV. DECLARACIÓN JURADA DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 33.4 RGLISTA

### PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGOU
03. EDIFICACIONES EN EL RADIO DE 200 M
04. PLANTA INSERCIÓN EN PARCELA
05. PLANTAS DISTRIBUCIÓN
05. ALZADOS

# MEMORIA

---

## 1. OBJETO

### 1.1 OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), regula en su art. 22 **las Actuaciones extraordinarias en suelo rústico**, en los siguientes términos:

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

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

***En los términos que se establezca reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico”.***

El artículo 22.2 de la LISTA, ha sido desarrollado por el artículo 31 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA).

**Es objeto del presente documento, justificar el cumplimiento de los parámetros y condiciones enumerados en el artículo 31 del RGLISTA, con el fin de obtener la preceptiva autorización del Ayuntamiento para la implantación de una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA en la parcela con referencia catastral N° 11039A034000090000RL, sita en Benitos del Lomo, en el T.M. de Vejer de la Frontera.**

De acuerdo con lo estipulado en el art. 32 del RGLISTA, el procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

- a) **Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación**, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

- b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

- c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.
- d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.
- e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

Por consiguiente, a los efectos de obtener la preceptiva autorización del Ayuntamiento previa a la licencia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo transcrito, se procede a la redacción del presente Proyecto Actuación ajustándose su contenido, en lo que resulte procedente, a lo dispuesto en el artículo 33 del RGLISTA, que determina:

*“El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:*

1. *Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.*
2. *Descripción detallada de la actuación, que incluirá:*
  - a) *Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.*
  - b) *Caracterización física y jurídica de los terrenos.*
  - c) *Características socioeconómicas de la actuación.*
  - d) *Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.*

- e) *Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.*
  - f) *Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*
3. *Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:*
- a) *Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda conforme al artículo 30.*
  - b) *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta de la propuesta.*
  - c) *Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.*
  - d) *Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.*
  - e) *Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.*
  - f) *Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.*
  - g) *Viabilidad económica-financiera de la actuación.*
  - h) *En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.*
4. *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:*
- a) *Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen del suelo rústico.*
  - b) *Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.*
  - c) *Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.*
  - d) *Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.*

## 1.2 PROMOTOR

Se redacta este documento a petición de D. Francisco José Crespo Pérez, con D.N.I. [REDACTED], con domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED], en el término municipal de [REDACTED].

## 1.3 AUTOR DEL PROYECTO


La autora del presente Proyecto es la arquitecta [REDACTED] Colegio Oficial de Arquitectos de [REDACTED] con residencia profesional en [REDACTED].

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

La finca objeto del Proyecto de Actuación se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral Nº. 11039A034000090000RL, habiéndose solicitado al Ayuntamiento con Registro Nº REGAGEE23e00080824235 de 28/11/2023 la preceptiva licencia de segregación (se adjunta en el anexo justificante de presentación del Proyecto de Segregación). Según catastro la superficie de la finca matriz es de 90.578 m<sup>2</sup>, no obstante, según levantamiento topográfico realizado la superficie es de **80.915,61 metros cuadrados**.

| REFERENCIA CATASTRAL  |    |                       |               |            |                      |
|-----------------------|----|-----------------------|---------------|------------|----------------------|
| POLÍGONO              | 34 | PARCELA               | 9             | REFERENCIA | 11039A034000090000RL |
| SUPERFICIE SUELO      |    | 90.578 m <sup>2</sup> | USO PRINCIPAL | AGRARIO    |                      |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA |    | -                     |               |            |                      |



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11039A034000090000RL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
 Polígono 34 Parcela 9  
 BENITOS DEL LOMO, VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

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

**Cultivo**

| Subparcela | Cultivo/aprovechamiento     | Intensidad Productiva | Superficie m <sup>2</sup> |
|------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| a          | C- Labor o Labradío secoano | 05                    | 55.128                    |
| b          | E- Pastos                   | 02                    | 31.005                    |
| b          | MT Matorral                 | 01                    | 3.545                     |

**PARCELA**

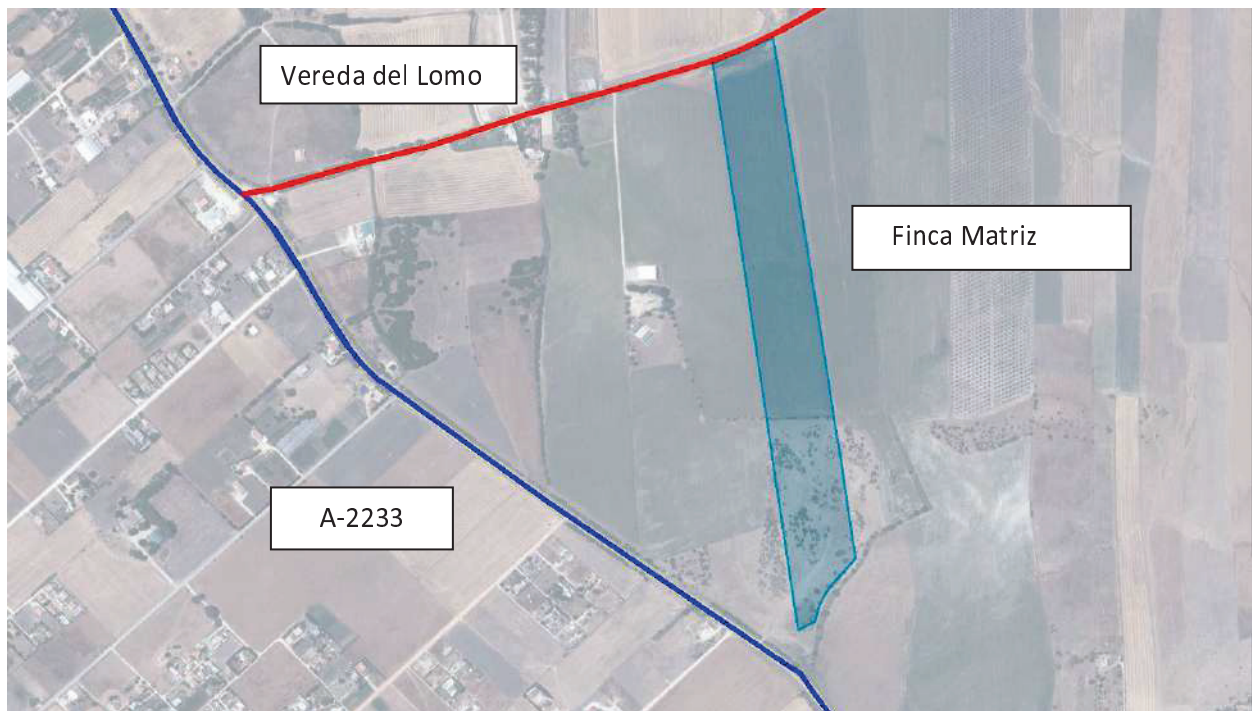
Superficie gráfica: 90.578 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo:



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"

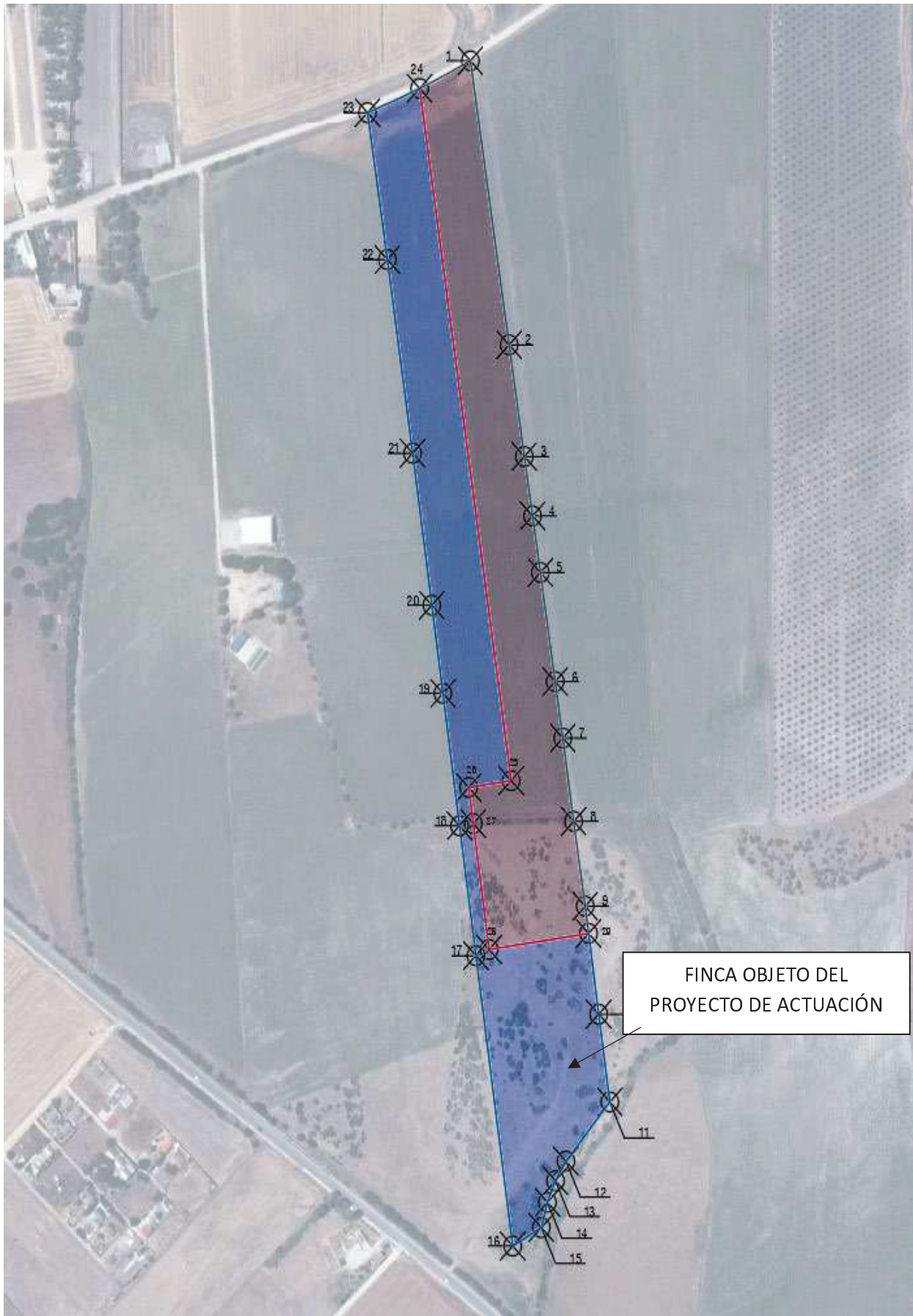
Sábado, 4 de Noviembre de 2023

El acceso a la finca se realiza a través de la Vereda del Lomo que enlaza con la carretera A-2233, que une los municipios de Conil de la Frontera, Vejer de la Frontera y Barbate.



