

**PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO:
CAMPING RURAL 3*****

POLÍGONO 3, PARCELA 21.
San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

Arquitecto:
ALFADA ESTUDIO
Ricardo Botella Ordinas
Arquitecto Colegiado 7.223 Sevilla
Siete Revueltas 24, 2º oficina 02. 41004 Sevilla
669 901 520 | 954 727 050

Fecha:
Agosto 2025

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA

01. OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO
02. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN
03. MARCO JURÍDICO Y PROCEDIMENTAL
04. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
05. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO
06. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
07. CONDICIONES Y AFECCIONES SECTORIALES
08. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS
09. MEDIDAS CORRECTORAS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA
10. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN
11. ANÁLISIS ECONÓMICO
12. CONCLUSIONES

B. ANEXOS

- B01. FICHA CATASTRAL
- B02. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A. MEMORIA

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO CAMPING RURAL 3***

POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO

El redactor del documento es el Arquitecto D. Ricardo Botella Ordinas, con número de colegiado: 7.223 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

AGENTES

Proyectista:

RICARDO BOTELLA ORDINAS | Arquitecto Col. Nº 7223 COA Sevilla

- N.I.F./C.I.F.: 75903519-T
- Domicilio: C/ Siete Revueltas 24, 2º - oficina 02
- Población: 41004 – Sevilla, Sevilla
- Teléfono: 669 901 520
- Correo electrónico: ricardo@alfadaestudio.com

1. OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO

1.1 Objeto del Proyecto

El Proyecto de Actuación Autonómico tiene por objeto justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan el objeto de las consiguientes actuaciones a realizar, para la implantación de un Camping Rural de 3 estrellas en un terreno de uso rústico, situado en el Polígono 3, Parcela 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla).

Se formula de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en relación con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico (art. 22 LISTA) y con el régimen general de actuaciones en suelo rústico (art. 20 LISTA).

Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

*c) Las **inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía**, conforme a su normativa específica.*

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

*a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación. **En el caso de inversiones empresariales, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente**, conforme a su normativa específica.*

*b) Para la Declaración se aportará **estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía**. En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.*

*4. La Declaración de Interés Autonómico **legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación** y, en consecuencia:*

*a) **Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes** a las actuaciones objeto de la declaración.*

b) Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.

*c) Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones **vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal** o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.*

5. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los Proyectos de Actuación Autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:

a) En actuaciones de carácter público, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y adquisición de derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales. Todo ello sin perjuicio de que la ejecución urbanística de las mismas se pueda llevar a cabo mediante otras formas de gestión previstas en esta ley. En las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

c) En el caso de **actuaciones de carácter privado**, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, **la declaración legitimará inmediatamente su ejecución**, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que se requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico. Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.

Artículo 51. Proyecto de Actuación Autonómico.

1. Cuando las actuaciones objeto de la **Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico**, la ordenación del ámbito se efectuará mediante la aprobación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de **un Proyecto de Actuación Autonómico**.

2. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto. El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

3. Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

4. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

Se dará audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquel se ubique y a las Administraciones Públicas afectadas, por plazo no inferior a dos meses.

5. La ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico podrá incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad, y se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

6. La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución, así como constituir órganos de gestión para su desarrollo y ejecución.

El objeto de este documento es, por tanto, dar cumplimiento a dicho precepto, estableciendo la ordenación pormenorizada del ámbito, definiendo su incidencia territorial y ambiental, y justificando su adecuación normativa, urbanística y sectorial.

1.2 Alcance del Proyecto

El alcance del Proyecto de Actuación Autonómico comprende:

- Delimitación del ámbito de actuación (Polígono 3, Parcela 21 de Villanueva del Río y Minas, con referencia catastral 41099A003000210000RL y superficie de 76.428 m², según Certificación Catastral – ver anexo catastral.
- Memoria justificativa del interés público de la actuación, con referencia expresa al art. 22 LISTA, que permite autorizar en suelo rústico usos turísticos de interés público o social que contribuyan al desarrollo rural.
- Definición de la ordenación interna de la actividad a realizar (camping): zonificación en áreas de acampada parcelada y no parcelada, bungalós/cabañas, dotaciones colectivas, accesos, aparcamientos y espacios libres.
- Infraestructuras y servicios básicos: criterios de abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, gestión de residuos y protección contra incendios, conforme a las prescripciones del Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.
- Medidas ambientales y paisajísticas para asegurar la integración en el entorno rural, en cumplimiento del art. 20.c) LISTA, que exige que las actuaciones en suelo rústico sean “proporcionadas al uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado”.
- Procedimiento administrativo: sometimiento del PAA a información pública y a informes sectoriales, de acuerdo con el art. 51.4 LISTA, que dispone que:

“La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes [...] de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos. Se dará audiencia al Ayuntamiento [...] por plazo no inferior a dos meses.”

1.3 Relación con los instrumentos previos y posteriores

El presente Proyecto de Actuación Autonómico tiene su origen en el Estudio Previo de Viabilidad “Camping Minas” (mayo 2025), que definió superficies de intervención, programa de usos y la compatibilidad territorial. Ese Estudio Previo ya señalaba expresamente que la actuación debía tramitarse como actuación extraordinaria en suelo rústico (art. 22 LISTA) y mediante Proyecto de Actuación Autonómico (art. 51 LISTA).

El Proyecto de Actuación Autonómico constituye, a su vez, la base habilitante para que el promotor pueda obtener las siguientes autorizaciones y licencias:

- Declaración de Interés Autonómico (DIA) (art. 50 LISTA), necesaria para la legitimación de la inversión como actuación de relevancia autonómica.
- Licencia municipal de obras y actividad turística, una vez aprobado el Proyecto de Actuación Autonómico y obtenidos los informes sectoriales.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía como camping de 3★ modalidad rural, conforme al Decreto 26/2018.

1.4 Contenido documental

En coherencia con lo previsto en el art. 51.2 LISTA, el presente Proyecto de Actuación Autonómico contiene:

- Memoria urbanística, sectorial y ambiental.
- Determinaciones de ordenación interna (zonificación, superficies, ratios, dotaciones).
- Determinaciones de gestión (fases de ejecución, régimen de explotación, prestación compensatoria municipal).
- Medidas correctoras y ambientales (paisajismo, gestión hídrica, prevención de incendios, integración cromática).
- Planos anexos (situación, emplazamiento, ordenación, servicios, integración paisajística).

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Identificación administrativa y catastral

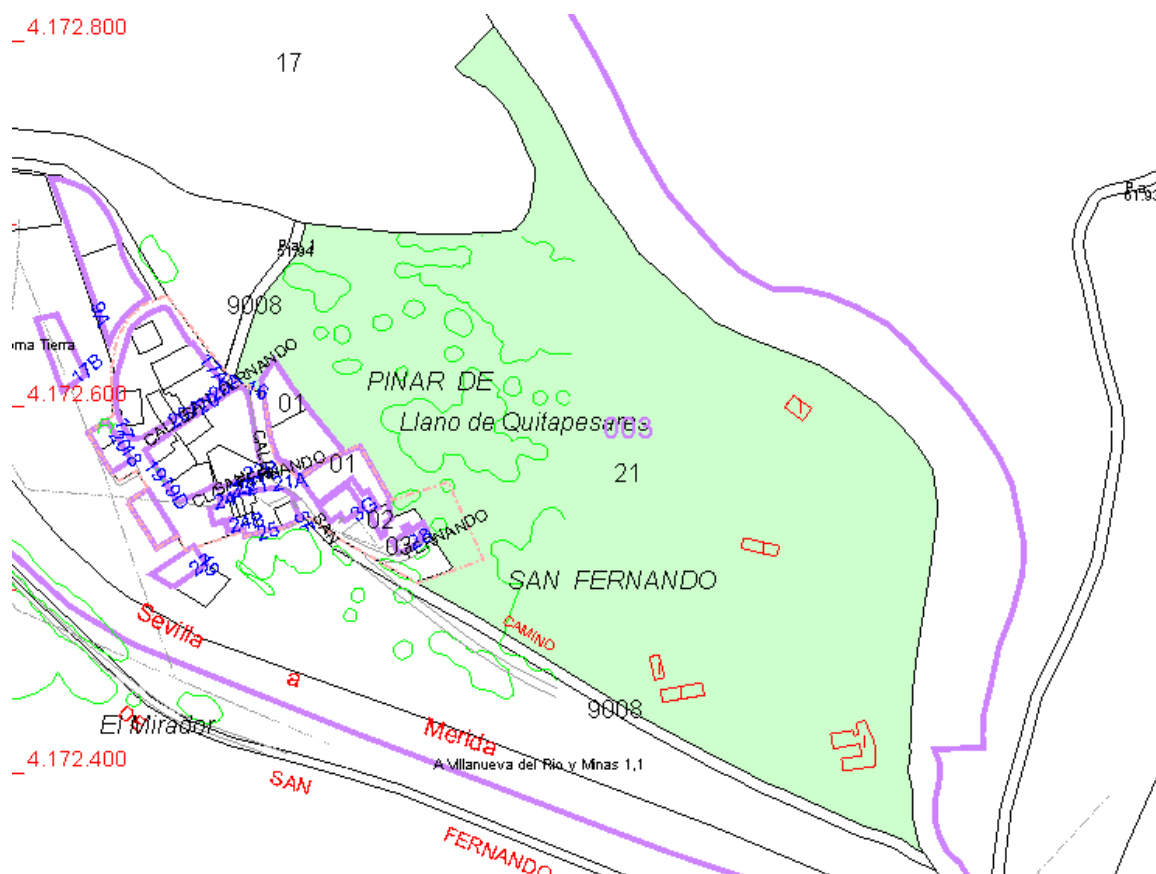
- Término municipal: Villanueva del Río y Minas (Sevilla).
- Paraje/zona: San Fernando.
- Parcela catastral: 41099A003000210000RL (Polígono 3, Parcela 21).
- Superficie registral/catastral: 76.428 m² (7,6428 ha).
- Clase de suelo: Rústico (no urbanizable).
- Uso atribuido: Agrario-forestal (pinar maderable ~75.621 m²) con edificaciones aisladas preexistentes (superficie construida 807 m²).
- Coordenadas UTM (ETRS89, huso 30): centroide [por incorporar en planos P1–P2].

La identificación anterior se deriva de la Certificación Descriptiva y Gráfica Catastral vigente, que se incorpora como documentación anexa.

2.2. Emplazamiento y linderos

- Norte: fincas rústicas colindantes.
- Este: Arroyo del Tamohoso (cauce y zona de policía).
- Sur: línea férrea Sevilla–Mérida (zona de protección ferroviaria).
- Oeste: núcleo y caminos rurales del vecindario de San Fernando.

El entorno forma parte de un medio rústico con importantes condicionantes paisajísticos. Presenta una orografía irregular. La vegetación principal está compuesta principalmente por pinar y vegetación de matorral bajo.



Sobre la parcela se encuentran varias edificaciones existentes dispersas en distinto estado de conservación, provenientes de actuaciones antiguas, destinadas a almacenes agrarios y a uso residencial de uso propio (según datos catastrales). Las edificaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación se valoran para su demolición, otras para su restauración como uso de la actuación propuesta y otras edificaciones se encuentran rehabilitadas en actuaciones previas promovidas por el consistorio local. Se indican en la documentación gráfica anexa a este Proyecto de Actuación.

2.3. Ortofoto, relieve y morfología del terreno

El ámbito presenta una topografía suavemente inclinada hacia el este, condicionada por la red de drenaje del Arroyo del Tamohoso. En la ortofoto PNOA se aprecian masas de pinar de repoblación, claros de matorral y sendas rurales preexistentes. La cota general oscila entre la terraza superior occidental (contacto con el núcleo) y los niveles más bajos próximos al cauce.

Se preservan las formas del terreno, evitando desmontes/rellenos intensivos. Se priorizarán soluciones de plataformas ligeras y firmes drenantes en los viales del camping.



2.4. Entorno territorial y paisaje

El paisaje corresponde a un mosaico agro-forestal de carácter mediterráneo, con pinar, encinar disperso, matorral y cultivos/claros, en transición entre el corredor del Guadalquivir y las primeras estribaciones de la Sierra Norte.

- Unidades visuales: ladera arbolada al este (hacia el arroyo), plataforma intermedia con arbolado y claros, y borde urbano-rural al oeste.
- Vistas: largas hacia el este y noreste, filtradas por arbolado; vistas cortas hacia el oeste, con presencia del caserío de San Fernando.

- Sensibilidad paisajística: media-alta en proximidad a cauce y laderas arboladas; media en el borde oeste por efecto de borde urbano-rural.

La ordenación propuesta se apoya en pantallas vegetales y en la conservación del arbolado para mantener el carácter de “campamento en paisaje” y asegurar una lectura de baja densidad conforme a la modalidad rural de la actividad.

2.5. Accesibilidad y conectividad

Se accede a la parcela desde la vía pública situada en el sureste. Consta de 3 accesos, siendo el principal el situado en el sur. La vía desde la que se accede conecta con el casco urbano de Villanueva del Río y Minas, tras pasar bajo el puente de la vía ferroviaria Sevilla – Mérida. Se identifican dichos accesos en la documentación gráfica anexa a este Proyecto de Actuación.

- Red local: acceso por camino rural consolidado desde San Fernando, con sección suficiente para doble/sentido único según tramos.
- Red comarcal y ferroviaria: proximidad a la línea Sevilla–Mérida (sin accesos directos; se respetan franjas de seguridad).
- Movilidad interna del camping: anchos de $\geq 5,00$ m (doble sentido) o $\geq 3,00$ m (sentido único) y distancias máximas de 15 m (zona parcelada) y 35 m (zona no parcelada) entre parcela y vial, de conformidad con el Decreto 26/2018. Se prevén itinerarios peatonales accesibles entre recepción-servicios-bloques sanitarios-zonas comunes y accesos a zonas de baño/deportivas, con firmes y anchos adecuados.

2.6. Clasificación y calificación urbanística

El ámbito está clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU) por el planeamiento municipal. Sobre la franja oriental vinculada al cauce del Arroyo del Tamohoso es de aplicación la categoría de protección de márgenes de cauces (Normas Urbanísticas, art. 112), que prohíbe nuevas instalaciones fijas o construcciones permanentes dentro de la zona de protección. Por ello:

- La ordenación sitúa las nuevas edificaciones fijas (alojamientos fijos) fuera de dicha franja.
- En zona próxima al cauce solo se prevén nuevos usos extensivos y reversibles (espacios libres, tránsito peatonal, áreas de estancia ligera), salvaguardando las zonas de servidumbre (5 m) y policía (100 m) del Dominio Público Hidráulico.
- Cualquier rehabilitación o regularización de edificaciones preexistentes en la franja se supeditará a informe/autorización sectorial y a las condiciones de proporcionalidad e integración del art. 20 LISTA.