La finca objeto del Proyecto de Actuación se identifica en el expediente de segregación como PARCELA 02 (AZUL), con una superficie de **44.299,64 m<sup>2</sup>** sin edificaciones en su interior, siendo sus coordenadas:

10. X=225675.4357 Y=4014873.1234
11. X=225685.1145 Y=4014806.0631
12. X=225647.2580 Y=4014760.8532
13. X=225638.2495 Y=4014745.9070
14. X=225631.2926 Y=4014729.4358
15. X=225626.0505 Y=4014710.1114
16. X=225601.3987 Y=4014696.1102
17. X=225569.6393 Y=4014917.8152
18. X=225555.5270 Y=4015016.9749
19. X=225541.2751 Y=4015118.0824
20. X=225531.7088 Y=4015185.4019
21. X=225515.1695 Y=4015301.4987
22. X=225493.3438 Y=4015449.3519
23. X=225476.2491 Y=4015561.5477
24. X=225521.1665 Y=4015580.0498
25. X=225600.0027 Y=4015051.4796
26. X=225563.4463 Y=4015046.2478
27. X=225567.3317 Y=4015018.6574
28. X=225581.0056 Y=4014922.4872
29. X=225666.7635 Y=4014934.7605



## 2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

La parcela se localiza geográficamente en la zona conocida como Benitos del Lomo, en el T.M. de Vejer de la Frontera, accediéndose a la misma a través de la Vereda del Lomo.

Tiene una superficie de **44.299,64 m<sup>2</sup>**, su forma es irregular, siendo sus linderos:

**Norte:** Vereda del Lomo.

**Este:** Parcela catastral N<sup>o</sup> 11039A034000100000RQ y Parcela catastral N<sup>o</sup> 11039A034000090000RL, de la que se segrega

**Oeste:** Parcela catastral N<sup>o</sup> 11039A034000080000RP.

**Sur:** Aunque catastralmente la finca matriz linda al sur con la carretera A-2233, registralmente el lindero sur lo constituye una parcela independiente que permite el acceso a las parcelas 11039A034000100000RQ, 11039A034000080000RP y 11039A034000090000RL, siendo titular de la misma los señores [REDACTED] que son los propietarios de las referidas fincas catastrales.

Registralmente, la parcela queda integrada dentro de la Finca Registral N<sup>o</sup>.10362 (IDUFIR: 11024000228109) del Registro de la Propiedad de Barbate. Una vez se otorgue licencia urbanística de segregación se procederá a actualizar los datos registrales, siendo actualmente los que se indican a continuación:

### DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:

RÚSTICA: Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de julio. Trozo de tierra de labor al sitio denominado LOS BENITOS DEL LOMO, del término municipal de Vejer de la Frontera, de cabida ocho hectáreas, ocho áreas y cincuenta y tres centiáreas, que linda al Norte, con la Vereda del Lomo; al Sur con finca que se adjudica a los [REDACTED], destinada a ejido y a servicio; al Este, finca que se adjudica [REDACTED], y por el Oeste, finca que se adjudican [REDACTED].

### TITULARES ACTUALES:

[REDACTED] : DNI. [REDACTED]

[REDACTED] pleno dominio y [REDACTED] en usufructo, con carácter privativo.

Título: [REDACTED]

[REDACTED] nuda propiedad, con carácter privativo.

Título: [REDACTED]



Un ejemplo de edificación típica del ámbito rural que reúne todas las características anteriormente enumeradas en el CORTIJO, cuya base lo constituye un gran patio entorno al cual se sitúan las distintas construcciones: ganaderas, almacenes y residencial.

Esta tipología está expresamente recogida en el PGOU de Vejer de la Frontera, por lo que se considera que es la que ocasiona menor impacto visual y mayor integración en el paisaje.

En base a lo expuesto, se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas, con un porche de 65,02 m<sup>2</sup> en la parte frontal de la edificación y un amplio patio trasero de 190,48 m<sup>2</sup>.

La superficie total construida es de 260,99 m<sup>2</sup>, distribuyéndose en una planta baja de 213,69 metros cuadrados, donde se ubican todas las estancias principales de la vivienda como son cocina/salón-comedor/despacho/baño y dos dormitorios; y una planta alta con una superficie menor de tan solo 47,30 metros cuadrados, donde se ubica el dormitorio principal con baño, además de una amplia terraza.

| <b>PLANTA BAJA (SUP. ÚTILES)</b> |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| ENTRADA-ESCALERA                 | 18,28 m <sup>2</sup> |
| COCINA                           | 21,73 m <sup>2</sup> |
| ALACENA                          | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| DORMITORIO 01                    | 12,37 m <sup>2</sup> |
| DORMITORIO 02                    | 12,37 m <sup>2</sup> |
| BAÑO 01                          | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| PASILLO                          | 7,23 m <sup>2</sup>  |
| DESPACHO                         | 11,56 m <sup>2</sup> |
| SALÓN- COMEDOR                   | 65,42 m <sup>2</sup> |
| ASEO                             | 2,08 m <sup>2</sup>  |

| <b>PLANTA ALTA (SUP. ÚTILES)</b> |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| DORMITORIO                       | 22,07 m <sup>2</sup> |
| BAÑO                             | 6,47 m <sup>2</sup>  |
| DISTRIBUIDOR                     | 4,96 m <sup>2</sup>  |
| TERRAZA                          | 80,60 m <sup>2</sup> |

Se prevé la construcción de una piscina con una lámina de agua de unos 62 metros cuadrados, ubicándose en la zona de acceso a la misma un espacio ajardinado con arboleda para conseguir su integración en el entorno. La lámina de agua se proyecta de manera que sea imperceptible desde el exterior de la finca y no produzca impacto visual al quedar embebida por la pendiente de la parcela y rodeada por las especies arbustivas existentes en el terreno.



PLANTA  
BAJA

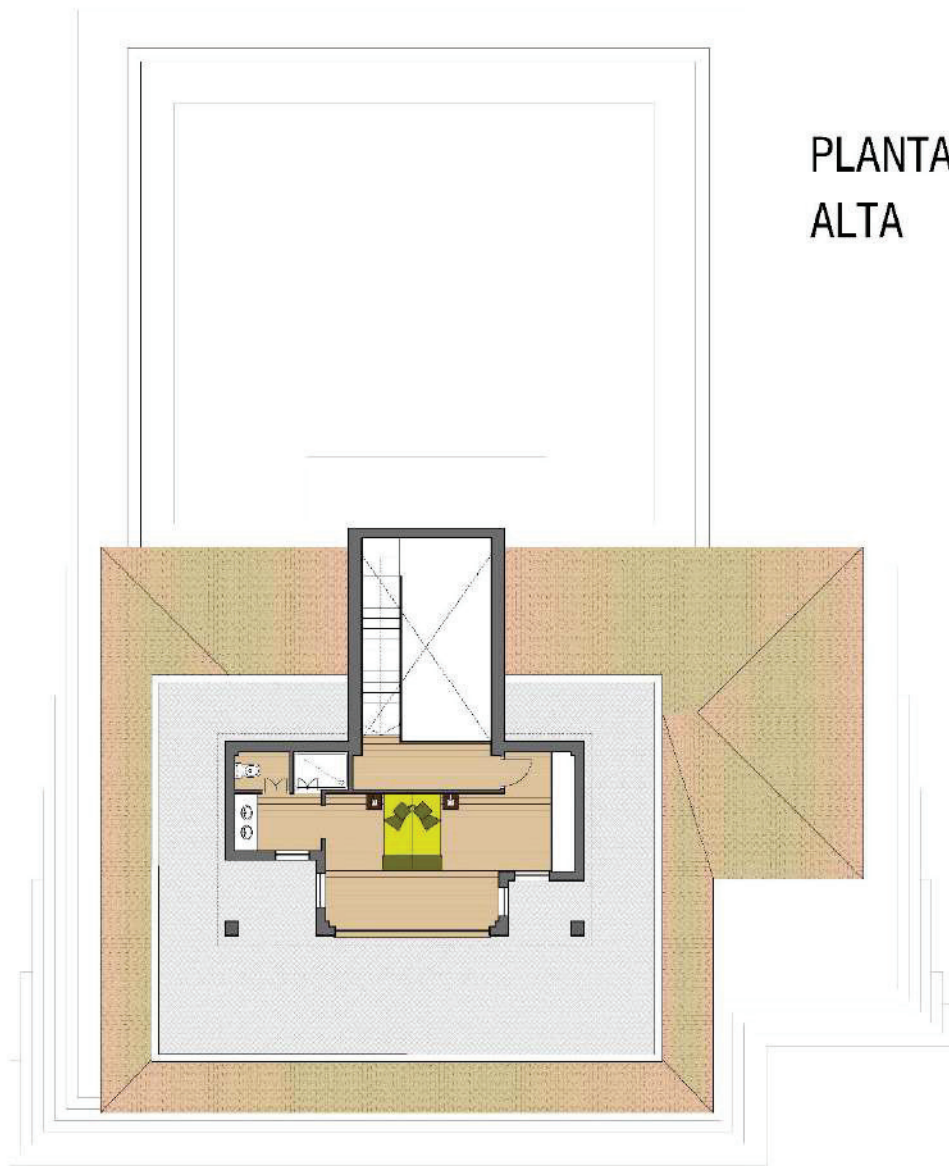
| PLANTA BAJA ( SUP. UTILES) |                      |
|----------------------------|----------------------|
| ENTRADA - ESCALERA         | 18,66 m <sup>2</sup> |
| COCINA                     | 21,73 m <sup>2</sup> |
| ALACENA                    | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| DORMITORIO 01              | 12,37 m <sup>2</sup> |
| DORMITORIO 02              | 12,37 m <sup>2</sup> |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| BAÑO 01         | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| PASILLO         | 7,23 m <sup>2</sup>  |
| DESPACHO        | 11,66 m <sup>2</sup> |
| SALÓN - COMEDOR | 65,42 m <sup>2</sup> |
| ASEO            | 2,08 m <sup>2</sup>  |

SUP CONSTRUIDA PL BAJA 213,69 m<sup>2</sup>  
 SUP CONSTRUIDA PL ALTA 47,30 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA 260,99 m<sup>2</sup>**

PORCHE 65,02 m<sup>2</sup>  
 PATIO 190,48 m<sup>2</sup>



| PLANTA ALTA ( SUP. UTILES) |                      |
|----------------------------|----------------------|
| DORMITORIO                 | 22,07 m <sup>2</sup> |
| BAÑO                       | 6,47 m <sup>2</sup>  |
| DISTRIBUIDOR               | 4,96 m <sup>2</sup>  |

SUP CONSTRUIDA PL BAJA 213,69 m<sup>2</sup>  
SUP CONSTRUIDA PL ALTA 47,30 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA 260,99 m<sup>2</sup>**

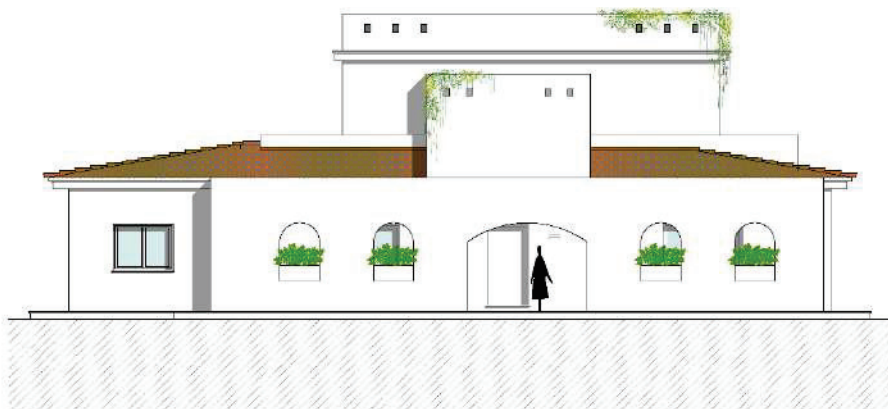
TERRAZA ALTA 80,60 m<sup>2</sup>

Con el fin de responder a la tipología propia de la zona se opta por emplear materiales tradicionales tales como enfoscado a la esponja con mortero de cemento y arena, y pintado en blanco, dando así un aspecto de pared encalada típica en las construcciones de la zona.

Se emplean dos tipos de cubierta: Plana transitable (a la andaluza) e inclinada con teja árabe.



ALZADO 02



La ubicación de la edificación dentro de la parcela se realiza teniendo en cuenta la topografía del terreno así como los condicionantes estipulados en el artículo 5.1.6 del PGOU y 31 del RGLISTA que exigen una separación mínima a linderos de 25 metros.

El cerramiento perimetral de la parcela se realiza con malla cinegética, respetando la armonía y configuración del paisaje.

En cuanto a las instalaciones, el artículo 31.g) del RGLISTA exige que los servicios básicos que demande la vivienda se garanticen de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable.

En cumplimiento de dicho precepto se prevé:

-SUMINISTRO DE AGUA: El abastecimiento de agua se realizará desde un depósito homologado para almacenar agua potable de 10.000 l con un sistema de cloración.

-SUMINISTRO ELÉCTRICO: Se pretende la instalación de módulos solares para instalación fotovoltaica en la cubierta plana de la edificación, en número y generación suficiente para posibilitar el correcto funcionamiento de la vivienda.

-SANEAMIENTO: El saneamiento de toda la instalación, acometerá íntegramente a un depósito de poliéster estanco, de 10.000 litros de capacidad, cilíndrica de una longitud de 2 m.

Las canalizaciones y arquetas discurrirán enterradas hasta el depósito. Finalizadas las obras se presentará Certificado de estanqueidad del depósito instalado y contrato de mantenimiento y limpieza de la fosa con empresa autorizada por la Junta de Andalucía, para la retirada de residuos.

En base a lo expuesto, se trata de una vivienda que persigue el concepto de la autosuficiencia, sin contemplar suministro alguno a través de las redes de infraestructuras e imposibilitando así la inducción a la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.

## **2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS**

En el plazo máximo de un año, desde la resolución del procedimiento de autorización previa, se solicitará la preceptiva licencia urbanística.

Otorgada la licencia, en el plazo máximo de tres meses se iniciarán las obras, siendo el plazo de finalización de un año, a computar desde la fecha de comunicación del inicio de las obras.

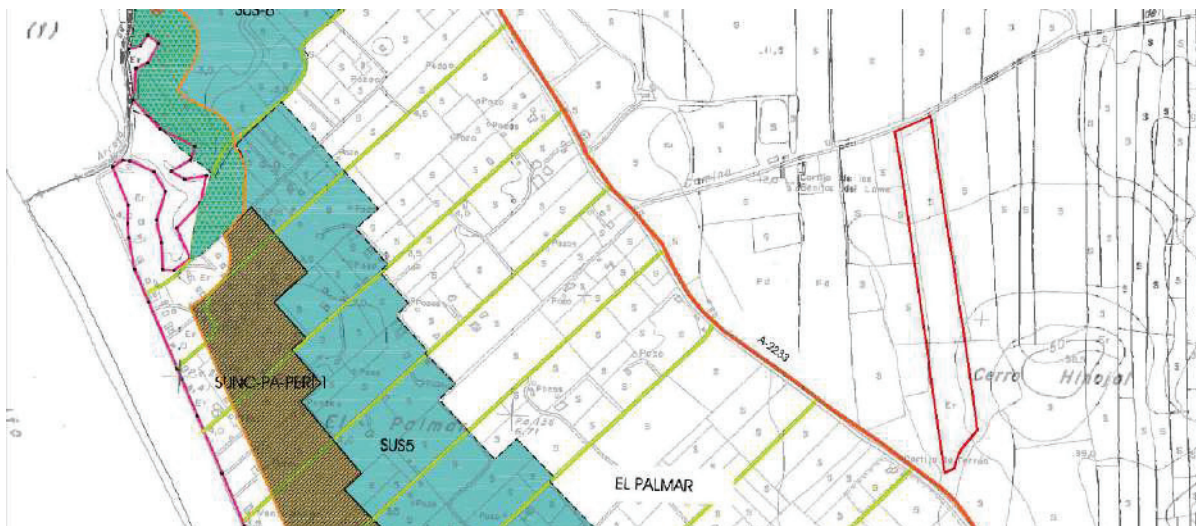
### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

#### 3.1 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El documento de planeamiento actualmente vigente en el término municipal de Vejer de la Frontera es el **Plan General de Ordenación Urbanística** por Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobada en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el 30/12/2009, al punto 5, que ha sido publicado, junto al articulado de sus Normas Urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº151, de fecha 09/08/2010 (PGOU).

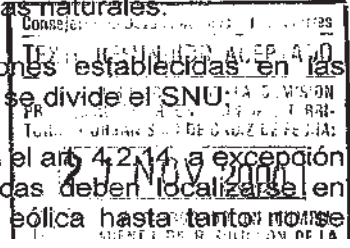
En cuanto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, indicar que éstas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2000, habiendo sido su Texto Refundido elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado por éste con fecha 21 de noviembre de 2000 (en adelante, NN.SS.); la publicación del articulado de sus Normas Urbanísticas fue practicada en el B.O.P. de Cádiz nº 63, de 17 de marzo de 2001.

El suelo donde se ubica la finca objeto del Proyecto aparece clasificado por el PGOU de Vejer de la Frontera (tras su adaptación a la LOUA) como **SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: RÉGIMEN GENERAL**, siendo el uso de vivienda unifamiliar aislada un uso compatible según el art. 5.1.5-2-d) PGOU.

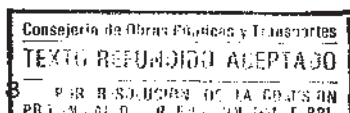


**Art. 5.1.5.- Régimen de usos**

- 1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:
- a) Los agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
  - b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.
- 2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:
- a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta eléctrica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.
  - b) Las actividades extractivas definidas en el art. 4.2.16
  - c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.
  - d) Vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
  - e) Uso industrial vinculado a la transformación de productos del sector primario (industria agropecuaria) que necesariamente debe emplazarse cerca del origen de las materias primas, en relación a lo establecido en el art. 4.2.15.
  - f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritos al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.
- Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:
- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.
  - Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.
  - Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social
  - Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta
- g) Estaciones de servicio, reguladas en el art. 4.2.10.
  - h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18



Medio Locales



En cuanto al planeamiento territorial, **LA PARCELA NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA** (Publicado en el BOJA 21/12/2011).

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el suelo se clasifica como **SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1-d) LISTA**.

**Conforme al artículo 22 de la LISTA, se pueden autorizar en suelo rústico la construcción de viviendas unifamiliares aisladas siempre que:**

- no induzcan a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20.
- no impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.
- se cumplan los requisitos que se establezcan en el reglamento de desarrollo.

Este precepto es desarrollado por el artículo **31 del RGLISTA**, que se ubica en la **Sección 3ª “ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO”, del Capítulo III “RÉGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO”, del Título I “RÉGIMEN DEL SUELO”,** siendo de aplicación directa, de conformidad con lo estipulado en el artículo 21.4 del RGLISTA que dispone: “Las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística vigentes se aplicarán en lo que no contradigan al régimen de los usos y actividades en suelo rústico que se establece en el Capítulo III.”

Por consiguiente, **SE DEBEN CUMPLIR LOS PARÁMETOS Y CONDICIONES ESTIPULADAS EN EL ART. 31 DEL RGLISTA**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

*“1. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:*

- a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.*
- b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.*
- c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.*
- d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.*
- e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.*

- f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
- g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.
- h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

2. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.

b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa”

#### **LA VIVIENDA PROYECTADA CUMPLE CON TODOS LOS CONDICIONANTES ESTIPULADOS EN EL ARTÍCULO TRANSCRITO:**

Primero: La parcela que nos ocupa no presenta edificación ni construcción alguna de uso residencial u otro uso dentro de sus límites, proyectándose la construcción de una sola vivienda.

Segundo: La parcela se ubica en terrenos clasificado por el PGOU como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: RÉGIMEN GENERAL, por lo que no se localiza en terrenos forestales.

Tiene una superficie de 4 hectáreas, 42 áreas y 99 centiáreas (44.299,64 m<sup>2</sup>), muy superior a la superficie mínima exigida que es de 2,5 hectáreas (25.000 m<sup>2</sup>), y permite el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior como se puede constatar en los planos adjuntos.

Tercero: La vivienda que se pretende construir se ubica en un emplazamiento en el que no existe edificación alguna en un radio de 100 metros, tal y como se puede comprobar en la planimetría catastral, cumpliendo con lo establecido reglamentariamente.

Cuarto: La edificación destinada a uso residencial presenta una ocupación del 1% en relación al total de la parcela, ajustándose a lo estipulado en el reglamento, aunque concretamente la ocupación de la vivienda es simplemente del 0,59% (260,99 m<sup>2</sup>) destinándose el resto de la superficie ocupada a patio (190,48 m<sup>2</sup>).

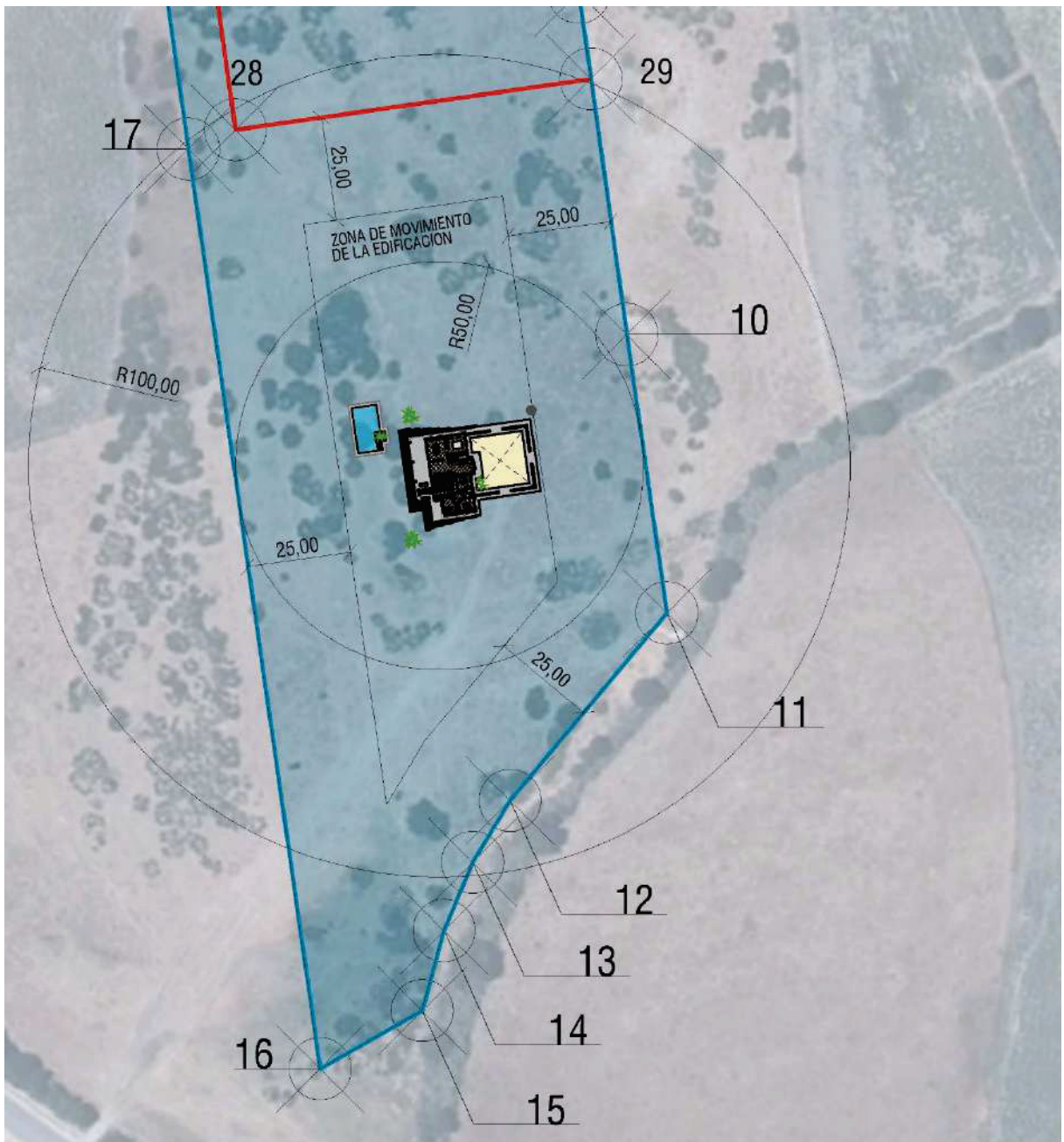
En la superficie no ocupada se mantiene el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno.