2.7. Condiciones legales de ubicación (Decreto 26/2018, art. 5)

Los campamentos de turismo solo podrán instalarse donde lo permita la ordenación urbanística y respetando las normas territoriales y sectoriales aplicables. No podrán ubicarse, entre otros, en: cauces o terrenos inundables; zonas de protección de carreteras/ferrocarriles; entornos de bienes protegidos sin autorización; espacios naturales protegidos cuya normativa lo prohíba; terrenos insalubres/peligrosos; perímetros de protección de captaciones; zona de policía de costas, etc.

La implantación propuesta no vulnera ninguna de estas prohibiciones: se localiza fuera de cauce y mantiene las distancias de seguridad; se aleja de la zona inmediata a la infraestructura ferroviaria; no se encuentra en ENP/Red Natura con prohibición específica; y su régimen urbanístico permite su consideración como uso turístico autorizable en SNU mediante actuación extraordinaria y Proyecto de Actuación Autonómico.

2.8. Compatibilidad con LISTA (arts. 20 y 22)

- Art. 20 LISTA – Condiciones en SNU:

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.

*Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su **carácter ordinario o extraordinario**:*

- a) Deberán ser **compatibles con el régimen del suelo rústico**, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.*
- b) **No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos**, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.*
- c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo **ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural** donde se ubican, además de considerar su **integración paisajística** y optimizar el patrimonio ya edificado.*

La actuación es compatible con el régimen del suelo rústico y la ordenación aplicable, no induce a la formación de nuevos asentamientos, y sus obras e instalaciones se vinculan al uso turístico proyectado, resultando proporcionadas y adecuadas al entorno rural, con integración paisajística y optimización del patrimonio edificado.

- Art. 22 LISTA – Actuaciones extraordinarias:

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

- 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.*
- 3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una **autorización previa a la licencia municipal** que cualifique*

los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

El camping, como uso turístico de interés público que debe emplazarse en suelo rústico por su naturaleza extensiva y su relación con el paisaje, es autorizable como actuación extraordinaria, con sus edificaciones e infraestructuras anexas, previa tramitación mediante Proyecto de Actuación Autonómico (art. 51 LISTA).

2.9. Hidrología, drenaje e inundabilidad

El Arroyo del Tamohoso constituye el receptor natural de escorrentías. La implantación mantiene libres las zonas de servidumbre y policía y fija una banda de respeto funcional adicional.

La red interior de saneamiento será separativa (pluviales / residuales), con filtros verdes, cunetas drenantes y zanjas de infiltración para limitar caudales punta y favorecer la recarga.

Cualquier evacuación a dominio público requerirá autorización de vertido y verificación de no afección a la avenida T=100 años (criterio de seguridad hidráulica habitual).

2.10. Vegetación y biodiversidad

Predominan pinares de repoblación con matorral mediterráneo y ejemplares dispersos de quercíneas.

La ordenación conserva el arbolado estructural como sombra de parcelas y viales (exigencia de sombreado $\geq 35\%$ en zonas de acampada para 3 estrellas), refuerza linderos y taludes con autóctonas (encina, alcornoque, acebuche, retamas) y evita especies invasoras.

Las fajas auxiliares en contacto con áreas forestales se mantendrán desbrozadas como medida preventiva frente a incendios.

2.11. Afecciones sectoriales y servidumbres

- Carreteras/ferrocarril: se respetan las zonas de protección; cualquier acceso/señalización en vías de titularidad supramunicipal requerirá autorización.
- Dominio Público Hidráulico: servidumbre 5 m y policía 100 m; no se ubican edificaciones fijas en dichas zonas; vertidos sometidos a autorización.
- Patrimonio histórico / minero: dado el contexto minero-industrial de Villanueva del Río y Minas, las obras quedan sujetas a arqueología preventiva (paralización y aviso ante hallazgos).
- Vías pecuarias / otras servidumbres: no se identifican ocupaciones previstas; se verificará a escala de proyecto/obra con cartografía oficial y, en su caso, deslinde administrativo.

La localización y caracterización del ámbito permiten cumplir las condiciones estructurales exigidas por el Decreto 26/2018 para campings de 3 estrellas - modalidad rural:

- Distribución de superficies (acampada $\leq 75\%$; viales+colectivas $\leq 25\%$; espacios libres y deportivos $\geq 15\%$).

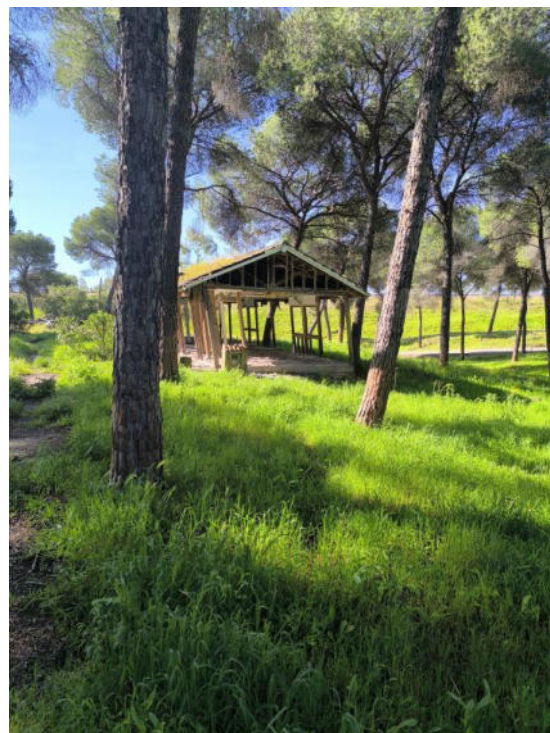
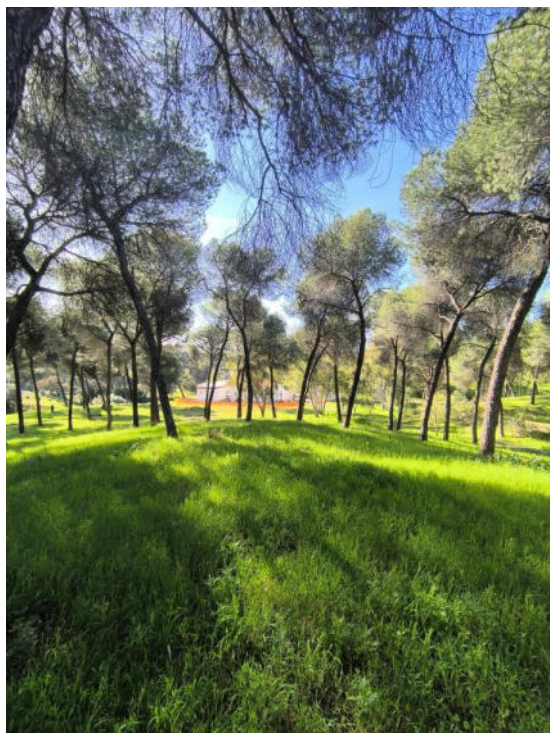
PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

- Parcelas: mín. 60 m²; cupo de mini-parcelas (≥ 25 m²) $\leq 25\%$ para 1–2 personas; sombras $\geq 35\%$; tomas eléctricas $\geq 35\%$; fuentes ≤ 50 m; distancias a viales: 15/35 m.
- Aparcamientos: ≥ 1 plaza / 3 plazas de alojamiento; posibilidad de ubicar en parcela exterior con acceso directo.
- Alojamientos fijos: límites de superficie y capacidad respecto de zona de acampada y capacidad total; distancias mínimas entre unidades y a lindes.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO:



FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO:



3. MARCO JURÍDICO Y PROCEDIMENTAL

3.1. Marco legal aplicable

La actuación proyectada se encuadra dentro de los instrumentos y categorías previstos por la normativa andaluza de ordenación del territorio, urbanismo y turismo:

- Constitución Española (arts. 45, 46 y 47): reconocen el derecho al medio ambiente adecuado, la conservación del patrimonio cultural y el derecho a una vivienda digna, estableciendo la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de los recursos naturales y del suelo.
- Estatuto de Autonomía para Andalucía (arts. 56 y 71): atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y turismo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA):
 - Art. 12-14: clasifica el suelo (urbano y rústico).
 - Art. 20: regula las condiciones generales de actuaciones en suelo rústico (compatibilidad, no inducción a nuevos asentamientos, proporcionalidad y adecuación al entorno, integración paisajística).
 - Art. 22: regula las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, incluyendo usos turísticos de interés público que requieren emplazamiento en suelo rústico.
 - Arts. 50-51: establecen la Declaración de Interés Autonómico y el Proyecto de Actuación Autonómico como instrumentos habilitantes.
 - Arts. 137 y ss.: regulan las licencias urbanísticas y actos sujetos a autorización.
- PGOU de Villanueva del Río y Minas – Normas Urbanísticas: clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable y establece la categoría de protección de márgenes de cauces (art. 112 NN.UU.), prohibiendo nuevas edificaciones fijas en dicha franja.
- Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo: regula la clasificación, modalidades y requisitos estructurales de los campings en Andalucía. Se cita en especial:
 - Art. 1 y 2: definición de campamento de turismo y régimen jurídico.
 - Art. 5: condiciones de emplazamiento (prohibición en cauces, ENP, suelos insalubres o peligrosos).
 - Capítulo II y III: requisitos estructurales para campings, incluyendo dimensiones mínimas de parcelas, servicios básicos, sombreado, accesos, infraestructuras y medidas de seguridad.
- Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía: marco general de regulación de alojamientos turísticos.
- Legislación sectorial aplicable:
 - Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía (protección de dominio público y accesos).
 - Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDL 1/2001 y RD 849/1986).
 - Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía (arqueología preventiva en suelos mineros).

- Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, y Ley 7/2007, de GICA (gestión ambiental).

3.2. Procedimiento administrativo aplicable

De acuerdo con los arts. 50 y 51 LISTA, el procedimiento para legitimar la implantación del camping es el siguiente:

1. Declaración de Interés Autonómico (DIA):
 - Propuesta por la Consejería competente en Turismo, Ordenación del Territorio o Urbanismo, según el caso.
 - Justificación del interés público de la inversión por su contribución al desarrollo rural, turístico y económico.
2. Proyecto de Actuación Autonómico (PAA):
 - Aprobado por la Consejería competente en Ordenación del Territorio.
 - Debe justificar la ubicación y delimitación de la actuación, su integración en el planeamiento, incidencia territorial y ambiental, y la adecuada funcionalidad de obras e instalaciones.
3. Información pública e informes sectoriales (art. 51.4 LISTA):
 - Información pública durante al menos un mes.
 - Audiencia al Ayuntamiento por plazo mínimo de dos meses.
 - Requerimiento de informes a Confederación Hidrográfica, Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación de Sostenibilidad, y demás organismos competentes.
4. Aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico: por la Consejería de Ordenación del Territorio, que lo convierte en instrumento vinculante para el planeamiento municipal.
5. Licencias municipales posteriores: licencia de obras y licencia de actividad turística, una vez aprobado el Proyecto de Actuación Autonómico e inscritos los terrenos como aptos para uso turístico en suelo rústico.

3.3. Garantías jurídicas y de gestión

- El Proyecto de Actuación Autonómico, una vez aprobado, cualifica los terrenos como aptos para el uso turístico proyectado, de acuerdo con el art. 51.2 LISTA.
- Sus determinaciones vinculan al PGOU y prevalecen sobre la ordenación urbanística de detalle.
- Implica para el promotor la obligación de abonar la prestación compensatoria al Ayuntamiento (art. 20.d LISTA), en cuantía vinculada al presupuesto de ejecución material.
- La ejecución se ajustará al principio de unidad de explotación previsto en el art. 4 del Decreto 26/2018.

3.4. Relación con normativa ambiental y turística

- El Proyecto de Actuación Autonómico debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada u ordinaria (Ley 21/2013 y Ley 7/2007 GICA), en función de los resultados de consultas previas.
- El Decreto 26/2018 obliga a cumplir con requisitos de confort, seguridad y accesibilidad, así como con las normas en materia de medio ambiente, edificación, emergencias, sanidad e higiene (art. 2.7 Decreto 26/2018).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La implantación del camping rural de 3 estrellas en Villanueva del Río y Minas se justifica en los siguientes preceptos:

- Constituye una actuación extraordinaria en suelo rústico (art. 22 LISTA), al ser un uso turístico de interés público/social y no viable en suelo urbano.
- Cumple con los principios de proporcionalidad, adecuación al entorno e integración paisajística del art. 20 LISTA.
- Se ajusta a la normativa turística del Decreto 26/2018, modalidad rural, aportando dotaciones regladas y controladas.
- Contribuye a la diversificación y modernización de la oferta turística andaluza, en coherencia con la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía.
- Refuerza el desarrollo socioeconómico del municipio y ordena una demanda creciente de turismo de naturaleza.

La actuación proyectada responde a un interés público autonómico y local, alineado con las estrategias de desarrollo rural sostenible, la normativa urbanística y turística, y la protección del medio ambiente.

4.1. Fundamentación en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

El artículo 22 LISTA regula las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, entre las que se encuentran los usos turísticos de interés público o social que, por su propia naturaleza, requieren emplazarse en suelo rústico y no pueden localizarse de manera eficiente en suelo urbano. La norma señala:

“En suelo rústico 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 al desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.” (art. 22.1 LISTA).

El proyecto de camping rural de 3 estrellas responde plenamente a esta definición, ya que:

- Su función es turística y recreativa, vinculada al disfrute del medio natural.
- Se trata de un uso de interés público y social, al diversificar la oferta de alojamiento, generar empleo y dinamizar la economía local.
- Resulta incompatible con suelo urbano, donde la implantación de una infraestructura de acampada de esta magnitud sería improcedente y ambientalmente inadecuada.

Además, el artículo 20.c LISTA exige que las actuaciones en suelo rústico sean proporcionales al uso, adecuadas al entorno rural y con integración paisajística, principios que guían este Proyecto de Actuación.

4.2. Interés público, social y económico de la actuación

La actuación se fundamenta en diversas razones que justifican su interés público y autonómico:

- Dinamización socioeconómica del municipio y la comarca: Villanueva del Río y Minas forma parte del área de influencia de la Sierra Norte de Sevilla y de los itinerarios turísticos vinculados al patrimonio minero-industrial (Minas de la Reunión). El camping permitirá crear empleo directo en servicios de recepción, limpieza, mantenimiento, restauración y animación turística, así como empleo indirecto vinculado al comercio local, restauración y actividades de turismo activo.
- Diversificación de la oferta turística en Andalucía: El Decreto 26/2018 reconoce en su exposición de motivos la importancia creciente del turismo de autocaravanas y de acampada, así como la necesidad de ordenar este sector para dar respuesta a nuevas demandas. En Andalucía, y en particular en la provincia de Sevilla, existe déficit de campings rurales de categoría media (3 estrellas), lo que sitúa este proyecto en línea con las políticas de diversificación de producto turístico de la Consejería de Turismo.
- Ordenación frente a la acampada ilegal: El art. 1.5 del Decreto 26/2018 establece expresamente que se prohíbe la acampada y pernocta con fines vacacionales o de ocio fuera de los campamentos de turismo autorizados. La implantación del camping canaliza la demanda de acampada en un marco reglado, con garantías de seguridad, higiene y respeto ambiental.
- Contribución al desarrollo rural sostenible: El Estatuto de Autonomía (art. 37.1.14) y la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía promueven la implantación de actividades turísticas en el medio rural como instrumento de cohesión social y territorial. El camping proyectado se inserta en esta estrategia al ofrecer un modelo extensivo, reversible y ambientalmente integrado.