Por otro lado, la superficie proyectada de explanación no excederá del 30% de la superficie ocupada por la edificación.

Quinto: La superficie total construida es de 260,99 m<sup>2</sup>, que representa el 0,59% de la superficie de la finca, cumpliéndose la superficie máxima edificable que no puede exceder del 1%.

La vivienda cuenta con dos plantas, siendo la altura total inferior a 6,50 m.

Sexto: La vivienda presenta una tipología de edificación residencial aislada de carácter unifamiliar, con una distancia a todos sus linderos superior a 25 m, como se puede comprobar en la siguiente imagen.



Séptimo: Los servicios que demanda la vivienda, como ya se ha indicado anteriormente, se resuelven mediante instalaciones de autoconsumo:

-SUMINISTRO DE AGUA: El abastecimiento de agua se realizará desde un depósito homologado para almacenar agua potable de 10.000 l con un sistema de cloración.

-SUMINISTRO ELÉCTRICO: Se pretende la instalación de módulos solares para instalación fotovoltaica en la cubierta plana de la edificación, en número y generación suficiente para posibilitar el correcto funcionamiento de la vivienda.

-SANEAMIENTO: El saneamiento de toda la instalación, acometerá íntegramente a un depósito de poliéster estanco, de 10.000 litros de capacidad, cilíndrica de una longitud de 2 m.

Octavo: La vivienda se sitúa fuera de zonas inundables, no afecta a terrenos forestales, es totalmente compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la propia finca y no impide el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes.

| DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | RGLISTA                                   | PROYECTO                                  | OBSERVACIONES |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| PARCELA MÍNIMA               | 25.000 m <sup>2</sup>                     | 44.299,64 m <sup>2</sup>                  | CUMPLE        |
| RADIO PARCELA                | 50 m                                      | 50 m                                      | CUMPLE        |
| USOS                         | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA | CUMPLE        |
| ALTURA EDIFICACIÓN           | DOS PLANTAS                               | DOS PLANTAS                               | CUMPLE        |
| OCUPACIÓN MÁXIMA             | 1%                                        | 1%                                        | CUMPLE        |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA        | 1%                                        | 0,59%                                     | CUMPLE        |
| RETRANQUEOS                  | 25 m                                      | > 25 m                                    | CUMPLE        |
| DISTANCIA A OTRA VIVIENDA    | 100 m                                     | > 100 m                                   | CUMPLE        |
| CERRAMIENTOS                 | SE PROHIBEN LOS CERRAMIENTOS CIEGOS       | MALLA CINEGÉTICA                          | CUMPLE        |

### **3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE POR LA MISMA**

La edificación proyectada se ubica fuera del ámbito de la vía pecuaria denominada VEREDA DEL LOMO, por la que se accede a la finca.

Asimismo, respeta las zonas de servidumbres y distancias de protección previstas por la Ley 8/2001, de 12 de julio de Carreteras de Andalucía:

Art. 12: La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de **tres metros de anchura en las vías convencionales**, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Art. 54: La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de **ocho metros en las vías convencionales**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Art. 55: La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de **cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica** y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Art. 56: La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de **veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.**

**La carretera limítrofe con la parcela catastral objeto del Proyecto de Actuación es la A-2233, ubicándose la edificación a una distancia superior a los 170 metros de dicha carretera, quedando por consiguiente fuera de la ZONA DE NO EDIFICACIÓN, DE LA ZONA DE AFECCIÓN, DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE.**

### 3.3 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

**En la parcela que nos ocupa NO CONCORRE ninguna de las circunstancias que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población enumeradas en el artículo 5.1.4 del PGOU:**

*a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no aprobados por IARA o Ayuntamiento.*

La parcela no dispone de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento ni suministro eléctrico, y el acceso a la misma se realiza a través de la Vereda del Lomo que enlaza con la carretera A-2233.

*b) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas por dos hectáreas.*

La parcela tiene una superficie superior a cuatro hectáreas y en su interior no existe edificación alguna.

*c) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.*

No se han ejecutado obras de urbanización ni en la parcela objeto del proyecto ni en las colindantes.

*d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.*

La parcela tiene una superficie superior a tres hectáreas, que es la unidad mínima de cultivo en secano fijada por el planeamiento para segregar, y su distribución y forma parcelaria es propia para los fines rústicos.

*e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.*

No existen instalaciones comunales en la parcela.

*f) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.*

No existe publicidad mercantil en la parcela ni en sus inmediaciones, ni publicidad impresa ni inserciones en los medios de comunicación social.

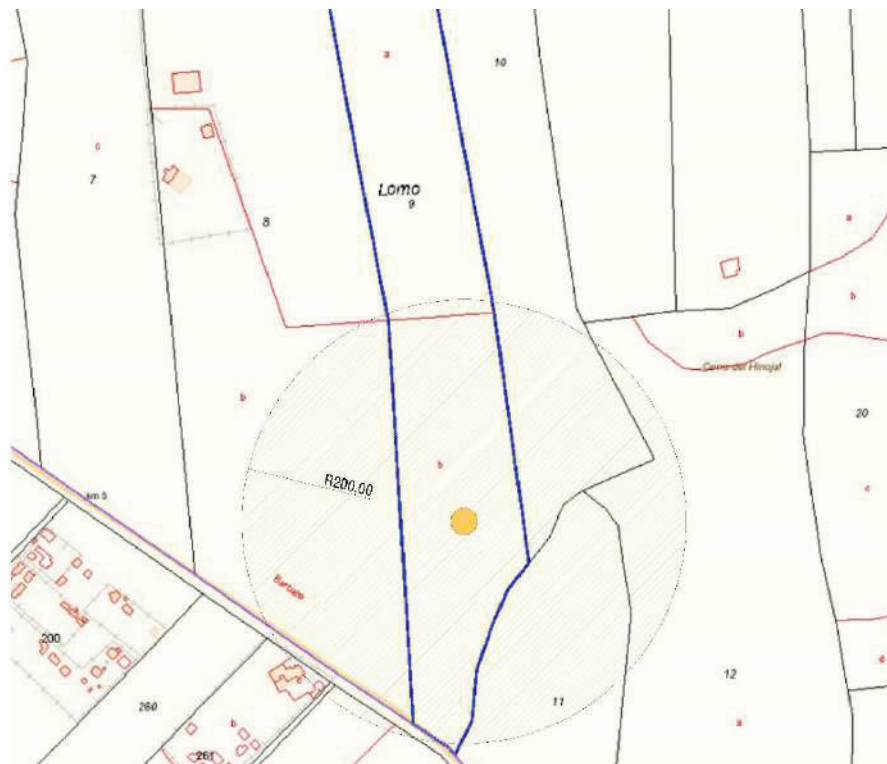
**Por otro lado, hemos de tener en cuenta lo estipulado en el artículo 24 del RGLISTA, que regula los Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.**

Concretamente, se debe justificar el cumplimiento del apartado d) del referido precepto, es decir se debe acreditar que en el radio de 200 metros no existen:

- Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Asimismo, se debe justificar la vivienda proyectada se encuentra a una distancia superior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

En la siguiente imagen podemos comprobar como en el radio de 200 metros, desde donde propone ubicar la vivienda, sólo existe una edificación, por lo que queda debidamente acreditado que la ejecución de la misma NO INDUCE A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.



### **3.4 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR**

#### **3.4.-1 INCIDENCIA TERRITORIAL**

Según el artículo 71 del RGLISTA, son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral.

El artículo 2 de la LISTA, dispone que tienen incidencia supralocal las actuaciones que afecten a:

- a) El sistema de asentamientos.
- b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
- c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
- d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- e) Las actividades económicas de interés supralocal.
- f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

Teniendo en cuenta que, la actuación propuesta no tiene incidencia supralocal, en base a lo estipulado en el art. 2 de la LISTA, y que no afecta a suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, ni suelo preservado por la planificación territorial ni al espacio litoral; HEMOS DE CONCLUIR QUE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA EN LA PARCELA DESCRITA EN ESTE PROYECTO NO TIENE INCIDENCIA TERRITORIAL.

#### **3.4.-2 INCIDENCIA PAISAJÍSTICA**

El artículo 3.4.3-Protección del paisaje-del PGOU, establece que, con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de accesos, cañadas, veredas etc.

La actuación proyectada cumple las determinaciones de protección del paisaje señaladas en el precepto transcrito, adoptándose las siguientes medidas para conseguir la adecuación e integración de la edificación en su entorno:

- Las construcciones respetarán la pendiente natural del terreno, no modificándose los elementos topográficos existentes tales como: pequeños resaltes, taludes naturales etc.
- La actuación no afecta a cauces naturales, acequias, canales de riego, plantaciones, masas forestales ni vías pecuarias.
- La ubicación de la edificación dentro de la parcela responde a las condiciones urbanísticas estipuladas en el PGOU y en el RGLISTA, que exigen una separación mínima de 25 m a todos los linderos y que se pueda circunscribir en la parcela un radio de 50 m.
- A los efectos de conseguir su integración paisajística se opta por una tipología propia del suelo rústico, empleándose materiales tradicionales tales como enfoscado a la esponja con mortero de cemento y arena, y pintado en blanco, dando así un aspecto de pared encalada típica en las construcciones de la zona.
- La fachada principal de la edificación se desarrolla frente a la carretera A-2233 que es desde donde se observa la misma.
- Para minimizar el impacto visual se desarrollarán plantaciones vegetales entre la edificación y los principales puntos de observación.
- Las plantaciones más cercanas a la edificación se realizarán con elementos cuyo porte, altura y densidad permitan la integración paisajística de la misma.
- Las pinturas serán mates, evitando los brillos o reflectancias propias de los acabados metálicos.
- No se emplearán materiales no meteorizables y de alta capacidad reflectante.
- Los equipos de climatización, antenas e instalaciones de captación solar se ubicarán en espacios que no produzcan impacto visual.
- El cerramiento de la parcela se realizará con malla cinética.