4.3. Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico

El artículo 22 LISTA admite únicamente en suelo rústico aquellas actuaciones turísticas que no puedan localizarse en suelo urbano. En este caso:

- El camping necesita amplias superficies libres para acampada y alojamiento ligero, lo que resulta incompatible con la malla urbana.
- El uso proyectado se basa en la integración con el paisaje natural (pinar y cauce fluvial), componente esencial de la experiencia turística.
- El suelo urbano carece de espacios de esta magnitud y supondría un impacto ambiental y social negativo.
- La modalidad “rural” definida en el Decreto 26/2018 exige precisamente emplazamientos en entornos naturales, no urbanos.

4.4. Encaje con la normativa turística autonómica (Decreto 26/2018)

El Decreto 26/2018 clasifica los campamentos de turismo en grupos y categorías, siendo aplicable el grupo campings, modalidad rural. Este establece:

- Art. 1 y 2: los campings son establecimientos de alojamiento turístico destinados a la vida al aire libre, de carácter público y sometidos a la normativa turística y ambiental.
- Art. 5: condiciones de emplazamiento, que excluyen terrenos insalubres, peligrosos o de dominio público, condición que se cumple en la parcela seleccionada.
- Arts. 28-33: requisitos estructurales (proporciones de superficie, dotaciones mínimas, servicios higiénicos, accesos, aparcamientos, sombreamiento, etc.).

Por tanto, el camping propuesto no solo cumple con las exigencias normativas, sino que da respuesta a la necesidad de oferta turística reglada frente a la acampada libre y al turismo itinerante de autocaravanas.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

El proyecto cumple con los criterios urbanísticos del SNU, tanto de la LISTA como del PGOU municipal, al:

- Implantar un uso turístico de interés público (art. 22 LISTA).
- Respetar las limitaciones del art. 112 NN.UU. (protección de cauces).
- Mantener la unidad de explotación y prohibición de parcelación.
- Ajustar la edificabilidad, ocupación y alturas a los parámetros del planeamiento.
- Incorporar medidas de integración paisajística y proporcionalidad al entorno.

La actuación proyectada es urbanísticamente viable y susceptible de ser autorizada como actuación extraordinaria en suelo rústico, mediante la aprobación del presente Proyecto de Actuación Autonómico.

5.1. Clasificación del suelo y régimen aplicable

La parcela donde se proyecta la actuación propuesta de camping rural (ref. catastral 41099A003000210000RL) se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable (SNU) por el PGOU de Villanueva del Río y Minas. Dentro de esta categoría, afecta la Zona de Protección de Márgenes de Caudales – Categoría A, regulada por el art. 112 de las Normas Urbanísticas Municipales, que establece:

“Dentro de la zona de protección de márgenes de cauces no se permitirá ningún tipo de instalaciones fijas o construcciones permanentes.”

El presente Proyecto de Actuación Autonómico no prevé nuevas edificaciones fijas dentro de la franja de protección. Las instalaciones colectivas y los alojamientos fijos se ubican fuera de dicha área, mientras que en la zona próxima al arroyo únicamente se prevén usos reversibles (zonas verdes, áreas de tránsito peatonal, sombreados vegetales).

5.2. Compatibilidad con la LISTA (arts. 20 y 22)

De acuerdo con el art. 20 LISTA, las actuaciones en suelo rústico deben cumplir las siguientes condiciones:

- Compatibilidad con el régimen del SNU y la legislación sectorial: El uso turístico proyectado es compatible, no estando prohibido por la legislación aplicable.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos: El camping no genera núcleo urbano permanente, al tratarse de un uso turístico temporal, sin parcelación urbanística ni posibilidad de residencia habitual.
- Vinculación y proporcionalidad: Todas las construcciones e infraestructuras se vinculan directamente al uso de camping, siendo proporcionales en escala y dotación al número de plazas proyectadas.

- Integración paisajística: Se adoptan medidas de integración cromática, plantaciones autóctonas y limitación de movimientos de tierra.

Por su parte, el art. 22 LISTA legitima la implantación como actuación extraordinaria en suelo rústico, al tratarse de un uso turístico de interés público y social que debe emplazarse en este tipo de suelo por resultar inviable su localización en suelo urbano.

5.3. Edificación y ocupación máxima

El planeamiento municipal establece para el SNU limitaciones estrictas de edificabilidad y ocupación. En este caso:

- La superficie edificada existente es de 807 m² (uso vivienda y anexos rurales preexistentes).
- La nueva superficie construida vinculada al camping se limita a las dotaciones colectivas (recepción, bar, servicios higiénicos, restaurante/cafetería y club social) y a los alojamientos fijos ligeros (bungalós/cabañas), ajustándose a los parámetros del Decreto 26/2018.
- La ocupación total no supera los porcentajes reglamentarios:
 - Zona de acampada $\leq 75\%$ de la superficie total.
 - Viales + instalaciones colectivas $\leq 25\%$.
 - Espacios libres y deportivos $\geq 15\%$.

5.4. Retranqueos, alturas y cerramientos

- Se respetan los retranqueos a linderos que fija el PGOU para construcciones en SNU (mínimo 5 m desde linderos y 25 m desde caminos públicos, salvo justificación técnica).
- La altura máxima de las edificaciones será de una planta y $\leq 4,50$ m, en coherencia con la tipología edificatoria tradicional rural y lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.
- Los cerramientos perimetrales serán permeables y vegetales (malla simple con seto), evitando muros opacos salvo en instalaciones que requieran cerramiento de seguridad (piscinas, depuradora).

5.5. Prohibición de parcelación urbanística

El art. 20.b LISTA prohíbe expresamente que las actuaciones en suelo rústico induzcan a la formación de asentamientos. En cumplimiento de esta disposición:

- No se prevé segregación catastral ni registral de la finca.
- Las parcelas de acampada se consideran unidades de uso interno del camping, no susceptibles de inscripción ni transmisión independiente.
- El camping se explota bajo unidad de explotación única, en cumplimiento del art. 4 Decreto 26/2018.

5.6. Prestación compensatoria municipal

El art. 20.d LISTA establece que las actuaciones extraordinarias en suelo rústico deben abonar al Ayuntamiento una prestación compensatoria en cuantía de hasta el 10% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras, como condición para la licencia municipal.

El promotor se comprometerá a satisfacer esta obligación, que se ingresará en el Tesoro municipal en el momento de solicitar licencia de obras.

5.7. Integración paisajística y arquitectónica

El planeamiento municipal y la LISTA exigen que las actuaciones se integren en el paisaje y respeten los valores rurales:

- Las edificaciones adoptarán materiales tradicionales (madera, morteros ocre, cubiertas ligeras no reflectantes).
- Se evitarán tipologías urbanas (bloques, cubiertas planas continuas).
- Se emplearán plantaciones de especies autóctonas (pinos, encinas, alcornoques, acebuches, retamas) como refuerzo visual y ambiental.
- Los viales se diseñarán con firme drenante y cunetas verdes, favoreciendo la infiltración natural.

6. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

6.1. Planteamiento general de la actuación

La propuesta consiste en la implantación de un camping de 3 estrellas, modalidad rural, en una finca rústica de 76.428 m² (ref. catastral 41099A003000210000RL), situada en el paraje San Fernando, dentro del término municipal de Villanueva del Río y Minas. La actuación responde a lo previsto en el art. 22 LISTA como actuación extraordinaria de interés público y se ajusta a los requisitos del Decreto 26/2018 para campamentos de turismo.

La ordenación propuesta distribuye el ámbito en zonas funcionales diferenciadas, garantizando la adecuación normativa, la integración paisajística y el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones.

El esquema básico de zonificación responde a los criterios del art. 28 Decreto 26/2018, que fija proporciones máximas de superficie para acampada ($\leq 75\%$), instalaciones colectivas y viales ($\leq 25\%$) y exige la reserva de $\geq 15\%$ de la superficie a espacios libres y deportivos.

La distribución inicial del camping se ha dividido en zonas asociadas a la funcionalidad dentro de la estructura general. Contará con un acceso principal y otras dos salidas secundarias.

Los vehículos de usuarios y personal contarán con áreas designadas en las zonas de aparcamiento.

Los desplazamientos en el interior se realizarán a pie o bien mediante vehículos eléctricos para el traslado de los usuarios entre parcelas y las áreas de aparcamiento. Cada parcela tendrá su puesto asignado.

El interior alterna áreas de pernocta de diversos tipos, con espacios verdes, caminos y áreas de entretenimiento y restauración. Contará con núcleos sanitarios, según las prescripciones normativas correspondientes al tipo de instalación descritas en la normativa turística, así como todas las demás instalaciones necesarias para la implantación de esta categoría.

Las áreas de pernocta se dividen en los siguientes subtipos:

- Acampada libre (30 unidades)
- Bungaló (15 unidades)
- Autocaravanas (15 unidades)

La implantación se adapta en gran medida a la topografía existente, aprovechando caminos originales para usarlos como medio de distribución en la propuesta final. Las zonas más escarpadas, en general, son utilizadas para áreas libres y zonas de ocio. Las edificaciones nuevas a proyectar se situarán en la medida de las posibilidades, en zonas planas o remotes. Se evidencia la posible necesidad de redistribución de grandes áreas de aparcamiento que requieren de mayor planeidad del terreno, como objetivo de minimizar los movimientos de tierra que requeriría esta implantación.

6.2. Contexto territorial y paisajístico de la actuación

El emplazamiento presenta una doble condición paisajística y cultural:

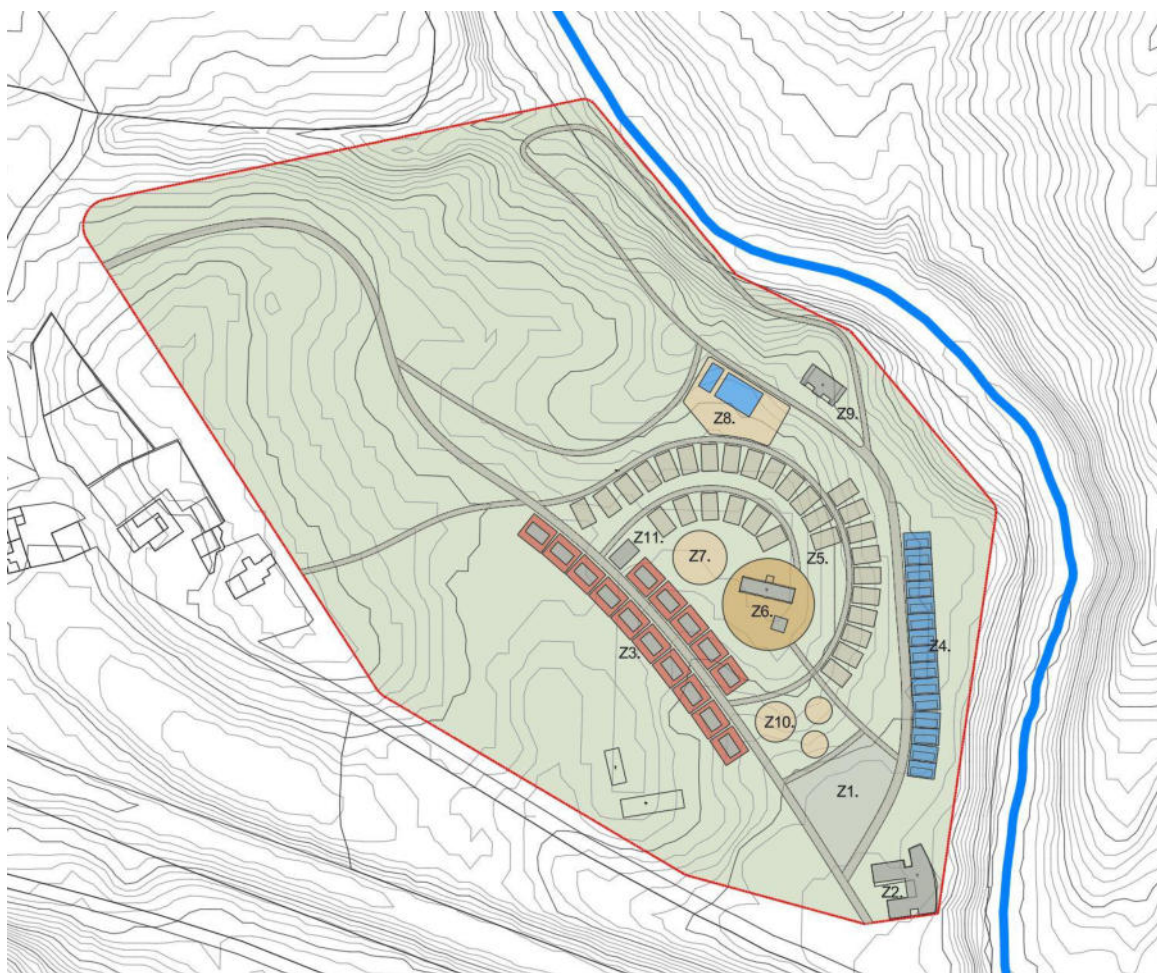
- Por un lado, está vinculado al valle del Arroyo Tamohoso, un cauce estacional que configura la topografía y aporta valores ambientales relevantes.

- Por otro, se sitúa en el entorno del antiguo poblado minero de las Minas de la Reunión. La proximidad a este patrimonio industrial constituye un elemento diferenciador de la oferta turística.
- Limita al sur con la línea férrea Sevilla–Mérida, infraestructura histórica de transporte que refuerza el carácter identitario del lugar.

El camping se concibe como un establecimiento turístico integrado en este paisaje mixto (natural–industrial), reforzando la puesta en valor de los recursos mineros y naturales de Villanueva del Río y Minas. Las medidas de ordenación paisajística previstas aseguran la compatibilidad visual y ambiental con este contexto singular.

6.3. Zonificación interna del camping

La definición de la propuesta se realiza a través del plano inicial de distribución.



Zonificación – líneas generales

La ordenación interior se plantea en zonas funcionales, que responden a los estándares del Decreto 26/2018 para campings de 3 estrellas y a los criterios de proporcionalidad e integración exigidos por la LISTA (arts. 20 y 22).

Z1. Parking de entrada (≈1.100 m²)

Zona de acceso y estacionamiento de rotación para visitantes y control de entrada. Se dimensiona para alcanzar, junto con plazas interiores vinculadas a parcelas, el estándar ≥ 1 plaza por cada 3 plazas de alojamiento (art. 33 Decreto 26/2018). Pavimento drenante, señalización horizontal/vertical, 1 plaza PMR/40, arbolado de sombra y control de accesos (barrera y caseta/puesto en conexión con recepción). Conecta directamente con viales interiores ($\geq 5,00$ m doble sentido; art. 31).

Z2. ZZCC. Edificio principal (preexistente municipal, ya restaurado) (≈357 m²)

Edificio existente (ya restaurado), integrado como núcleo de servicios centrales: recepción y administración, información turística, club social con TV y sala de juegos (dotaciones obligatorias en 3 estrellas, art. 28.2). Funcionamiento en horario ampliado, con guardia fuera de horario (art. 28.1). Acabados y cromatismo acordes al paisaje rural; accesibilidad universal (Decreto 293/2009). Esta reutilización optimiza recursos públicos y refuerza la reversibilidad de la implantación (art. 20 LISTA).

Z3. BUNGALÓS (15 unidades)

Z3.1 Terrenos de bungalós (≈1.110 m²) – Z3.2 Edificaciones (≈900 m²)

Conjunto de 15 alojamientos fijos ligeros implantados bajo arbolado existente, con distancia ≥ 3 m entre unidades y ≥ 5 m a linderos (art. 28.3). Cada unidad cumple la ratio de 5 m² construidos por plaza (definición y estándares de alojamiento fijo). La capacidad total en alojamientos fijos y su ocupación de superficie se mantienen $\leq 60\%$ de la capacidad y de la superficie de acampada (art. 28.3). Materiales ligeros, cubiertas no reflectantes, integración cromática; 1 unidad accesible cada 10 o fracción.

Z4. Parcelas de autocaravanas (15 unidades; ≈900 m²)

Ámbito específico con parcelas individualizadas (orden habitual ± 60 m²/unidad) con toma eléctrica y proximidad a punto de vaciado de aguas grises y negras (enlace operativo con zona técnica). Señalización de maniobra y radios compatibles con vehículos > 6 m; superficie sombreada $\geq 35\%$ del ámbito (art. 31).

Nota: la dotación de área de vaciado y limpieza se integra en la zona técnica asociada (véase Z11 y enlace operativo con servicios higiénicos), en cumplimiento del art. 30 (gestión de residuos líquidos de autocaravanas).

Z5. Parcelas de acampada (30 unidades; ≈1.800 m²)

Parcelario reglado para tiendas/caravanas con superficie ≥ 60 m² por parcela (art. 31), sombreadamiento $\geq 35\%$, tomas eléctricas $\geq 35\%$ del total y fuentes de agua a ≤ 50 m (art. 28.1). Distancias máximas a viales interiores conforme al art. 31; se garantiza un bloque sanitario ≤ 200 m. Solo acampada parcelada; no se contempla modalidad no parcelada.

Z6. Zona de aseos, vestuarios y lavandería

Z6.1 Exterior y pavimentación (≈765 m²) – Z6.2 Edificio de aseos/vestuarios/lavandería (preexistente municipal, ya restaurado) (≈130 m²)

Bloque sanitario principal que cubre las ratios del Anexo I: lavabos 1/8 parcelas ($\geq 25\%$ con ACS), duchas 1/10 (todas con ACS), WC 1/8 ($\geq 10\%$ urinarios), fregaderos 1/24 y lavaderos 1/36. Se garantiza distancia ≤ 200 m desde cualquier parcela (art. 21). Incluye cabinas accesibles, cambiadores familiares, zona de lavandería con lavadoras/secadoras. El edificio preexistente municipal, ya restaurado, se aprovecha como soporte principal de instalaciones, cumpliendo Decreto 293/2009 (accesibilidad) y criterios de eficiencia hídrica y energética.

Z7. Juegos infantiles ($\approx 315 \text{ m}^2$)

Zona lúdica con superficie $\geq 1,5 \text{ m}^2$ por parcela (criterio 3 estrellas), pavimentos de seguridad certificados, sombras y cerramiento ligero perimetral. Señalización de uso y control de horarios para reducir impacto acústico.

Z8. Zona piscina y jardines ($\approx 540 \text{ m}^2$ ajardinados + 150 m^2 piscina adultos + 50 m^2 infantil)

Conjunto de piscina de adultos y piscina infantil (art. 28.2), con área ajardinada, pérgolas de sombra y control de acceso. Cumplimiento de la normativa sanitario-higiénica aplicable (Decreto 23/1999 y RD 742/2013 sobre criterios técnico-sanitarios), con vasos, playas, duchas y botiquín, así como plan de control del agua y aforos.

Z9. ZZCC. Bar / restauración ($\approx 116 \text{ m}^2$)

Dotación de bar-restaurante/cafetería (art. 28.2), vinculada al eje piscina-jardines. Incluye sala, barra, cocina y terrazas exteriores. (Si finalmente se materializa sobre edificación a rehabilitar, el Proyecto de Ejecución definirá alcance, preservando la integración paisajística).

Z10. Juegos y actividades deportivas ($\approx 333 \text{ m}^2$)

Conjunto de ≥ 3 instalaciones deportivas (pista polivalente, voleibol-playa, petanca), cumpliendo la exigencia mínima de actividades deportivas (art. 28.2). Pavimentos permeables, cerramientos ligeros, sombras puntuales y drenajes. Señalización de uso y seguridad.

Z11. ZZCC. Edificio almacén general ($\approx 60 \text{ m}^2$)

Edificación de servicios internos para mantenimiento, jardinería y limpieza, sin atención al público. Junto a este ámbito se concentran funcionalmente las instalaciones técnicas (depósito regulador, EDAR compacta, cuadro eléctrico general), garantizando accesibilidad de mantenimiento, pantallas vegetales y cumplimiento sectorial (autorización/condiciones de vertido, art. 100 RDL 1/2001; RD 849/1986; REBT; Ley 7/2022 para residuos).

6.4. Cuadro resumen de superficies por zonas

ZONA	SUBZONAS	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)
Z1	PARKING	PARKING ENTRADA	1100,00
Z2	<i>ZZCC. EDIFICIO PRINCIPAL</i>	YA RESTAURADO	357,00
Z3	BUNGALOS. TERRENOS X15	TERRENOS PARCELA BUNGALÓ	1110,00
	BUNGALOS. EDIFICACIONES X15	UNIDADES BUNGALÓ X15	900,00
Z4	PARCELAS AUTOCARAVANAS X15	TERRENO AUTOCARAVANA	900,00
Z5	PARCELAS ACAMPADA X30	PARCELAS	1800,00
Z6	ZONA ASEOS VESTUARIOS / LAVANDERIA (SOLO EXTERIOR)	PAVIMENTACIÓN GENERAL	765,00
	<i>EDIFICIO ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERIA</i>	YA RESTAURADO	130,00
Z7	ZONA JUEGOS INFANTILES	PAVIMENTOS E INSTALACIONES INF.	315,00
Z8	ZZCC. ZONA PISCINA: JARDINES	ZONA AJARDINADA	540,00
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA GRANDE	PISCINA	150,00
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA INFANTIL	PISCINA	50,00
Z9	ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)	EDIFICIO DE BAR (RESTAURAR)	116,00
Z10	ZONA JUEGOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS	PAVIMENTOS E INSTALACIONES DEP.	333,00
Z11	ZZCC. EDIFICIO ALMACÉN	EDIFICACIÓN ALMACÉN GENERAL	60,00
TOTALES			8626,00

6.5. Fases de implantación

- Fase 1: accesos, recepción, aparcamientos, parcelas, bloques sanitarios, piscina, parque infantil y dotaciones básicas.
- Fase 2: alojamientos fijos, instalaciones deportivas, supermercado, club social y restaurante.

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)



Estructura general de la propuesta



Aproximación – zona de alojamientos fijos (bungalós)

6.6. Justificación del cumplimiento del Decreto 26/2018 de Campamentos de Turismo en Andalucía

El presente Proyecto de Actuación Autonómico contempla de manera expresa el cumplimiento de la normativa turística aplicable a los campamentos de turismo en Andalucía, establecida en el ****Decreto 26/2018, de 23 de enero****, por el que se regulan los Campamentos de Turismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La ordenación propuesta ha sido elaborada teniendo en cuenta tanto las determinaciones generales del Decreto como los requisitos mínimos establecidos en el Anexo I, para cada una de las categorías. En particular, el proyecto se encuadra en la categoría de Camping de 3 estrellas, modalidad rural, debiendo acreditar el cumplimiento, al menos, de los estándares específicos que garantizan la calidad del servicio y la adecuada dotación de instalaciones y servicios. Dichos estándares podrán ser mejorados, en tanto las necesidades del promotor o de la explotación de la actividad así lo requieran.

En relación con las disposiciones generales, se asegurará el cumplimiento de lo establecido en los siguientes artículos del Decreto:

- Art. 12 y 13: accesos y viales, con secciones y pendientes adaptadas a las condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Art. 14 y 15: cerramientos e instalaciones fijas de uso colectivo, respetando altura máxima y características constructivas.
- Art. 17 y 18: seguridad y autoprotección, previendo la elaboración del plan de autoprotección y la dotación de botiquín de primeros auxilios.
- Art. 19 y 20: suministro de electricidad y agua potable, con previsión de instalaciones suficientes para garantizar el servicio continuo.
- Art. 21: bloques higiénicos, con disposición de dos núcleos principales a menos de 200 m de las parcelas, incluyendo cabinas adaptadas.
- Art. 22 y 30-31: parcelas de acampada y alojamientos fijos, cumpliendo ratios de superficie, número máximo de elementos de acampada y distancias de seguridad.
- Art. 24 y 25: limitaciones de uso y condiciones de la recepción, con respeto a la prohibición de uso residencial y con dotación de recepción operativa de 08:00 a 22:00 h y servicio de guardia.
- Art. 27 y 28: seguro de responsabilidad civil y superficies máximas de ocupación, garantizando el equilibrio entre zonas de acampada, dotaciones y espacios libres.
- Art. 29 y 33: determinación de capacidad de alojamiento y dotación de aparcamientos, previstos en proporción ≥ 1 plaza por cada 3 plazas de alojamiento.

En cuanto a las dotaciones específicas de la categoría 3 estrellas, recogidas en el Anexo I del Decreto 26/2018, el proyecto prevé, como mínimo:

- Recepción, club social con TV, sala de juegos y bar-restaurante, todos ellos obligatorios.
- Supermercado, salvo exención por proximidad de equipamiento equivalente en el entorno.

- Bloques higiénicos completos, con ratios de lavabos, duchas, inodoros, fregaderos y lavaderos adecuados a la capacidad prevista.
- Piscinas para adultos e infantil, parque infantil ($\geq 1,5$ m²/parcela) y al menos tres instalaciones deportivas.
- Parcelas de acampada de ≥ 60 m², con $\geq 35\%$ de parcelas dotadas de tomas eléctricas y $\geq 35\%$ de superficie sombreada.
- Alojamiento fijo en bungalós, limitado a $\leq 60\%$ de la capacidad máxima y de la superficie de acampada.

Art. 12 – Accesos (sección y condiciones)

Se prevé acceso con control de entrada y salida, que garantizará una calzada útil $\geq 5,00$ m en el tramo interior y arcenes/aceras laterales $\geq 1,50$ m cuando la topografía lo permite, quedando la eventual imposibilidad técnica debidamente justificada. La conexión con la red viaria local respetará la visibilidad, los radios de giro y la ubicación de la barrera de control fuera del dominio público, evitando colas en la vía. La solución será compatible con la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía en lo relativo a servidumbres y zonas de afección.

Art. 13 – Viales interiores (seguridad, señalización y accesibilidad)

La red interna adopta secciones tipo con calzada $\geq 5,00$ m para doble sentido o $\geq 3,00$ m en sentido único, pendientes adecuadas a vehículos recreativos, y radios de giro compatibles con autocaravanas (> 6 m). Señalización horizontal y vertical, regulación de velocidad y balizamiento en intersecciones. Los itinerarios peatonales conectan recepción, bloques higiénicos, piscinas y dotaciones, cumpliendo criterios de accesibilidad universal (Decreto 293/2009 y DB-SUA del CTE). Se deberán prever drenajes longitudinales y cunetas verdes para controlar escorrentías y reducir arrastres de finos.

Art. 14 – Cerramientos (integración y normativa urbanística)

El cerramiento perimetral será ligero y permeable (malla galvanizada de luz amplia o madera), con pantalla vegetal de especies autóctonas en frentes sensibles. Altura moderada y cromatismo mate para minimizar el impacto visual. Portones de acceso integrados y retranqueados respecto a la vía. La solución respeta lo previsto en el planeamiento municipal y garantiza la continuidad ecológica (paso de pequeña fauna) donde proceda.

Art. 15 – Instalaciones fijas de uso colectivo (altura, disposición)

Todas las edificaciones de uso colectivo (recepción/administración, club social, bar-restaurant, sanitarios y almacén) se resuelven en planta baja, con altura máxima inferior a 6 m. Las entreplantas, cuando existan, serán abiertas y vinculadas a espacios de uso común. Materiales y soluciones constructivas se adecúan a la arquitectura rural del entorno, con cubiertas ligeras, acabados no reflectantes y soluciones de alta integración paisajística. Se cumplirán las exigencias del CTE (DB-SI, DB-HS, DB-HE) en fase de proyecto de ejecución.

Art. 17 – Plan de Autoprotección

El establecimiento dispondrá de Plan de Autoprotección conforme al Real Decreto 393/2007 (Norma Básica de Autoprotección), aprobado y vigente, con identificación de riesgos, inventario de medios y recursos, organización de emergencias, procedimientos de actuación, implantación y mantenimiento. El documento estará disponible en la recepción y se realizará formación al personal, con simulacros periódicos y actualización cuando cambien las condiciones de explotación.

Art. 18 – Botiquín de primeros auxilios

Se instalará botiquín de primeros auxilios en ubicación accesible y señalizada, con contenido conforme a normativa sanitaria, registro de utilización y reposición. Su ubicación principal será el edificio de recepción/administración, con dotaciones auxiliares en piscina y en el punto de control.

Art. 19 – Suministro eléctrico e iluminación

El suministro eléctrico cumple el REBT (RD 842/2002) con cuadro general, protecciones diferenciales y líneas sectorizadas. Las parcelas dispondrán de tomas independientes según categoría y protecciones adecuadas. La iluminación exterior garantizará la seguridad y orientación, minimizando la contaminación lumínica mediante luminarias de corte total, temperaturas de color adecuadas y control horario/crepuscular. Se prevé la viabilidad de autoconsumo fotovoltaico.

Art. 20 – Agua potable (suministro continuo)

Se asegurará el suministro continuo de agua potable, con depósito regulador y sistema de bombeo si es necesario para garantizar presión y caudal. Los puntos de toma estarán señalizados y situados conforme a las distancias del Anexo I. Se contemplan medidas alternativas en caso de no disponer de red municipal, con control de calidad y mantenimiento preventivo.