### 3.4.-3 INCIDENCIA AMBIENTAL

La actuación propuesta no está sujeta a trámite ambiental al no incluirse en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la única afección es la generación de vertidos líquidos que se recogerán en una fosa séptica homologada a construir en el interior de la parcela, adoptándose las siguientes **MEDIDAS CORRECTORAS**:

- Se presentará Certificado de estanqueidad del depósito instalado y contrato de mantenimiento y limpieza del mismo con empresa autorizada por la Junta de Andalucía, para la retirada de residuos.
- El depósito será enterrado y estanco. Este sistema garantiza una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores e impide la absorción de esas aguas por el terreno.
- El propietario contará con un contrato con gestor autorizado para vaciar el depósito periódicamente.
- La red de saneamiento será fácilmente inspeccionable.
- Queda expresamente prohibido el vertido de líquidos contaminantes en la propia parcela o en la vía pública.

- Evitar verter al depósito de poliéster restos orgánicos y productos de limpieza.
- Emplear la cantidad mínima recomendada por el fabricante de los productos de limpieza
- No emplear detergentes ni productos de limpieza que contengan fosfatos o elementos no biodegradables.

Por último indicar que, durante la ejecución de las obras, con carácter general, se adoptarán las siguientes **MEDIDAS CORRECTORAS**:

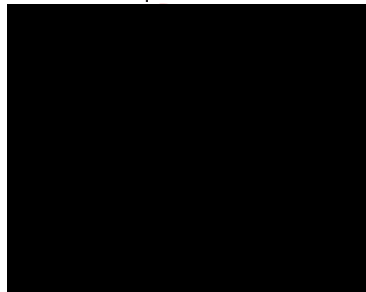
- Se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.
- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de partículas y reducir la erosión.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.
- El suelo vegetal de buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en plantaciones o cultivos.
- A fin de proteger las formaciones vegetales y pies arbóreos relevantes deberán adoptarse durante las obras medidas de señalización y protección física de esta vegetación fijando, además, zonas de maniobra de vehículos y maquinaria.
- No se podrán depositar residuos sólidos de ningún tipo fuera de las instalaciones concebidas para tal fin y adaptadas a las características de cada tipo de residuo.
- Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes debidamente autorizados.
- La gestión y planificación de los residuos sólidos, así como de los peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión de Aprovechamiento de Escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

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

El promotor de la actividad asume las obligaciones derivadas de la actuación extraordinaria de implantación de vivienda unifamiliar aislada sin vinculación que se pretende, constituida por:

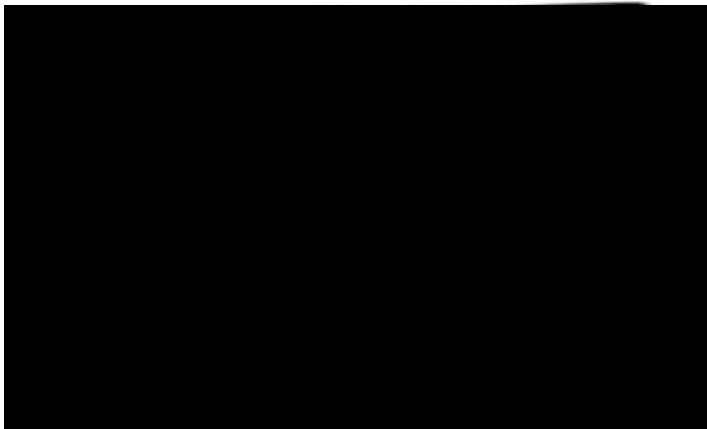
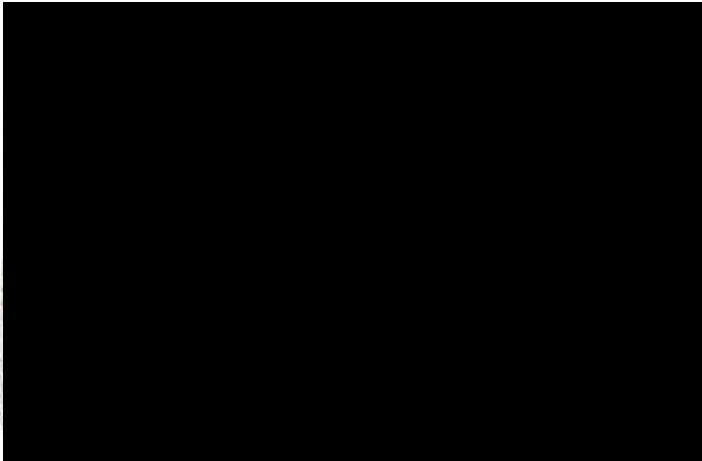
- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Pago de la prestación compensatoria, tal y como se establece en el artículo 22.5 de la LISTA y 35 de su Reglamento, con el fin que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, por un máximo del quince (15) por ciento del presupuesto de ejecución material de la obra proyectada.
- c) Solicitud de licencia urbanística, conforme al presente Proyecto de Actuación, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada una vez cumplido el trámite de audiencia al interesado.

Vejer de la Frontera, febrero de 2024,  
La Arquitecta



# **ANEXOS**

**1. DNI DEL SOLICITANTE**



2. NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARRATE  
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca: finca número 10362 de Vejer  
IDUFIR: 11024000228109

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

RUSTICA: Susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, conforme dispone el art. 26.1 de la Ley 19/95, de 4 de Julio. Trozo de tierra de labor al sitio denominado LOS BENITOS DEL LOMO, del término municipal de Vejer de la Frontera, de cabida ocho hectáreas, ocho áreas y cincuenta y tres centiáreas, que linda al Norte, con la Vereda del Lomo; al Sur, con finca que tres centiáreas, que linda al Norte con vereda del Lomo; al Sur con finca que se adjudica a los señores [REDACTED], destinada a a ejido y a servicio; al Este, finca que se adjudica [REDACTED], y por el Oeste, finca que se adjudican [REDACTED]

TITULARES ACTUALES

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

[REDACTED]



## INFORMACIÓN REGISTRAL

**OBSERVACIONES:** Se advierte conforme al artículo 66 de la L.O.U.A. que no se admitirán ventas de participaciones indivisas o de declaraciones de obras nuevas, que impliquen según los antecedentes del Registro una posible parcelación ilegal y/o formación de núcleo de población. Se exigirá licencia de segregación en los términos del párrafo 3º del artículo 8, apartado a) del Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía.

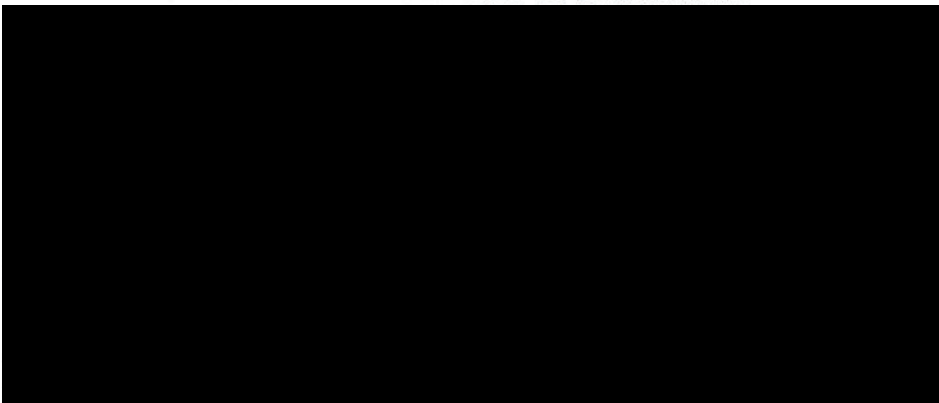
Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** conforme al art. 332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, si bien solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 del Título VIII Sección II de la L.H.

### ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro.
- 2.- 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. 17-02-1998).
- 3.- Esta información no surte los efectos regulados en art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
- 4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Barbate, 23 de marzo de 2023, -antes de la apertura del Libro Diario.-  
**FIN DE LA NOTA INFORMATIVA**

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BARBATE a día veintitrés de marzo del dos mil veintitrés.



### 3. JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE SEGREGACIÓN FINCA REGISTRAL Nº. 10.362



#### Justificante de Presentación

##### Datos del Representante:

Documento identificativo:

Dirección:

Teléfono de contacto:

Correo electrónico:

Alerta Email:

No

##### Datos de los Interesados:

##### Datos del Interesado:

Documento identificativo:

Dirección:

Teléfono de contacto:

Correo electrónico:

Número de registro: REGAGE23e00080824235

Número de registro provisional: N/A

Fecha y hora de presentación: 28/11/2023 09:35:50

Fecha y hora de registro: 28/11/2023 09:35:53

Tipo de registro: Entrada

Oficina de registro electrónico: Reg. Administración General del Estado

Organismo destinatario: L01110393 - Ayuntamiento de Vejer de la Frontera

Organismo raíz: L01110393 - Ayuntamiento de Vejer de la Frontera

Nivel de administración: Administración Local

Asunto: Presentación de Proyecto de Segregación

Expone: Se realiza proyecto de segregación de la finca registral 10.362, situada en Benitos del Lomo, Parcela 9 del Polígono 34, en el término municipal de Vejer de la Frontera, al objeto de dividirla en dos parcelas, cada una de ellas con una extensión superior a la unidad mínima de cultivo y, por tanto, respetando lo dispuesto en la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias.

Solicita: La tramitación de la documentación presentada para la obtención de licencia de parcelación, segregación o división

##### Documentos anexados:



El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (<https://sede.administracion.gob.es>). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

#### 4. DECLARACIÓN JURADA DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 33.4 DEL RGLISTA

D. FRANCISCO JOSÉ CRESPO PÉREZ, con D.N.I. [REDACTED], como promotor del Proyecto de Actuación para implantación de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA, en Benitos del Lomo, Parcela 9, Polígono 34, en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz)

#### DECLARO

Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 33.4 del RGLISTA, **ASUMO EL COMPROMISO DE CUMPLIR LAS OBLIGACIONES QUE SE EXPONEN A CONTINUACIÓN:**

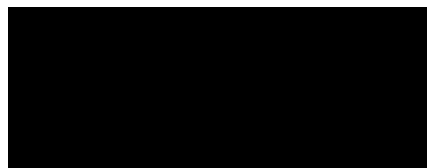
1ª. Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, dedicándolo a los usos ordinarios del suelo rústico, así como a los usos extraordinarios que se autoricen, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

2ª. Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la LISTA y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

3ª. Abonar la prestación compensatoria prevista en el artículo 22.5 de la LISTA y 35 del RGLISTA, que se devengará con motivo de la licencia urbanística.