Art. 21 – Bloques higiénicos (distancia y dotación)

Se dispondrá de bloques higiénicos, situados de modo que ninguna parcela supere 200 m de distancia a ellos. Contarán con ventilación adecuada, acabados lavables, suministro continuo de agua fría y caliente, y dotaciones completas de lavabos, duchas, inodoros, fregaderos y lavaderos según ratios del Anexo I. Se prevén cabinas accesibles y módulos familiares, así como lavandería con lavadoras y posibilidad de secadoras.

Art. 22 y Anexo II – Compatibilidad y requisitos de áreas de autocaravanas

El proyecto integra zona específica de autocaravanas con parcelas individualizadas y acceso interno ordenado, compatible con las determinaciones del Decreto para campamentos de turismo. Se habilitará área de vaciado de aguas grises y negras y punto de carga de agua, con señalización y control. La operación puede realizarse con entrada diferenciada si fuera necesario y siempre bajo las condiciones de seguridad y salubridad exigibles.

Art. 24 – Limitaciones de uso

Se prohíbe el uso residencial y la venta o cesión de parcelas como elementos independientes. Se controlarán las estancias prolongadas y la instalación de elementos fijos no autorizados. El Reglamento de Régimen Interno recogerá estas limitaciones, el régimen de permanencia y las condiciones de convivencia y respeto ambiental.

Art. 25 – Recepción (información y control)

La recepción dispondrá de libro-registro, hojas oficiales de reclamaciones, placas distintivas de clasificación, exposición visible de horarios, tarifas y normas internas, así como plano del recinto con vías de evacuación, puntos de encuentro, extintores e hidrantes. El horario operativo será, al menos, de 08:00 a 22:00 h en temporada, con servicio de guardia fuera de ese horario.

Art. 26 – Información a las personas usuarias

Se facilitará folleto físico y versión digital con la descripción de servicios, horarios, normas de uso (piscinas, instalaciones deportivas, quietud nocturna), medidas ambientales (ahorro de agua/energía, segregación de residuos), protocolos de emergencia y teléfonos útiles. Señalética clara en varios puntos del recinto.

Art. 27 – Seguro de responsabilidad civil

Se contratará póliza de responsabilidad civil conforme al régimen turístico vigente, con cobertura suficiente para daños a terceros derivados de la explotación del establecimiento y de sus instalaciones comunes. La póliza y el recibo estarán disponibles para inspección en la recepción.

Art. 28 – Superficies máximas y espacios libres

La ordenación respeta que la suma de zonas de acampada y alojamientos no supere el 75% de la superficie total, que las instalaciones colectivas y viales no excedan del 25% y que los espacios libres y deportivos alcancen, como mínimo, el 15%. En el caso de estudio y propuesta de proyecto, la acampada se sitúa en torno al 52%, y los espacios libres superan el 15%, conforme a la memoria y planos.

Art. 29 – Capacidad de alojamiento

La capacidad se determina por el número de plazas de pernocta asociadas a cada parcela y a cada unidad de alojamiento fijo, aplicando los criterios del Decreto (parcela estándar: 4 plazas tipo; bungaló 5 m²/plaza). El cómputo se recogerá en la memoria y cuadros de superficies del proyecto de ejecución y actividad correspondiente, y será el que se haga constar en el Registro de Turismo.

Art. 30 – Instalaciones fijas de alojamiento (límites y distancias)

Las unidades fijas ligeras (bungalós) respetarán las distancias mínimas (≥ 3 m entre unidades y ≥ 5 m al perímetro), no superarán el 70% de ocupación de su parcela/unidad y quedarán por debajo del límite global de $\leq 60\%$ de capacidad y de superficie de acampada para alojamientos fijos. Los anclajes serán reversibles y las soluciones, desmontables.

Art. 31 – Parcelas; parcelas con sanitario propio

Las parcelas de acampada estándar dispondrán de ≥ 60 m², o mayor. Si se diera el caso, se podrán plantear mini-parcelas, de ≥ 25 m² (máximo 25% del total) para 1–2 personas. Las parcelas garantizarán acceso a viales, sombreado y tomas eléctricas conforme a categoría. No se prevén parcelas con bloque sanitario propio.

Art. 32 – Elementos de acampada por parcela

Se limita a un elemento de acampada por parcela (tienda, caravana o autocaravana), pudiendo admitirse un segundo elemento a petición del usuario bajo control de la dirección, de acuerdo con el régimen interno. La señalización y control de ocupación se realizará desde recepción.

Art. 33 – Aparcamientos

Se garantiza una dotación igual o superior a 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas de alojamiento, distribuyendo plazas vinculadas a parcelas/ bungalós y un aparcamiento de rotación en acceso. Se incluirán plazas PMR próximas a dotaciones y estacionamientos específicos para bicicletas. La urbanización adoptará soluciones drenantes y arbolado de sombra.

Tabla cumplimiento Anexo I

Se adjunta tabla de cumplimiento previsto para camping de 3 estrellas, según Anexo I. Se marcan también aquellos puntos donde se prevé la mejora del cumplimiento incluso llegando a lo exigido en 4 estrellas. Esto deja abierta una posibilidad futura de mejora de las condiciones a 4 estrellas.

Concepto	1★	2★	3★	4★	5★	Proyecto
Superficie mínima de parcela (m²)	40	55	60	70	90	70
Parcelas con dotación de agua y desagüe (%)	-	-	-	-	30%	-
Recepción independizada	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí. Horario 08:00-22:00 + guardia
Restaurante	-	-	Sí / o Cafetería o Autoservicio	Sí	Sí	Sí. Restaurante/cafetaría y bar
Restaurante climatizado	-	calefacción	Sí	Sí	Sí	Sí. Restaurante/cafetaría y bar
Bar (independiente de restaurante)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí. Restaurante/cafetaría y bar
Bar climatizado	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Club social / ocio con TV	-	-	Sí, con TV	Sí, con TV	Sí, con TV	Sí. Club social + sala TV
Club social climatizado	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Sala de juegos de salón	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Sala de juegos climatizada	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Supermercado	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavabos (nº por parcelas)	1/14	1/10	1/8	1/6	1/6	≥ 5 (1/6)
Lavabos con agua caliente	20%	20%	25%	50%	100%	≥ 3 (60%)
Enchufes en lavabos	-	1/5 lavabos	1/2 lavabos	Todos	Todos	Todos
Dispensador de jabón manos	-	-	-	-	1/2 lavabos	-
Duchas (nº por parcelas)	1/16	1/12	1/10	1/8	1/6	≥ 4 (1/8)
Superficie mínima de ducha (m²)	-	1,20	1,20	1,30	1,50	1,30
Duchas en cabinas individuales	Sí	Sí	Sí (con puerta)	Sí (con puerta)	Sí (con puerta)	Sí (con puerta)
Duchas con agua caliente permanente	Todas	Todas	Todas	Todas	Todas	Todas
Dispensador gel/champú en duchas	-	-	-	-	En todas	-
Evacuatorios (nº por parcelas)	1/14	1/10	1/8	1/6	1/4	≥ 4 (1/8)
Tipo taza o placa (según categoría)	Taza o placa	Taza o placa	Taza o placa	Taza	Taza	Taza

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

Urinarios (% sobre total)	10%	10%	10%	10%	10%	≥ 3 (10%)
Volumen máx. descarga (l)	6	6	6	6	6	6
Dispositivo interrupción/pulsación	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Zona vestidor con perchas/banquetas	-	-	-	Sí	Sí	-
Taquillas individuales	-	-	1 cada 10 parcelas	1 cada 6 parcelas		≥ 3 (1/10)
Lavaderos (nº por parcelas)	1/36	1/36	1/36	1/25	1/25	≥ 1 (1/36)
Lavandería con agua caliente	-	-	25%	50%	100%	25%
Lavadoras	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Secadoras	-	-	-	Sí	Sí	-
Zona de planchado	-	-	-	-	Sí	-
Fregaderos (nº por parcelas)	1/28	1/28	1/24	1/18	1/12	≥ 2 (1/18)
Fregaderos con agua caliente	-	-	25%	50%	100%	100%
Lavapiés (solo modalidad playa)	-	1/150	1/150	1/100	1/100	-
Accesorios: espejos / toalleros / perchas / estanterías	Mínimos	Mínimos	Lavabos y duchas	Lavabos, duchas fregaderos	Lavabos, duchas fregaderos	Lavabos, duchas
Cambiadores y bañeras bebé	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Contenedor higiene femenina (todos aseos)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Dispensador papel higiénico (todos aseos)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Dispensador toallas/secamanos (por módulo)	-	-	1 por módulo	1 por módulo	2 por módulo	1 por módulo
Instalaciones higiénicas uso infantil	-	-	-	-	Sí	-
Fuentes de agua potable (distancia máx. a parcela)	≤80 m	≤60 m	≤50 m (pavimentadas 1 m + desagüe)	≤50 m (pavimentadas 1 m + desagüe)	≤30 m (pavimentadas 1 m + desagüe)	≤50 m de cada parcela (dos bloques sanitarios previstos)
Alumbrado en zonas de acampada	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí (automático)	Sí
Tomas de corriente en parcelas (%)	-	10%	35%	50%	100% (con caja y fusibles)	≥ 50%
Sombras por arbolado (% zona acampada)	-	35%	35%	50%	80%	≥ 50%
Parque infantil (m² por parcela)	-	-	1,5	1,5	3	≥ 1,5 m²/parcela = 45 m². Proy ≥ 300 m²
Club infantil (junio-sept + SS)	-	-	-	3 h mín.	4 h mín.	-

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

Piscinas (adultos + infantil)	-	-	Sí (6)	Sí	Sí	Sí
Piscina cubierta y climatizada	-	-	-	-	Sí	-
Zona de hamacas / sombrillas en piscina	- / -	- / -	- / -	Sí / Sí	Sí / Sí	Sí / Sí
Instalaciones deportivas polivalentes (actividades)	-	-	≥3	≥3	≥4	≥3: pista polivalente, vóley-playa, petanca
Sauna y gimnasio	-	-	-	-	Sí	-
Circuitos deportivos al aire libre	-	-	-	Sí	Sí	Sí
Recepción (horario mínimo)	08:00–22:00	08:00–22:00	08:00–22:00	08:00–22:00	24h	Sí. Horario 08:00-22:00 + guardia
Asistencia médica concertada	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Guardia y cuidado del orden	Diurna	Diurna y nocturna	Diurna y nocturna	Diurna y nocturna	Diurna y nocturna	Diurna y nocturna
Número de guardas (por 300 parcelas ocupadas o fracción)	1	1	1	1	1	1
Custodia de valores / caja fuerte	-	Sí	Sí	Sí	Sí (cajas individuales alquiler)	Sí
Recogida y distribución de correspondencia	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Venta de prensa	-	-	-	-	Nacional y extranjera	-
Camping-gas (venta)	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta	Venta
Recogida selectiva de basuras	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
WiFi	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Servicio de carga de móviles	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Servicio de animación (incluye infantil)	-	-	-	Sí	Sí	-
Aloj. fijos – Superficie mínima (m² / m² por plaza)	20 m² / 5 m²/plaza	20 m² / 5 m²/plaza	20 m² / 5 m²/plaza	20 m² / 5 m²/plaza	20 m² / 5 m²/plaza	Cumple. ≥ 30 m². 4 a 6 plazas
Aloj. fijos – Climatización salón y dormitorios	-	-	-	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Agua caliente	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Armario en dormitorios	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Televisión	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Caja fuerte individual	-	-	-	-	Sí	-
Aloj. fijos – Toma de corriente en todas dependencias	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

Aloj. fijos – Aparcamiento para vehículo	–	–	Sí	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Cocina: 2 fuegos / frigorífico	Sí / Sí	Sí / Sí	Sí / Sí	Sí / Sí	Sí / Sí	Sí / Sí
Aloj. fijos – Extractor de humos	–	–	Sí	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Horno o microondas	–	–	–	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Lavavajillas	–	–	–	–	Sí	-
Aloj. fijos – Plancha de cocinado	–	–	–	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Plancha de ropa y tendero	–	–	–	Sí	Sí	Sí
Aloj. fijos – Cafetera/tetera eléctrica	–	–	Sí	Sí	Sí	Sí

Cumplimiento Anexo II – Áreas de Autocaravanas

El Anexo II del Decreto 26/2018 regula los requisitos de las áreas específicas para autocaravanas dentro de los campamentos de turismo.

El proyecto contempla una zona de 15 parcelas para autocaravanas, ubicada de manera estratégica cerca del acceso. Las parcelas cuentan con superficie mínima de 60 m², pavimento resistente y sistema de drenaje.

Se dispondrá de zona de muelle para operaciones de vaciado y limpieza, dimensionada en 1 unidad por cada 40 parcelas o fracción, con superficie ≥ 32 m², pendiente $< 2\%$, rejilla conectada a red de saneamiento/depuración, iluminación específica y zona de espera. Se garantizará la dotación de grifo de suministro de agua potable, grifo de enjuague y limpieza de depósitos, y sistema de autolimpieza en los vertederos. Se ha preverá su integración paisajística mediante pantallas vegetales.

Se habilitará un área de recogida diferenciada de residuos y vaciado de aguas grises y negras, en proporción 1/20 parcelas o fracción, con conexión a red de saneamiento o, en su defecto, a sistema de fosa séptica o EDAR compacta autorizada. Los vertederos dispondrán de toma de agua potable y sistemas de autolimpieza, asegurando condiciones higiénico-sanitarias correctas.

Se regulará el uso exclusivo de la zona para autocaravanas, caravanas y campers, permitiendo únicamente la instalación de elementos accesorios tales como toldos, mesas y sillas vinculadas a la estancia del vehículo, en coherencia con lo recogido en el artículo 37 del Decreto 26/2018. La gestión de la zona se integrará en el régimen interno del camping, garantizando control de accesos y cumplimiento de las normas de convivencia y ambientales.

Anexo III – Especialidades de Campamentos de Turismo

El Anexo III del Decreto 26/2018 regula las especialidades de campamentos de turismo, como campamentos de montaña, playa, campamentos temáticos o de temporada.

Aunque el presente proyecto se enmarca en la modalidad de Camping Rural de 3 estrellas, se deja constancia de la posibilidad futura de aplicar estas especialidades en caso de que la explotación decida reforzar su orientación temática o estacional.

6.7. Integración arquitectónica y paisajística de la ordenación

Las edificaciones se diseñarán con criterios de arquitectura rural contemporánea: cubiertas inclinadas, acabados en madera tratada, revocos ocres y cerramientos permeables. Los alojamientos fijos se integrarán bajo arbolado, evitando alineaciones rígidas. Los aparcamientos exteriores se sombrearán con pérgolas vegetales. Se refuerzan los bordes con plantaciones autóctonas (encina, alcornoque, retama, acebuche).

7. CONDICIONANTES Y AFECCIONES SECTORIALES

El Proyecto de Actuación se adecua a la normativa sectorial vigente, respetando:

- Zonas de protección de cauces (art. 112 NN.UU. PGOU y arts. 7 y 9 RD 849/1986).
- Servidumbres de carreteras (arts. 24 y 25 Ley 8/2001).
- Medidas de protección frente a incendios (art. 43 Ley 5/1999 y art. 15 Decreto 247/2001).
- Protección del patrimonio histórico-minero (arts. 49 y 50 Ley 14/2007).
- Procedimientos de evaluación ambiental estratégica (arts. 17 a 36 Ley 21/2013 y arts. 40 a 46 Ley 7/2007 GICA).

Se considera que la actuación es compatible con las determinaciones sectoriales aplicables, siendo viable su autorización en el marco del presente Proyecto de Actuación Autonómico.

7.1. Carreteras y accesos viarios

El ámbito se encuentra conectado con la red local a través de un camino rural que enlaza con el núcleo de San Fernando. Al sur linda con la línea férrea Sevilla-Mérida, mientras que a unos centenares de metros se localizan carreteras autonómicas y provinciales. Conforme a la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía:

- Se preservan las zonas de dominio público (art. 24.1: 8 m desde arista exterior de explanación), servidumbre (art. 24.2: 25 m) y afección (art. 25: 100 m).
- Cualquier nuevo acceso, señalización o cartel publicitario visible desde vías de titularidad autonómica requerirá autorización de la Consejería competente (art. 29).

Art. 24.1 y 24.2 Ley 8/2001: definen la anchura de la zona de dominio público y servidumbre de carreteras autonómicas (8 m y 25 m, respectivamente).

Art. 25 Ley 8/2001: establece la zona de afección, hasta 100 m desde la arista exterior de la explanación.

Art. 29 Ley 8/2001: regula que todo acceso, cartelería o elemento visible desde la carretera requiere autorización administrativa previa.

7.2. Dominio Público Hidráulico (DPH) y riesgo de inundación

El límite este de la finca coincide con el Arroyo Tamohoso. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, art. 6 y art. 9) y el Reglamento del DPH (RD 849/1986, arts. 7 a 9):

- Se respetan las servidumbres legales: 5 m de servidumbre de tránsito y 100 m de zona de policía.
- No se ubican edificaciones fijas dentro de estas franjas, en coherencia con el art. 112 Normas Urbanísticas PGOU.
- Cualquier actuación que implique vertido o evacuación de aguas requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (art. 100 RDL 1/2001).

Art. 6 RDL 1/2001: define el dominio público hidráulico, incluyendo cauces naturales, lechos y márgenes.

Art. 9 RDL 1/2001: regula la zona de policía de cauces, con anchura de 100 m.

Art. 7 RD 849/1986: establece la servidumbre de 5 m para paso y conservación.

Art. 9 RD 849/1986: regula la zona de policía de cauces, con limitaciones de usos y necesidad de autorización.

Art. 100 RDL 1/2001: obliga a autorización administrativa previa para cualquier vertido a cauces.

7.3. Patrimonio histórico, cultural y minero-industrial

Villanueva del Río y Minas posee un valioso patrimonio minero, incluido el conjunto de las Minas de la Reunión, declarado Bien de Interés Cultural (BIC).

Conforme a la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía:

- Toda obra de urbanización o movimiento de tierras estará sujeta a arqueología preventiva (art. 49).

- En caso de hallazgos casuales, se procederá a la paralización inmediata de los trabajos y notificación a la Delegación Territorial de Cultura (art. 50).

Art. 49 Ley 14/2007: establece la necesidad de medidas preventivas de control arqueológico en obras de urbanización o movimientos de tierra.

Art. 50 Ley 14/2007: obliga a la paralización inmediata de los trabajos y comunicación a la Administración en caso de hallazgos arqueológicos.

7.4. Medio ambiente y Red Natura 2000

El emplazamiento no se encuentra dentro de espacios naturales protegidos ni de la Red Natura 2000. No obstante, al situarse en un entorno forestal con alta sensibilidad ambiental:

- Se aplicarán las determinaciones de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (arts. 45 a 47).

- El Proyecto de Actuación Autonómico se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en aplicación de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (arts. 17 a 27 procedimiento ordinario; arts. 29 a 36 procedimiento simplificado) y de la Ley 7/2007 GICA (arts. 40 a 46).

Arts. 45 a 47 Ley 42/2007: regulan la conservación de hábitats y especies, estableciendo medidas de protección.

Arts. 17 a 27 Ley 21/2013: regulan el procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica.

Arts. 29 a 36 Ley 21/2013: regulan el procedimiento simplificado de EAE.

Arts. 40 a 46 Ley 7/2007 GICA: establecen el procedimiento autonómico de evaluación ambiental en Andalucía.

7.5. Incendios forestales y autoprotección

El camping colinda con áreas arboladas (pinar y matorral mediterráneo).

En aplicación de la Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales en Andalucía y su Reglamento (Decreto 247/2001):

- Se dispondrá de faja perimetral de seguridad libre de vegetación combustible (art. 43 Ley 5/1999).
- Se diseñará un Plan de Autoprotección conforme al RD 393/2007 (art. 6 y Anexo II).
- Se dotará de hidrantes exteriores, depósitos de agua y tomas de manguera, además de extintores portátiles en edificaciones (art. 15 Decreto 247/2001).
- Las distancias entre parcelas y alojamientos fijos (≥ 3 m) y respecto a linderos (≥ 5 m) aseguran sectorización natural frente a la propagación del fuego, conforme al art. 28.3 Decreto 26/2018.

Art. 43 Ley 5/1999: obliga a establecer fajas de seguridad en zonas de interfaz urbano-forestal.

Art. 6 RD 393/2007: define el contenido mínimo de los Planes de Autoprotección.

Anexo II RD 393/2007: establece la estructura y contenido del Plan de Autoprotección.

Art. 15 Decreto 247/2001: regula la dotación de hidrantes, tomas de agua y otros medios contra incendios.

7.6. Vías pecuarias y servidumbres públicas

Conforme al Decreto 155/1998 de vías pecuarias en Andalucía:

- La parcela objeto de proyecto no se encuentra atravesada por vías pecuarias catalogadas.
- En caso de afección parcial, cualquier cruce o uso deberá contar con autorización de la Delegación Territorial competente (art. 6 Decreto 155/1998).

Art. 6 Decreto 155/1998: regula las autorizaciones para ocupaciones temporales, cruces o usos compatibles de vías pecuarias.

7.7. Otras afecciones sectoriales

- Telecomunicaciones: cumplimiento de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones (arts. 45 a 47).
- Sanidad: aplicación del Decreto 23/1999, de 23 de febrero, sobre normas higiénico-sanitarias en piscinas de uso colectivo (arts. 5 y 7).
- Residuos: contrato con gestor autorizado, conforme a la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (arts. 27 y 33).

8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

El proyecto asegura la provisión de infraestructuras básicas adecuadas para garantizar la habitabilidad, salubridad y seguridad del camping, cumpliendo con: - Normativa turística específica (arts. 28, 30 y 31 Decreto 26/2018).

- Normativa hidráulica (art. 100 RDL 1/2001 y art. 245 RD 849/1986).
- Normativa eléctrica y técnica (REBT – RD 842/2002).
- Normativa de accesibilidad (art. 7 Decreto 293/2009 y DB-SUA CTE).
- Normativa de residuos (arts. 27 y 33 Ley 7/2022).

La dotación de servicios del camping proyectado es completa, reglada y proporcional al uso turístico previsto, garantizando la sostenibilidad y el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

8.1. Abastecimiento de agua

El abastecimiento se resolverá mediante conexión a la red municipal, si existe capacidad y disponibilidad, o en su defecto mediante captación autorizada (pozo legalizado o concesión de aguas superficiales). El camping dispondrá de un depósito regulador de homogeneización y bombeo, con capacidad suficiente para garantizar presión y caudal en todo momento.

- Conforme al art. 28.1 del Decreto 26/2018, se exige que haya fuentes de agua potable a ≤ 50 m de cada parcela.
- La instalación se dotará de contador general y contadores sectoriales para control de consumos.

Art. 28.1 Decreto 26/2018: obliga a la instalación de fuentes de agua potable en número suficiente y con distancia máxima de 50 m a las parcelas.

8.2. Saneamiento y evacuación de aguas

La red interior será separativa, distinguiendo aguas pluviales y residuales. Las aguas residuales se tratarán en una EDAR compacta dimensionada para la capacidad del camping, con reutilización de aguas depuradas para riego cuando lo autorice la Administración hidráulica.

- Los vertidos se regirán por el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), que establece la obligación de autorización administrativa previa para cualquier vertido a cauce.
- El Reglamento del DPH (RD 849/1986, art. 245) regula que las instalaciones de depuración deben asegurar la calidad del vertido y cumplir parámetros de autorización.

Art. 100 RDL 1/2001: "El vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales (...) requerirá autorización administrativa".

Art. 245 RD 849/1986: fija las condiciones técnicas mínimas para depuración y vertido de aguas residuales.

8.3. Suministro eléctrico

El suministro se proyectará mediante conexión a la red de baja tensión, con centro de transformación si fuera necesario.

- El art. 28.1 del Decreto 26/2018 fija la obligación de dotar de tomas de corriente en un mínimo del 35% de las parcelas.
- El REBT (RD 842/2002) regula el diseño de la red eléctrica interior, incluyendo previsión de potencia, cuadros, líneas y protecciones diferenciales.

Art. 28.1 Decreto 26/2018: "Dispondrán de tomas de corriente en, al menos, un treinta y cinco por ciento de las parcelas".

ITC-BT-04 REBT: obliga a calcular la previsión de cargas para determinar la potencia instalada y prever márgenes de crecimiento.

8.4. Telecomunicaciones

El camping dispondrá de infraestructura de telecomunicaciones con red interna y cobertura WIFI en todo el ámbito. Podrá realizarse mediante conexión a red de fibra óptica (si existe cobertura en el núcleo urbano) o mediante sistemas de radioenlace.

- La Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones (art. 45) regula el derecho de los usuarios finales a acceder a redes de comunicaciones electrónicas.
- El art. 47 Ley 9/2014 establece la obligación de garantizar acceso universal y continuidad de servicios.

Art. 45 Ley 9/2014: regula el acceso a redes y servidumbres de paso para instalaciones de telecomunicaciones.

Art. 47 Ley 9/2014: establece el régimen del servicio universal y la continuidad de las comunicaciones electrónicas.

8.5. Accesos rodados y peatonales

El acceso principal se sitúa en el lindero sureste. Consta de 3 accesos, siendo el principal el situado en el sur. La vía desde la que se accede conecta con el casco urbano de Villanueva del Río y Minas, tras pasar bajo el puente de la vía ferroviaria Sevilla – Mérida. Se identifican dichos accesos en la documentación gráfica anexa a este Proyecto de Actuación.

Los viales interiores cumplirán anchos mínimos de 5 m para doble sentido y 3 m para sentido único, conforme al art. 31 Decreto 26/2018, y garantizarán radios de giro compatibles con caravanas.

- Las distancias máximas a viales serán de 15 m en zona parcelada y 35 m en zona no parcelada (art. 31.3 Decreto 26/2018).
- Los accesos peatonales se diseñarán como itinerarios accesibles, de acuerdo con el Decreto 293/2009, art. 7, y el DB-SUA del CTE, garantizando recorridos practicables hacia recepción, sanitarios, piscina y restaurante.

Art. 31 Decreto 26/2018: regula las condiciones de viarios interiores en los campings, incluyendo anchos y distancias máximas a parcelas.

Art. 7 Decreto 293/2009: establece que los itinerarios peatonales deben ser accesibles, con pendientes $\leq 6\%$ y anchuras adecuadas.

8.6. Gestión de residuos

Se habilitará un punto limpio interior con contenedores para recogida selectiva (orgánica, envases, vidrio, papel/cartón) y un área específica para vaciado de aguas grises y negras de autocaravanas.

- Según el art. 30 Decreto 26/2018, todos los campings deben disponer de instalaciones adecuadas para recogida de residuos sólidos urbanos y para autocaravanas.

- La Ley 7/2022 de residuos (arts. 27 y 33) obliga a los productores iniciales a garantizar la gestión adecuada mediante gestores autorizados.

Art. 30 Decreto 26/2018: establece que los campings deberán contar con instalaciones adecuadas para recogida de residuos, incluidas aguas grises y negras.

Art. 27 Ley 7/2022: fija la responsabilidad del productor inicial de residuos.

Art. 33 Ley 7/2022: regula la obligación de entrega a gestor autorizado y el deber de documentación de traslado.

8.7. Seguridad y autoprotección

La seguridad del camping se articula mediante:

- Plan de Autoprotección conforme al RD 393/2007, con protocolos de evacuación, simulacros y medios de autoprotección.

- Hidratantes y extintores según lo previsto en el art. 15 del Decreto 247/2001, en relación con la prevención de incendios forestales.

- Distancias mínimas entre unidades (≥ 3 m entre alojamientos fijos, ≥ 5 m a linderos), en cumplimiento del art. 28.3 Decreto 26/2018.

Art. 6 RD 393/2007: define los contenidos mínimos del Plan de Autoprotección.

Art. 15 Decreto 247/2001: regula la dotación de hidrantes y medios de extinción en zonas forestales y de riesgo.

Art. 28.3 Decreto 26/2018: establece las distancias mínimas entre parcelas y alojamientos fijos.

9. MEDIDAS CORRECTORAS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Las medidas correctoras, protectoras y de integración ambiental son un conjunto de actuaciones técnicas, constructivas y de gestión cuyo objetivo es prevenir, reducir y, en su caso, compensar los posibles impactos negativos que la implantación del camping pueda generar sobre el medio físico, biótico, paisajístico y socioeconómico.

Su fundamento legal se encuentra en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental (arts. 17 a 27 y 47), que obliga a incorporar medidas preventivas y un programa de seguimiento, así como en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (arts. 40 a 46), que impone la necesidad de definir alternativas, impactos y medidas correctoras en todo plan o programa sometido a evaluación.

La adopción de estas medidas responde también al principio de proporcionalidad y sostenibilidad establecido en el art. 20.c LISTA, que exige que las actuaciones en suelo rústico sean adecuadas al entorno y contemplen la integración paisajística, así como al principio de precaución ambiental del art. 45 de la Constitución Española, que reconoce el derecho a un medio ambiente adecuado y el deber de conservarlo.

El proyecto incorpora un conjunto exhaustivo de medidas correctoras que aseguran la compatibilidad de la actuación con el medio ambiente y el paisaje. Se cumplen las obligaciones derivadas de:

- Ley 21/2013 (arts. 17–27 y 47, evaluación ambiental y seguimiento).
- Ley 7/2007 GICA (arts. 40–46, procedimiento autonómico).
- Ley 42/2007 (arts. 45–47, conservación de hábitats y especies).
- Ley 5/1999 y Decreto 247/2001 (art. 43 y art. 15, incendios forestales).
- Ley 7/2022 (arts. 27 y 33, gestión de residuos).
- Decreto 26/2018 (arts. 28 y 30, requisitos de sombreado, tomas, residuos y distancias).