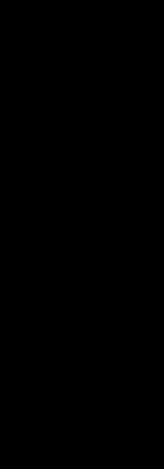
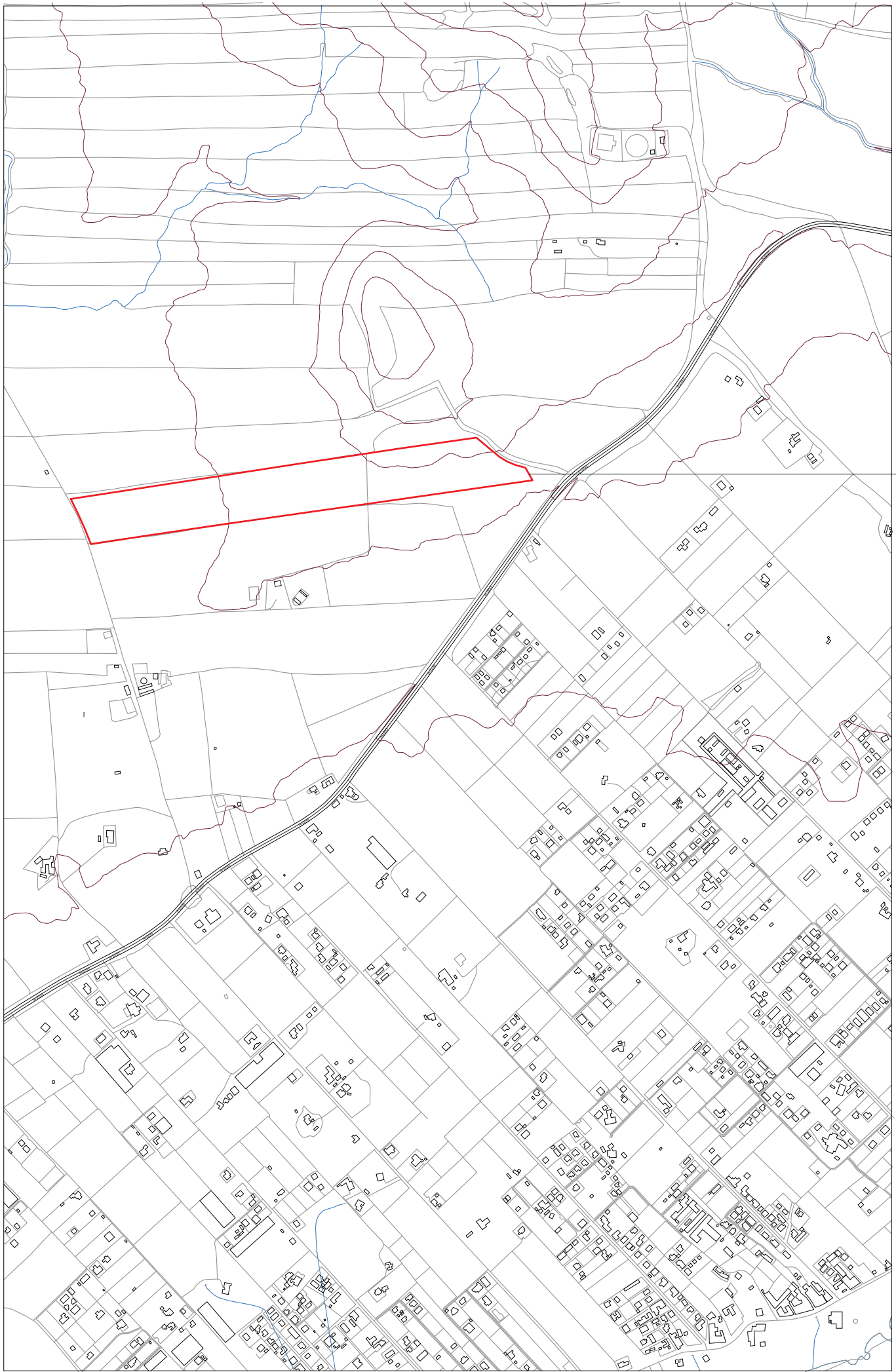
4ª. Solicitar licencia urbanística, conforme al presente Proyecto de Actuación, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

En Conil de la Frontera a 12 de febrero de 2024

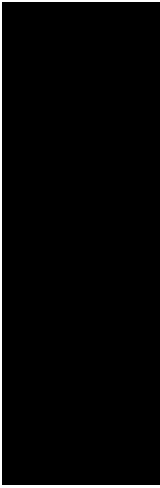
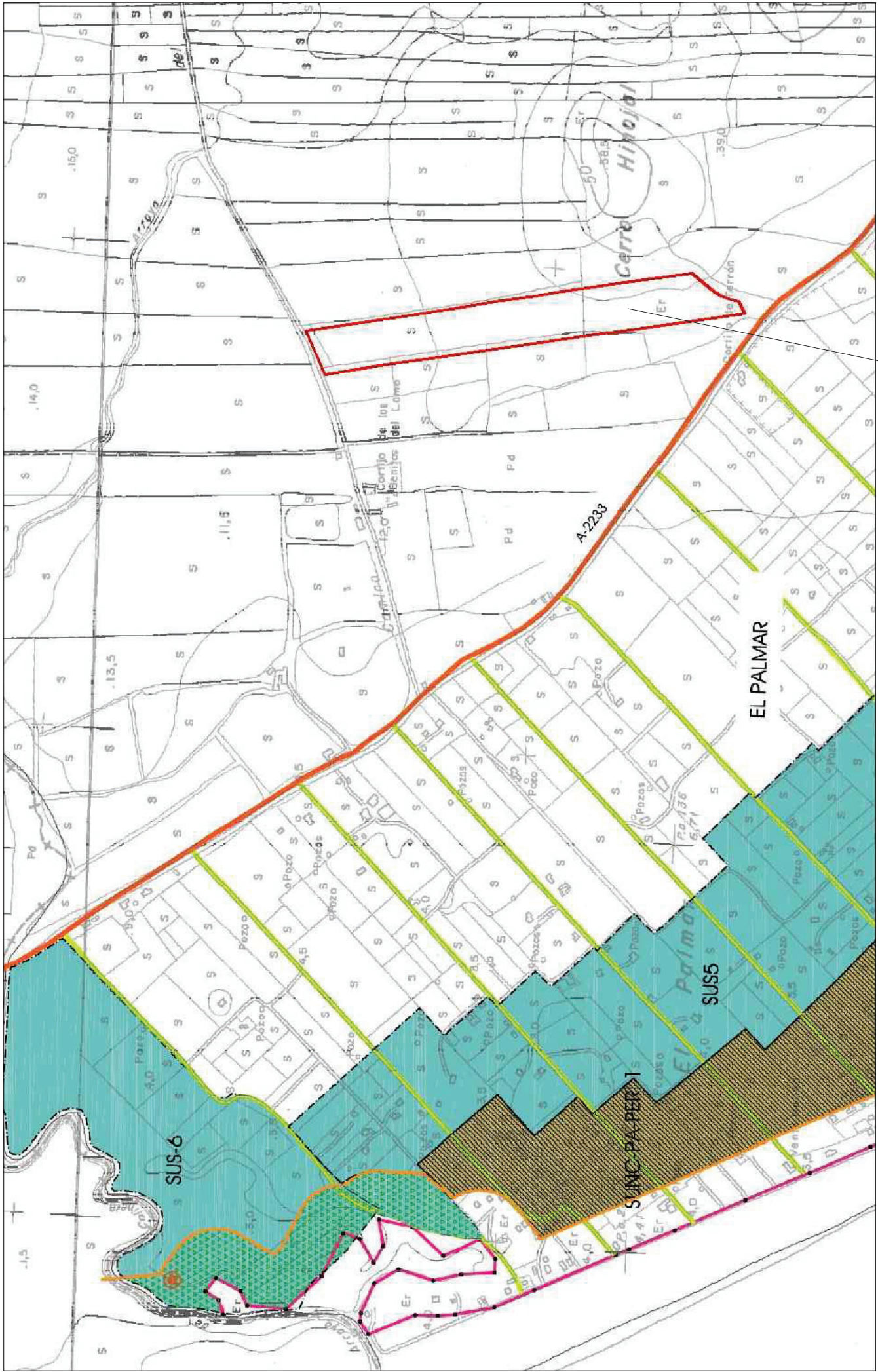


FDO.: D. FRANCISCO JOSÉ CRESPO PÉREZ

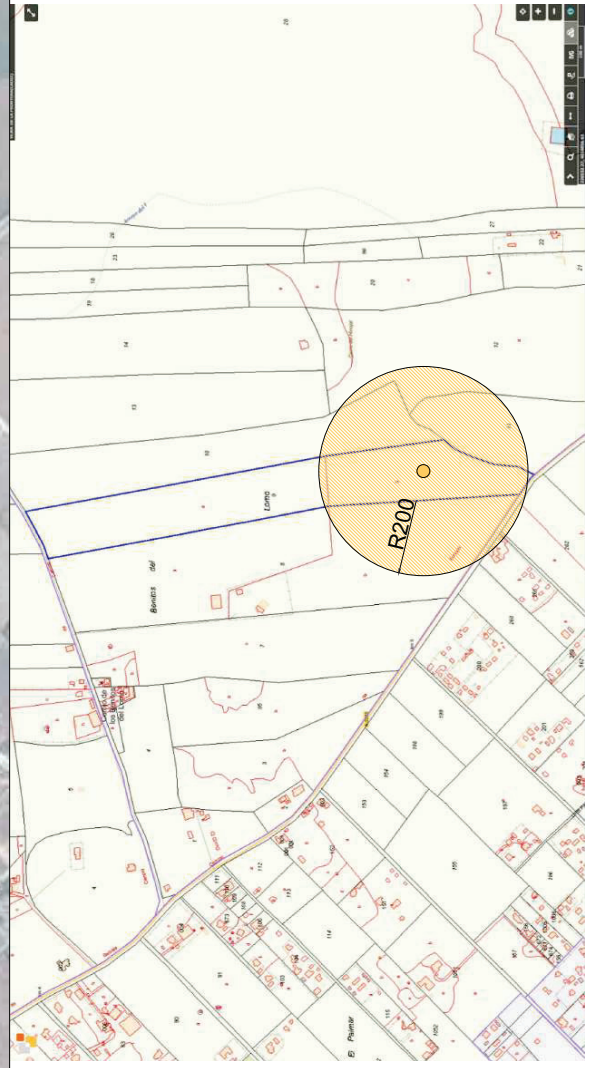
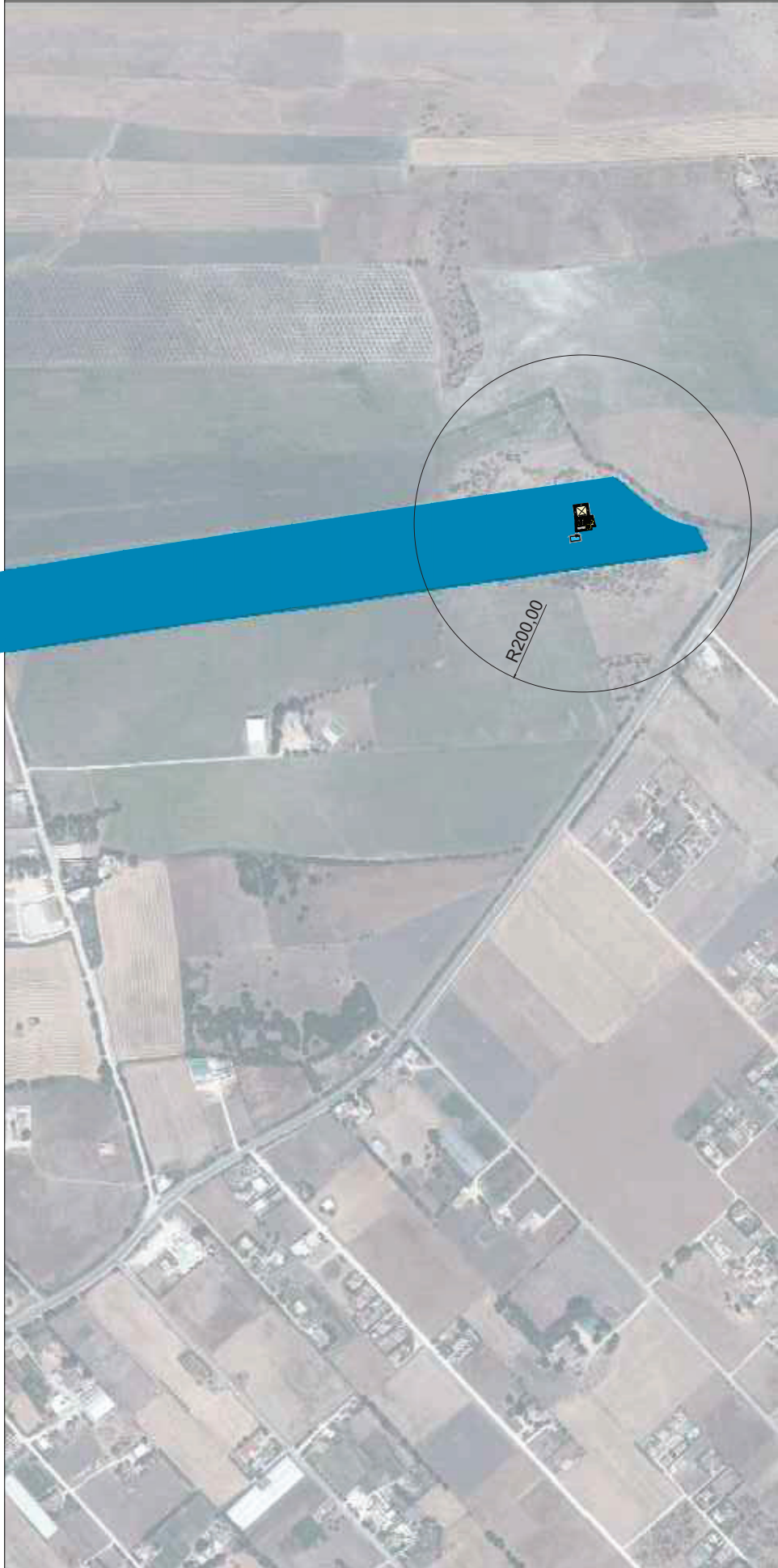
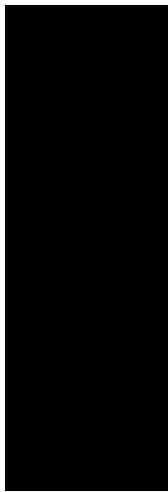
# PLANOS