Se considera que la implantación de la actividad de camping es ambientalmente viable, garantizando la protección del medio natural, la integración paisajística y la sostenibilidad a largo plazo.

9.1. Impactos ambientales previsibles

El análisis de impactos permite identificar los principales riesgos ambientales asociados al camping, a fin de definir medidas proporcionales:

- Suelo: compactación por tránsito de vehículos y uso de parcelas, riesgo de erosión en laderas.
- Agua: incremento del consumo de recurso hídrico y generación de aguas residuales.
- Energía: demanda adicional por climatización de bungalós, iluminación y servicios comunes.
- Residuos: aumento en la generación de residuos sólidos urbanos y aguas negras de autocaravanas.

- Paisaje: posible alteración de vistas por edificaciones y alojamientos fijos.
- Biodiversidad: molestias a fauna por ruidos, tránsito y contaminación lumínica.
- Riesgo de incendios forestales: derivado de la ubicación en entorno arbolado.

9.2. Medidas correctoras y protectoras

Las medidas se estructuran por ámbitos ambientales, garantizando una respuesta adecuada en cada caso:

- Protección del suelo: se emplearán pavimentos drenantes en viales y aparcamientos, evitando superficies impermeables que incrementen la escorrentía. Los movimientos de tierra se limitarán a los estrictamente necesarios, priorizando el respeto a la topografía natural. Se aplicarán técnicas de bioingeniería (cunetas verdes, taludes revegetados) para prevenir erosión.
- Gestión sostenible del agua: el camping contará con red separativa (pluviales/sanitarias). Las aguas residuales se tratarán en EDAR compacta, con control de parámetros de vertido conforme al art. 245 RD 849/1986. Se fomentará la reutilización de aguas depuradas en riego de zonas verdes, en línea con el art. 100 RDL 1/2001 (autorización de vertido). Los consumos se controlarán mediante sectorización y dispositivos de ahorro.
- Ahorro y eficiencia energética: las instalaciones eléctricas cumplirán el REBT (RD 842/2002) y se priorizará el uso de luminarias LED de bajo consumo. Se valorará la implantación de autoconsumo fotovoltaico en cubiertas de dotaciones colectivas, con baterías de acumulación para autoconsumo parcial. Los bungalós incluirán sistemas de climatización de alta eficiencia energética (clase A o superior).
- Gestión de residuos: se habilitará un punto limpio interior, con recogida selectiva de orgánica, envases, papel, vidrio y fracción resto. Para autocaravanas se dispondrá de zona estanca de vaciado de aguas grises y negras, en cumplimiento del art. 30 Decreto 26/2018. La gestión se hará mediante contrato con gestor autorizado, en aplicación de los arts. 27 y 33 Ley 7/2022, que fijan la responsabilidad del productor inicial y la obligación de entrega a gestor autorizado.
- Protección del paisaje: las edificaciones se resolverán con materiales tradicionales (madera, morteros ocres, cubiertas ligeras no reflectantes). Los alojamientos fijos se ubicarán bajo arbolado existente, evitando alineaciones rígidas. Se reforzarán bordes con setos y especies autóctonas, asegurando la integración visual. Estas medidas responden al principio de integración paisajística del art. 20.c LISTA.
- Protección de la biodiversidad: se mantendrá el arbolado autóctono (encina, alcornoque, acebuche) como estructura básica del camping. Se minimizarán ruidos nocturnos mediante limitación horaria en zonas de ocio. La iluminación será apantallada, con temperatura cálida (<3000K), reduciendo la contaminación lumínica. Se aplicará el art. 45 Ley 42/2007, que obliga a la conservación de hábitats y especies.

9.3. Prevención de incendios forestales

Al estar situado el camping en un entorno forestal, se consideran prioritarias las medidas contra incendios:

- Se establecerá una faja perimetral de seguridad libre de vegetación seca de al menos 25 m de anchura, según lo dispuesto en el art. 43 Ley 5/1999.
- Se instalarán hidrantes y depósitos de agua, conforme al art. 15 Decreto 247/2001, con caudal suficiente para intervención rápida.
- Se elaborará un Plan de Autoprotección (RD 393/2007, art. 6 y Anexo II) que contemple protocolos de evacuación, formación del personal y simulacros periódicos.
- Las distancias mínimas entre unidades (≥ 3 m entre alojamientos, ≥ 5 m a linderos) aseguran sectorización natural, conforme al art. 28.3 Decreto 26/2018.

9.4. Integración paisajística

La integración paisajística se articula en varias estrategias:

- Edificaciones: limitadas a una planta y $\leq 4,5$ m de altura, con cromatismo y proporciones acordes a la arquitectura rural.
- Cerramientos: malla metálica revestida con seto vegetal, evitando muros opacos.
- Áreas libres: plantación de especies autóctonas que refuercen la continuidad ecológica del arroyo y suavicen el impacto visual de las instalaciones.
- Piscina y deportivas: integradas en espacios arbolados, con pantallas vegetales para evitar intrusión visual desde el exterior.
- Iluminación: apantallada y cálida, minimizando contaminación lumínica y favoreciendo observación astronómica.

9.5. Programa de Vigilancia Ambiental

En cumplimiento del art. 47 Ley 21/2013, se aplicará un programa de seguimiento ambiental con indicadores específicos:

- Agua: consumo total, control de fugas, calidad del vertido en EDAR.
- Energía: consumo eléctrico por sectores, producción de autoconsumo.
- Residuos: volumen segregado por fracción, ratios de reciclaje.
- Vegetación: mortalidad en plantaciones, reposiciones y estado sanitario.
- Ruido y luz: niveles de ruido en horario nocturno, control de intensidad y orientación de luminarias.

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO: CAMPING RURAL 3***
POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)

- Incendios: revisiones periódicas de fajas cortafuegos, hidrantes y medios de autoprotección.

El programa se revisará anualmente, con informes de cumplimiento remitidos a la Administración autonómica durante los cinco primeros años de explotación.

10. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

El régimen de ejecución determina la forma en que se llevará a cabo la implantación del camping, asegurando su adecuación a la normativa urbanística, sectorial y ambiental.

Este apartado contempla la planificación temporal de las obras, la coordinación administrativa necesaria, el régimen de licencias y autorizaciones, así como las obligaciones del promotor en relación con el Ayuntamiento y la Administración autonómica.

De acuerdo con el art. 51.4 LISTA, la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá información pública y la emisión de informes sectoriales, mientras que el art. 20.d LISTA establece la obligación de abonar la prestación compensatoria al Ayuntamiento.

El régimen de ejecución debe garantizar:

- La adecuada planificación temporal de obras y servicios.
- La correcta coordinación administrativa entre Junta de Andalucía, Ayuntamiento y organismos sectoriales.
- El cumplimiento de las obligaciones económicas (prestación compensatoria).
- La sujeción a un programa ambiental y de seguridad, conforme a la legislación sectorial.

10.1. Fases de ejecución material

La ejecución del camping se plantea en fases sucesivas, que permiten garantizar la viabilidad técnica y económica, a la vez que facilitan la progresiva incorporación de dotaciones y servicios:

- Fase 1 (puesta en marcha inicial):

Incluye obras de accesos y viario principal, urbanización básica, recepción, aparcamientos, parcelas de acampada, bloques sanitarios, piscina de adultos e infantil, parque infantil y servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad. Esta fase permitirá la apertura inicial del camping con capacidad limitada.

- Fase 2 (desarrollo completo):

Contempla los alojamientos fijos, instalaciones deportivas, restaurante/cafetería, supermercado, club social y sala de juegos, además de la ejecución del paisajismo final.

- Fase 3 (mejora y optimización):

Implantación de sistemas de energías renovables (como instalación fotovoltaica), reutilización de aguas regeneradas, y ejecución de mejoras ambientales (refuerzo paisajístico, control de biodiversidad, ampliación de dotaciones de ocio).

10.2. Régimen jurídico de ejecución

La ejecución está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Autorización del Proyecto de Actuación Autonómico: previa aprobación autonómica (art. 51 LISTA).

- Licencia municipal de obras: otorgada por el Ayuntamiento conforme al art. 137 LISTA, para la ejecución material de edificaciones e instalaciones.
- Licencia municipal de actividad turística: una vez finalizadas las obras, habilitando la apertura del camping.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía: requisito indispensable para su explotación, conforme al art. 17 Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía.

Art. 137 LISTA: establece que la realización de actos de construcción, edificación y uso del suelo requiere licencia urbanística previa otorgada por el Ayuntamiento.

Art. 17 Ley 13/2011: obliga a inscribir los establecimientos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía como requisito para el inicio de la actividad.

10.3. Prestación compensatoria municipal

En cumplimiento del art. 20.d LISTA, el promotor deberá abonar al Ayuntamiento una prestación compensatoria en cuantía de hasta el 10% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras.

- Esta prestación constituye un ingreso de derecho público, que se devenga con la concesión de la licencia municipal de obras.
- Su finalidad es compensar la implantación de usos extraordinarios en suelo rústico, asegurando una contribución a las arcas municipales para servicios y dotaciones públicas.

Art. 20.d LISTA: "Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico comportarán, en todo caso, el abono al Ayuntamiento de una prestación compensatoria equivalente a un porcentaje del presupuesto de ejecución material de las obras, que no podrá superar el 10%".

10.4. Coordinación administrativa e informes sectoriales

Antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación Autonómico, se deberá:

- Someter el documento a información pública durante al menos un mes (art. 51.4 LISTA).
- Solicitar informes a organismos competentes:
 - Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (DPH, vertidos, servidumbres de cauce).
 - Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico (arqueología preventiva).
 - Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (EAE y biodiversidad).
 - Consejería de Fomento (si existieran afecciones viarias autonómicas).
 - Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas (informe urbanístico y de compatibilidad).

Art. 51.4 LISTA: regula la necesidad de información pública y de recabar informes sectoriales preceptivos antes de la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico.

10.5. Plazos de ejecución

El plazo total de ejecución se estima en 2 años, distribuidos de la siguiente forma:

- Fase 1: 12 meses.
- Fase 2: 6 meses.
- Fase 3: 6 – 12 meses adicionales (implantación de mejoras y energías renovables).

Estos plazos son orientativos y podrán adaptarse según disponibilidad financiera, condicionantes administrativos o ambientales, siempre respetando la vigencia del Proyecto de Actuación Autonómico y las autorizaciones obtenidas.

10.6. Responsabilidades del promotor

El promotor será responsable de:

- Ejecutar las obras conforme al proyecto aprobado.
- Cumplir las medidas correctoras y ambientales aprobadas en la EAE.
- Abonar la prestación compensatoria municipal.
- Formalizar contratos de gestión de residuos con gestores autorizados.
- Garantizar el mantenimiento de infraestructuras, instalaciones y espacios libres.
- Someterse a inspecciones municipales y autonómicas durante la ejecución y explotación del camping.

11. ANÁLISIS ECONÓMICO

Según los criterios de implantación establecidos previamente, se elabora un análisis económico en base a las superficies edificables resultantes.

Los valores reflejados son una estimación basada en la experiencia en obras e intervenciones similares en el último año. Son orientativos y dependerán de los valores de mercado en el momento de la contratación de las obras; así como de las calidades y superficies definitivas. Para la correcta definición de las partidas y cuantías de ejecución, será necesario el desarrollo completo del proyecto de ejecución correspondiente, con una medición detallada y exhaustiva de cada unidad de ejecución.

PAQUETES DE EJECUCIÓN

En primer lugar, se ha realizado un análisis de la implantación de cada una de las áreas en el terreno y una extrapolación de valores conocidos de costes en obras de similares características a cada una de las distintas intervenciones a ejecutar.

A continuación, se asignan las distintas áreas a un paquete de ejecución al que se le da un valor de Precio de Ejecución Material. Este valor por superficie en cada paquete de ejecución nos da un valor estimativo del coste de cada área.

Cada paquete de ejecución lleva incluida y ponderada la serie de procesos necesarios para la construcción de esa zona asignada, así como la parte proporcional de los sistemas generales de instalaciones necesarios para el desarrollo global de la propuesta.

Paquete 1:

Edificaciones de uso público general: rehabilitación de edificación en mal estado. Estructura, albañilería, instalaciones completas (electricidad, fontanería, climatización), acabados interiores.

Valor estimado: 750 €/ m2

Zonas:

Z9. ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)

Paquete 2:

Piscinas: vaso, depuración, playas, instalaciones hidráulicas, integración en entorno.

Valor: 600 €/ m2

Zonas:

Z8. ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA GRANDE

Z8. ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA INFANTIL

Paquete 3:

Zonas deportivas/lúdicas exteriores: pavimento técnico o terrizo, equipamiento (juegos / actividades deportivas), cerramiento, iluminación básica.

Valor: 150 €/ m2

Zonas:

Z7. ZONA JUEGOS INFANTILES

Z10. ZONA JUEGOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS

Paquete 4:

Pavimentación general exterior: preparación del terreno, subbase, pavimento de albero o estabilizado, parte proporcional de instalaciones, drenaje y alumbrado.

Valor: 75 €/ m2

Zonas:

Z6. ZZCC. ZONA ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERÍA (SOLO EXTERIOR)

Paquete 5:

Zona de aparcamiento: zahorra compactada, estabilización superficial, drenaje, señalización básica, parte proporcional de instalaciones.

Valor: 50 € / m2

Zonas:

Z1. PARKING

Paquete 6:

Jardinería integrada en entorno de piscina o tránsito: tierra vegetal, plantación, riego básico, bordillos.

Valor: 150 € / m2

Zonas:

Z8. ZZCC. PISCINA: JARDINES

Paquete 7:

Jardinería integrada en entorno de parcela: tierra vegetal, plantación, p.p. instalaciones.

Valor: 75 € / m2

Zonas:

Z3. BUNGALÓS: TERRENOS

Paquete 8:

Estimación de coste construcción + edificio prefabricado, p.p. instalaciones.

Valor: 900 € / m2

Zonas:

Z3. BUNGALÓS: EDIFICACIONES

Paquete 9:

Preparación del terreno, subbase, pavimento de albero o estabilizado, parte proporcional de instalaciones, drenaje y alumbrado.

Valor: 100 € / m2

Zonas:

Z4. PARCELAS AUTOCARAVANAS

Paquete 10:

Firme e instalaciones pluviales, abastecimiento y alumbrado. Parte proporcional señalizaciones y mobiliario exterior.

Valor: 10 € / m2

Zonas:

Z5. PARCELAS ACAMPADA

Paquete 11:

Edificación básica para almacenaje: estructura, albañilería, instalaciones básicas (electricidad, fontanería), acabados básicos.

Valor: 500 € / m2

Zonas:

Z11. ZZCC. EDIFICIO ALMACÉN

ESTIMACIÓN DE PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Según los baremos establecidos en paquetes de ejecución para cada una de las áreas, el sumatorio de la estimación de intervenciones a realizar arroja un total de:

Precio de Ejecución Material estimado = 1.528.825,00 €

Este valor refleja el valor estimado de los materiales de construcción y su ejecución constructiva, sin Gastos Generales ni Beneficio Industrial de la empresa contratista y sin impuestos asociados.