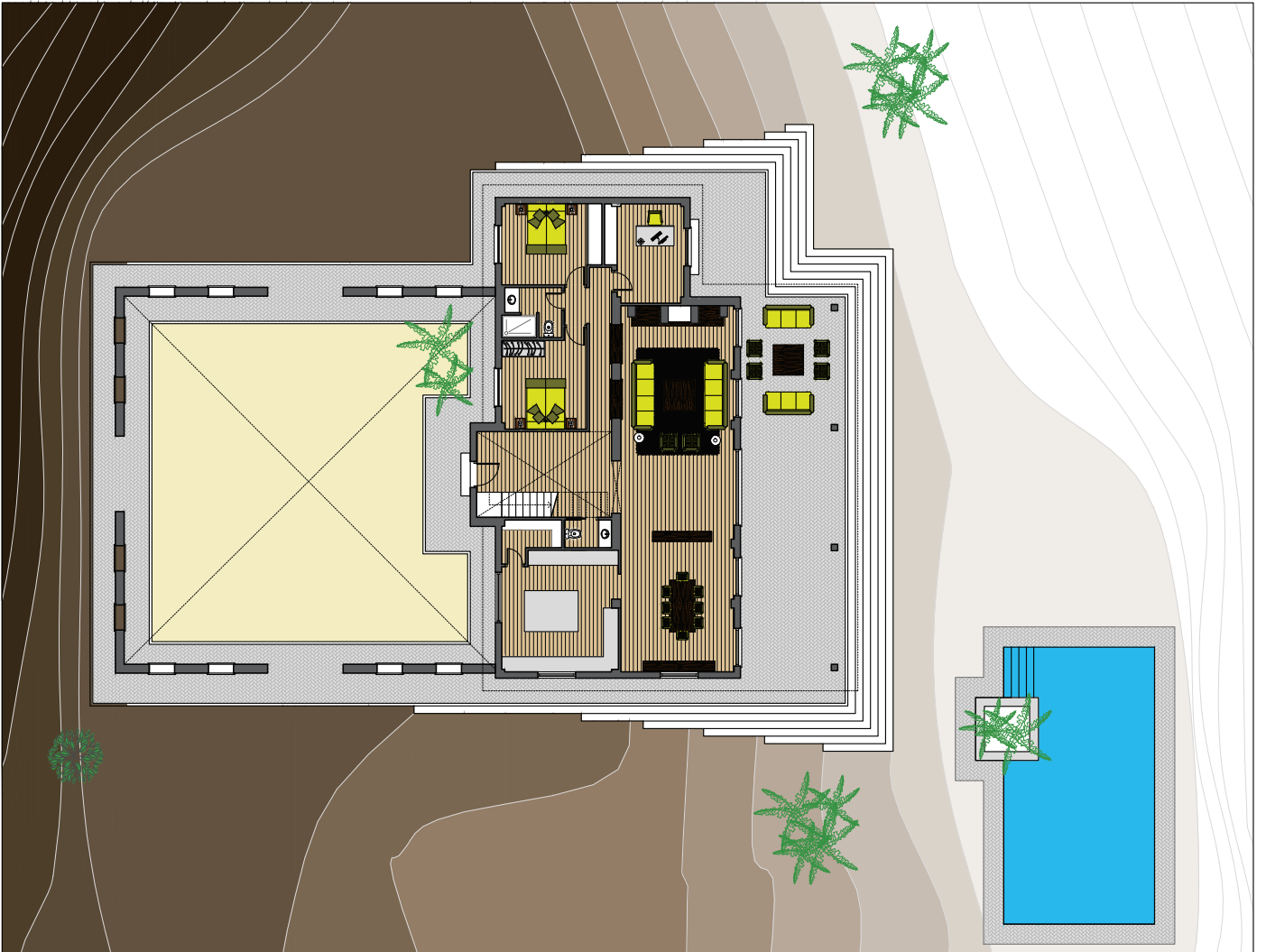


SITUACIÓN

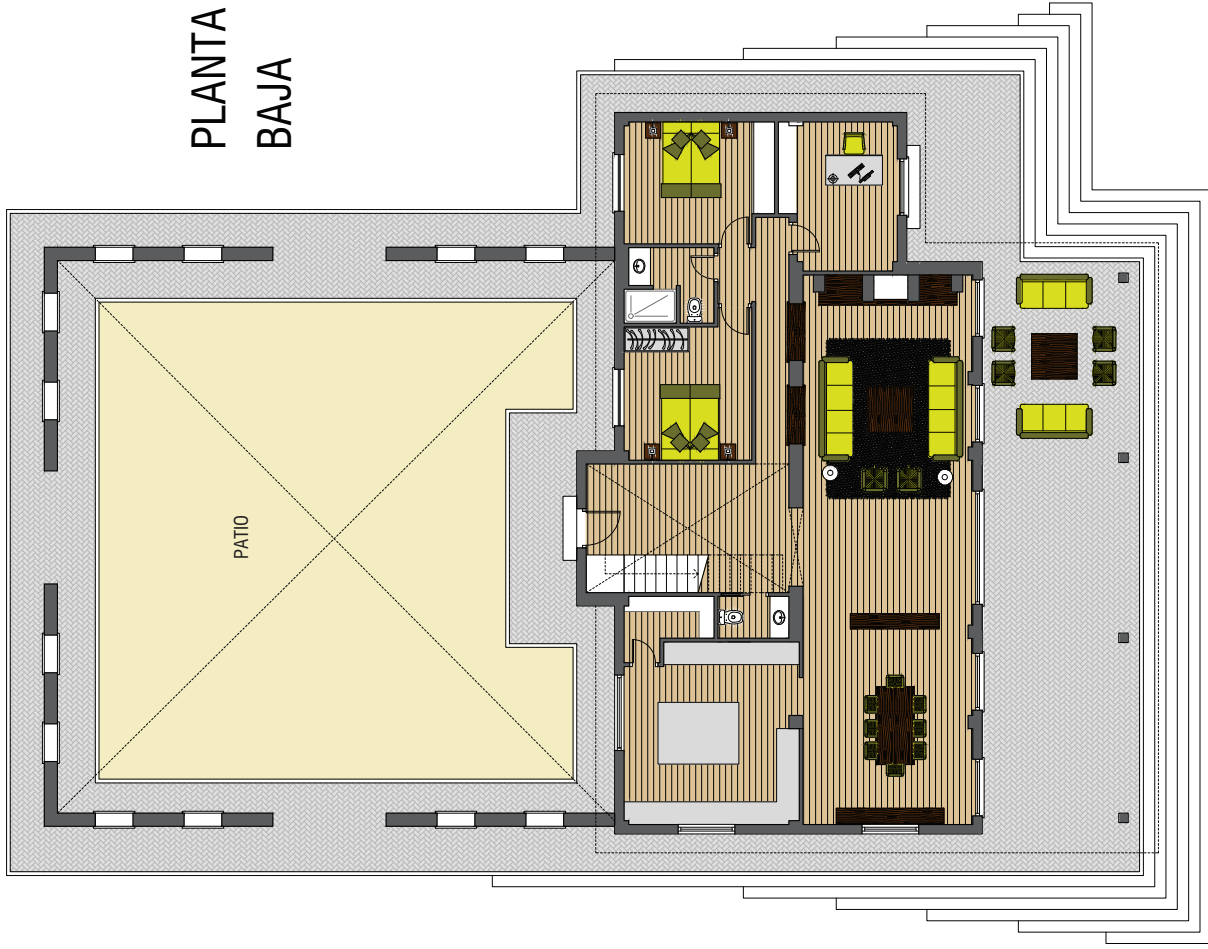


SITUACIÓN

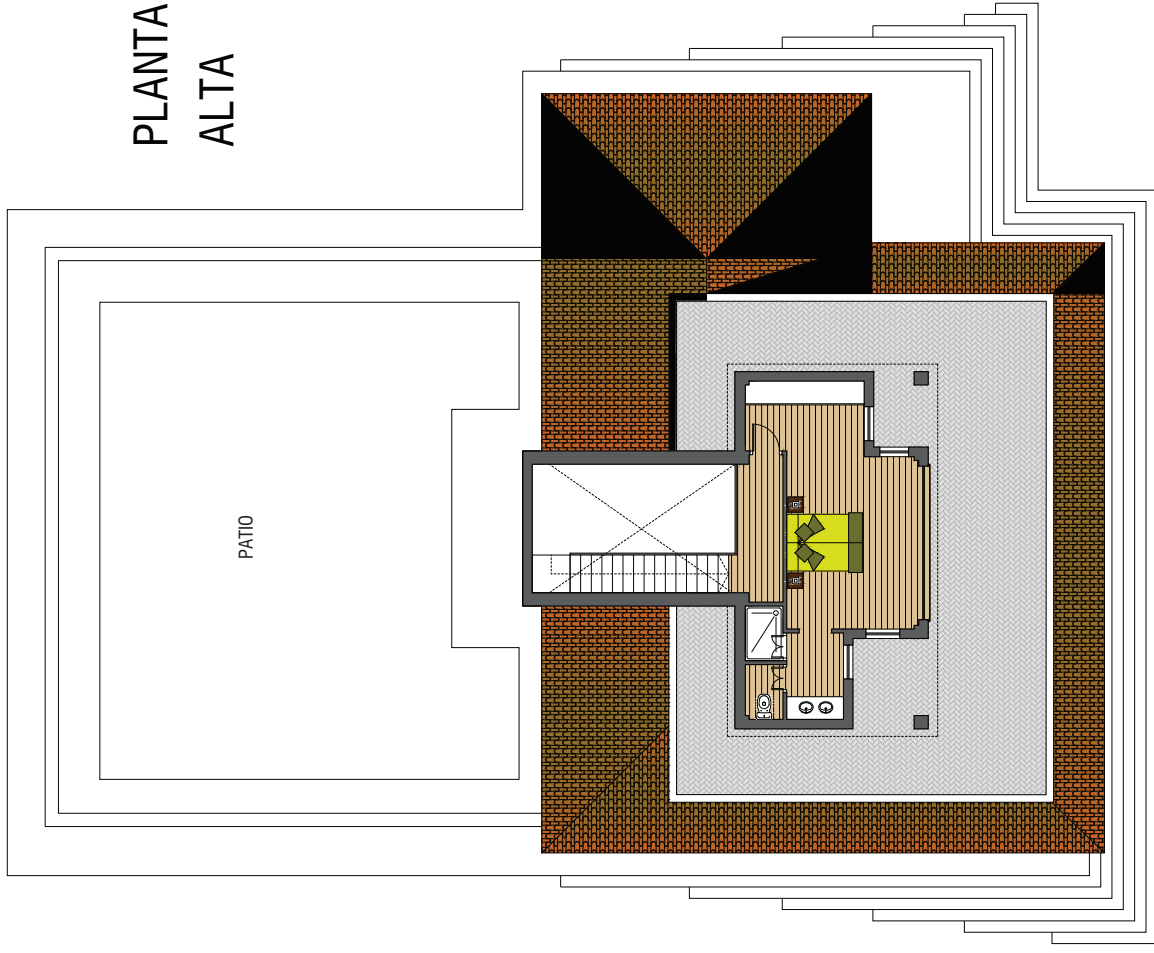




# PLANTA BAJA



# PLANTA ALTA



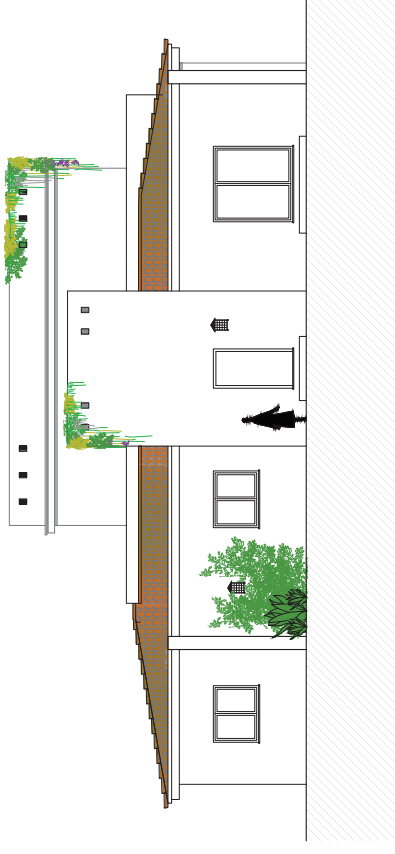
| PLANTA BAJA ( SUP. UTILES) |                      |
|----------------------------|----------------------|
| ENTRADA - ESCALERA         | 18,66 m <sup>2</sup> |
| COCINA                     | 21,73 m <sup>2</sup> |
| ALACEVA                    | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| DORMITORIO 01              | 12,37 m <sup>2</sup> |
| DORMITORIO 02              | 12,37 m <sup>2</sup> |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| BAÑO 01         | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| PASILLO         | 7,23 m <sup>2</sup>  |
| DESPACHO        | 11,66 m <sup>2</sup> |
| SALÓN - COMEDOR | 65,42 m <sup>2</sup> |
| ASEO            | 2,08 m <sup>2</sup>  |

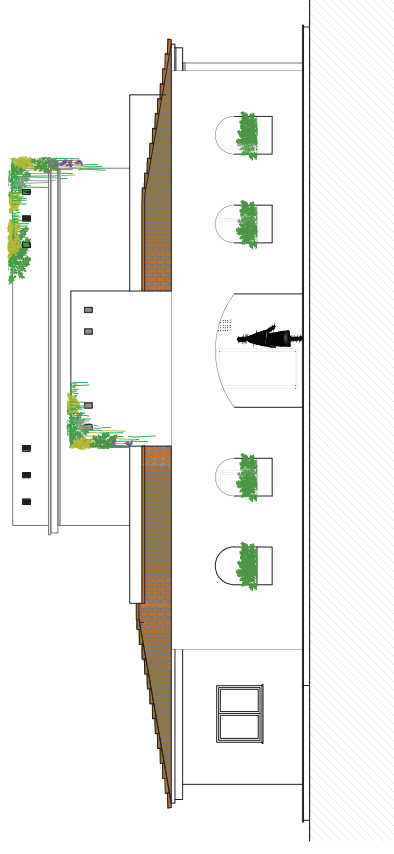
SUP CONSTRUIDA PL BAJA 213,69 m<sup>2</sup>  
 SUP CONSTRUIDA PL ALTA 47,30 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA 260,99 m<sup>2</sup>**  
 PORCHE 65,02 m<sup>2</sup>  
 PATIO 190,48 m<sup>2</sup>

| PLANTA ALTA ( SUP. UTILES) |                      |
|----------------------------|----------------------|
| DORMITORIO                 | 22,07 m <sup>2</sup> |
| BAÑO                       | 6,47 m <sup>2</sup>  |
| DISTRIBUIDOR               | 4,96 m <sup>2</sup>  |

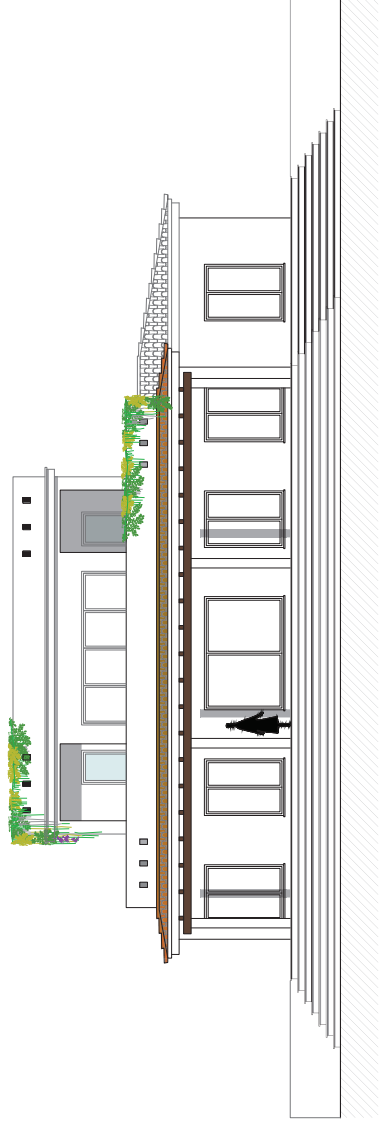
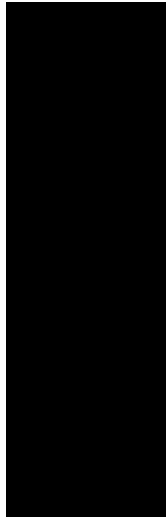
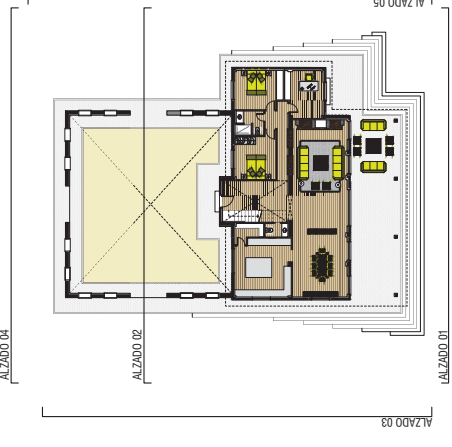
SUP CONSTRUIDA PL BAJA 213,69 m<sup>2</sup>  
 SUP CONSTRUIDA PL ALTA 47,30 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA 260,99 m<sup>2</sup>**  
 TERRAZA ALTA 80,60 m<sup>2</sup>



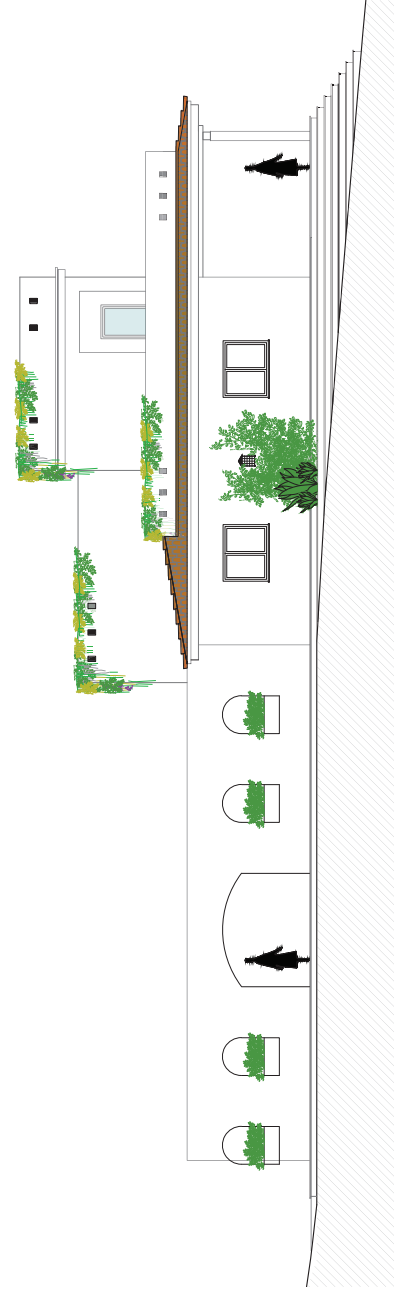
ALZADO 02



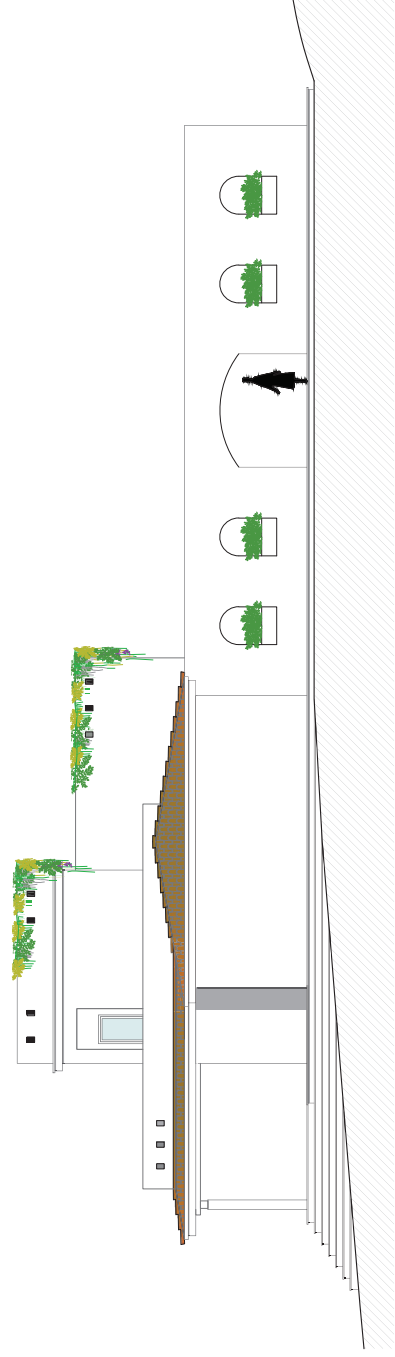
ALZADO 04



ALZADO 01



ALZADO 03



ALZADO 05