Tabla resumen de la estimación:

ZONA	SUBZONAS	SUPERFICIE (m2)	COSTE	PEM TOTAL
Z1	PARKING	1100,00	50,00 €	55.000,00 €
Z2	<i>ZZCC. EDIFICIO PRINCIPAL</i>	357,00	0,00 €	0,00 €
Z3	BUNGALOS. TERRENOS X15	1110,00	75,00 €	83.250,00 €
	BUNGALOS. EDIFICACIONES X15	900,00	900,00 €	810.000,00 €
Z4	PARCELAS AUTOCARAVANAS X15	900,00	100,00 €	90.000,00 €
Z5	PARCELAS ACAMPADA X30	1800,00	10,00 €	18.000,00 €
Z6	ZONA ASEOS VESTUARIOS / LAVANDERIA (SOLO EXTERIOR)	765,00	75,00 €	57.375,00 €
	<i>EDIFICIO ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERIA</i>	130,00	0,00 €	0,00 €
Z7	ZONA JUEGOS INFANTILES	315,00	150,00 €	47.250,00 €
Z8	ZZCC. ZONA PISCINA: JARDINES	540,00	150,00 €	81.000,00 €
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA GRANDE	150,00	600,00 €	90.000,00 €
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA INFANTIL	50,00	600,00 €	30.000,00 €
Z9	ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)	116,00	750,00 €	87.000,00 €
Z10	ZONA JUEGOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS	333,00	150,00 €	49.950,00 €
Z11	ZZCC. EDIFICIO ALMACÉN	60,00	500,00 €	30.000,00 €
TOTALES		8626,00		1.528.825,00 €

ESTIMACIÓN DE COSTES DE EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO (FF&E) PARA LA ACTIVIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Se establece una valoración estimativa de los costes de equipamiento y mobiliario, FF&E (FURNITURE, FIXTURES AND EQUIPMENT).

- Recepción, tienda, oficina (mostradores, ordenadores...).
- Bungalós (camas, cocinas, TV...).
- Bar/restaurante (mobiliario, cámaras, barra...).
- Aseos y lavandería (lavadoras, taquillas, bancos...).
- Zonas exteriores con uso intensivo (tumbonas, sombrillas...).

Precio de FF&E estimado = 134.916,00 €

Tabla resumen de la estimación:

ESTIMACIÓN DE COSTES DE EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO (FF&E)					
ZONA	SUBZONAS	SUPERFICIE (m2)	% FF&E	COSTE ESTIMADO	INCLUSIONES CONSIDERADAS
Z2	ZZCC. EDIFICIO PRINCIPAL	357,00	12%	38.556,00 €	Recepción, TPV, mobiliario oficina, mobiliario restaurante, equipos informáticos, expositores tienda
Z3	BUNGALOS. EDIFICACIONES X15	900,00	8%	64.800,00 €	Camas, armarios, mesas, TV, cocina equipada básica, textiles
Z6	EDIFICIO ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERIA	130,00	10%	7.800,00 €	Lavadoras, taquillas, bancos, dispensadores, mobiliario de servicio
Z9	ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)	116,00	15%	15.660,00 €	Barra, vitrinas, mesas, sillas, cafetera, TPV, iluminación y decoración
Z8	ZZCC. ZONA PISCINA: JARDINES	540,00	10%	8.100,00 €	Tumbonas, sombrillas, papeleras, duchas exteriores, bancos, iluminación solar
				134.916,00 €	

ESTIMACIÓN DE PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

Se establece el valor estimado del Precio de Ejecución por Contrata (P.E.C.) mediante la suma de % de Gastos Generales y Beneficio Industrial de la empresa contratista, en base a un 19% del Precio de Ejecución Material:

Gastos Generales de la construcción y Beneficio Industrial estimado = 290.476,75 €

Precio de Ejecución Por Contrata estimado = 1.819.301,75 €

Este valor lleva asociado el Precio de Ejecución Material, Gastos Generales y Beneficio Industrial de la empresa contratista, sin I.V.A.

Tabla resumen de la estimación:

P.E.M. ESTIMADO	1.528.825,00 €
G.G. + B.I.	290.476,75 €
P.E.C. ESTIMADO	1.819.301,75 €

ESTIMACIÓN DE COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN (P.E.C. + FF&E):

COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN (P.E.C. + FF&E)	
P.E.M. ESTIMADO	1.528.825,00 €
G.G. + B.I.	290.476,75 €
P.E.C. ESTIMADO	1.819.301,75 €
FF&E ESTIMADO	134.916,00 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN (P.E.C. + FF&E)	1.954.217,75 €

ANÁLISIS DE COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN

Los costes asociados a la construcción son todos aquellos necesarios para la completa definición de los proyectos necesarios, estudios técnicos previos y posteriores, honorarios de arquitectos y otros técnicos, visados colegiales, tasas urbanísticas e impuestos.

Se adjuntan a este Estudio las ordenanzas fiscales para el cálculo de los costes de tasas urbanísticas, fianzas e I.C.I.O. (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Cantillana).

Para la valoración de los costes de estos impuestos, se han tomado los baremos estimativos de P.E.M. del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025. A partir de estos baremos, se pueden estimar de forma aproximada los valores habituales que los ayuntamientos de la provincia de Sevilla suelen tomar de referencia para el cálculo de las tasas urbanísticas en función del P.E.M. estimado en el proyecto.

Utilizamos este valor de referencia para aproximarnos a la estimación de las tasas. Estos valores pueden ser contrastados posteriormente con los técnicos de urbanismo del ayuntamiento.

Según el art. 4 de la Ordenanza Municipal del I.C.I.O., se hace la consideración de exención del Impuesto, por tratarse de una inversión en suelos de entidad local.

1. HONORARIOS TÉCNICOS

1A. ARQUITECTO

PROYECTO DE ACTUACIÓN	8.496,44 €
fase 1: provisión de fondos	4.248,22 €
fase 2: entrega de documentación	4.248,22 €
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN	44.181,47 €
fase 1: provisión de fondos	8.836,29 €
fase 2: básico	8.836,29 €
fase 3: ejecución	17.672,59 €
fase 4: entrega de proyecto	8.836,29 €
DIRECCIÓN DE OBRA	15.293,59 €
facturación mensual dividida en los meses estimados de obra	
TOTAL ARQUITECTO	67.971,50 €

1B. ARQUITECTO TÉCNICO

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	3.058,72 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA	15.293,59 €
facturación mensual dividida en los meses estimados de obra	
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA	3.058,72 €
facturación mensual dividida en los meses estimados de obra	
TOTAL ARQUITECTO TÉCNICO	21.411,02 €

TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	89.382,52 €
----------------------------------	--------------------

2. VISADOS

2A. VISADOS

ESTIMACIÓN DE VISADOS EN COLEGIO DE ARQUITECTOS	35.000,00 €
---	-------------

TOTAL VISADOS	35.000,00 €
3. ESTUDIOS TÉCNICOS	
3A. ESTUDIO TOPOGRÁFICO (+ ARBOLADO)	1.000,00 €
3B. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	2.000,00 €
TOTAL ESTUDIOS TÉCNICOS	3.000,00 €
4. TASAS E IMPUESTOS	
4A. ESTIMACIÓN DE TASAS URBANÍSTICAS (1% PEM)	15.288,25 €
4B. ESTIMACIÓN INICIAL DE I.C.I.O. (4% PEM) - EXENTO	0,00 €
TOTAL ESTIMACIÓN DE TASAS E IMPUESTOS (fianza incluida)	15.288,25 €
TOTAL COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN	142.670,77 €

ESTIMACIÓN TOTAL DE LA INVERSIÓN

La estimación total de la inversión es la suma del Precio de Ejecución de Contrata calculado anteriormente, y el total de costes asociados a la construcción.

TOTAL INVERSIÓN (PEC + FF&E + COSTES ASOCIADOS)	2.096.888,52 €
---	----------------

Según la estimación establecida, se incorpora el valor del IVA de construcción, FF&E y honorarios técnicos:

TOTAL INVERSIÓN + IVA	
IVA SOBRE P.E.C. + FF&E (21%)	410.385,73 €
IVA SOBRE HONORARIOS TÉCNICOS (21%)	18.770,33 €
TOTAL INVERSIÓN (PEC + FF&E + COSTES ASOCIADOS) + IVA	2.526.044,58 €

Este valor total resultante de las estimaciones realizadas para la construcción y los costes asociados, tasas e impuestos, es un valor previo estimativo. Debe ser tomado como una horquilla en la que los costes pueden verse modificados por múltiples factores, siendo el más definitorio el resultante del Proyecto de Ejecución y medición correspondiente que defina en última instancia el alcance de las obras a realizar. Además, hay que tener en cuenta que los costes de la construcción están sujetos a fluctuaciones del mercado a lo largo del tiempo.

12. CONCLUSIONES

La propuesta consiste en el desarrollo de un Proyecto de Actuación Autonómico para la implantación del Camping Rural de 3 estrellas en el municipio en Villanueva del Río y Minas (Sevilla).

Tras el análisis realizado, se puede concluir que la propuesta es viable y adecuada desde el punto de vista urbanístico, ambiental, sectorial y socioeconómico, encontrándose respaldada en el marco normativo vigente. La actuación se articula como un modelo equilibrado de intervención en suelo rústico, que conjuga la preservación del medio natural con la dinamización del territorio y la consolidación de una oferta turística diversificada y sostenible.

La Ley 7/2021 (LISTA) establece en su artículo 22 la posibilidad de autorizar, como actuación extraordinaria, usos turísticos de interés público que, por su propia naturaleza, deben localizarse en suelo rústico.

Este es el caso que nos ocupa, pues un camping de las características proyectadas requiere de una amplia superficie de terreno, contacto directo con la naturaleza y un marco rural que sería imposible de reproducir en suelo urbano.

La actuación, además, se ajusta a los condicionantes del artículo 20, al no inducir la formación de nuevos asentamientos, mantener la unidad de explotación y vincular todas las edificaciones y servicios a la función principal de acampada.

La idoneidad del emplazamiento no se limita al cumplimiento formal de parámetros, sino que responde a una lógica territorial. La finca, con más de 76.000 m², presenta una escala adecuada para acoger la ordenación propuesta y se encuentra situada en un enclave de gran valor paisajístico, vinculado al Arroyo Tamohoso y al entorno forestal de Sierra Morena, pero también cargado de significación cultural por la proximidad de las antiguas minas de la Reunión.

Esta confluencia de valores naturales e industriales confiere al lugar una singularidad difícilmente reproducible en otros ámbitos. El proyecto aprovecha esa singularidad y plantea una ordenación que refuerza el diálogo entre la naturaleza y el patrimonio cultural, integrando la actividad turística en un relato territorial coherente. A ello se suma la buena conectividad con el núcleo de San Fernando y la accesibilidad mediante caminos rurales, que aseguran la funcionalidad sin necesidad de grandes infraestructuras de nueva planta.

El cumplimiento de la normativa turística se garantizará con la aplicación del Decreto 26/2018 de campamentos de turismo en Andalucía, siguiendo las prescripciones para el desarrollo de la actividad de camping de 3 estrellas, o mejorando dichas condiciones.

Se han analizado las servidumbres del Dominio Público Hidráulico, las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, la protección del patrimonio histórico, la normativa de prevención de incendios forestales y la regulación de vías pecuarias. No se detectan afecciones a espacios Red Natura 2000 ni a espacios naturales protegidos.

El sometimiento del proyecto a Evaluación Ambiental Estratégica garantizará que los órganos competentes revisen y validen las medidas ambientales propuestas, incorporando en su caso condicionantes adicionales.

La tramitación se ajusta al esquema procedimental previsto por la LISTA y por la Ley 21/2013, asegurando transparencia y participación pública.

Las medidas correctoras y de integración ambiental y paisajística se abordan de forma detallada la protección del suelo, del agua, de la energía, de los residuos, de la biodiversidad y del paisaje.

El uso de pavimentos drenantes, la limitación de movimientos de tierra, la reutilización de aguas depuradas, el fomento del autoconsumo, la segregación de residuos, la preservación del arbolado, la plantación de especies autóctonas y el empleo de cromatismos y materiales tradicionales en las edificaciones conforman un conjunto coherente de medidas de integración.

El control de la contaminación lumínica y acústica protege a la fauna, mientras que la prevención de incendios se asegura con fajas perimetrales, hidrantes y autoprotección.

El Programa de Vigilancia Ambiental, previsto en cumplimiento del art. 47 de la Ley 21/2013, permitirá verificar la eficacia de todas estas medidas y adoptar mejoras a lo largo del tiempo.

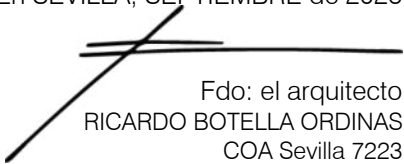
El régimen de ejecución, definido en fases sucesivas, añade seguridad en la implantación progresiva del camping. La combinación de obras básicas iniciales, ampliaciones posteriores y medidas de optimización garantiza una implantación flexible y adaptada a las necesidades. La prestación compensatoria municipal, prevista en el art. 20.d de la LISTA, asegura además que el municipio reciba una contribución proporcional a la magnitud de la actuación, reforzando la equidad territorial. Las responsabilidades del promotor se extienden a la gestión unitaria, el mantenimiento, la seguridad y el cumplimiento de la normativa ambiental, todo ello bajo control de las administraciones competentes.

El conjunto de estas consideraciones permite afirmar que el camping proyectado se configura como una actuación de interés público y autonómico, coherente con las políticas de desarrollo rural, turismo sostenible y conservación del paisaje.

Su aportación socioeconómica se manifiesta en la creación de empleo, en la diversificación de la oferta turística, en la dinamización del comercio y los servicios locales, y en la valorización del patrimonio natural y minero del municipio. El camping proporcionará un espacio regulado para la acampada, evitando impactos de la acampada ilegal y mejorando la gestión del territorio. La oferta que representa es complementaria a la existente en la comarca y responde a una demanda real de turismo rural y de naturaleza en Andalucía.

Se concluye que la implantación es urbanísticamente compatible, ambientalmente viable, técnicamente solvente y socioeconómicamente adecuada. Su aprobación como Proyecto de Actuación Autonómico encuentra plena justificación, al conjugar en un mismo marco la protección del medio ambiente, la integración paisajística y el beneficio público. Constituye una oportunidad estratégica para el municipio y para la comarca.

En SEVILLA, SEPTIEMBRE de 2025


Fdo: el arquitecto
RICARDO BOTELLA ORDINAS
COA Sevilla 7223

B. ANEXOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO CAMPING RURAL 3***

POLÍGONO 3, PARCELA 21. San Fernando. Villanueva Del Rio Y Minas (Sevilla)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 3 Parcela 21

SAN FERNANDO. VILLANUEVA DEL RIO Y MINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 807 m2

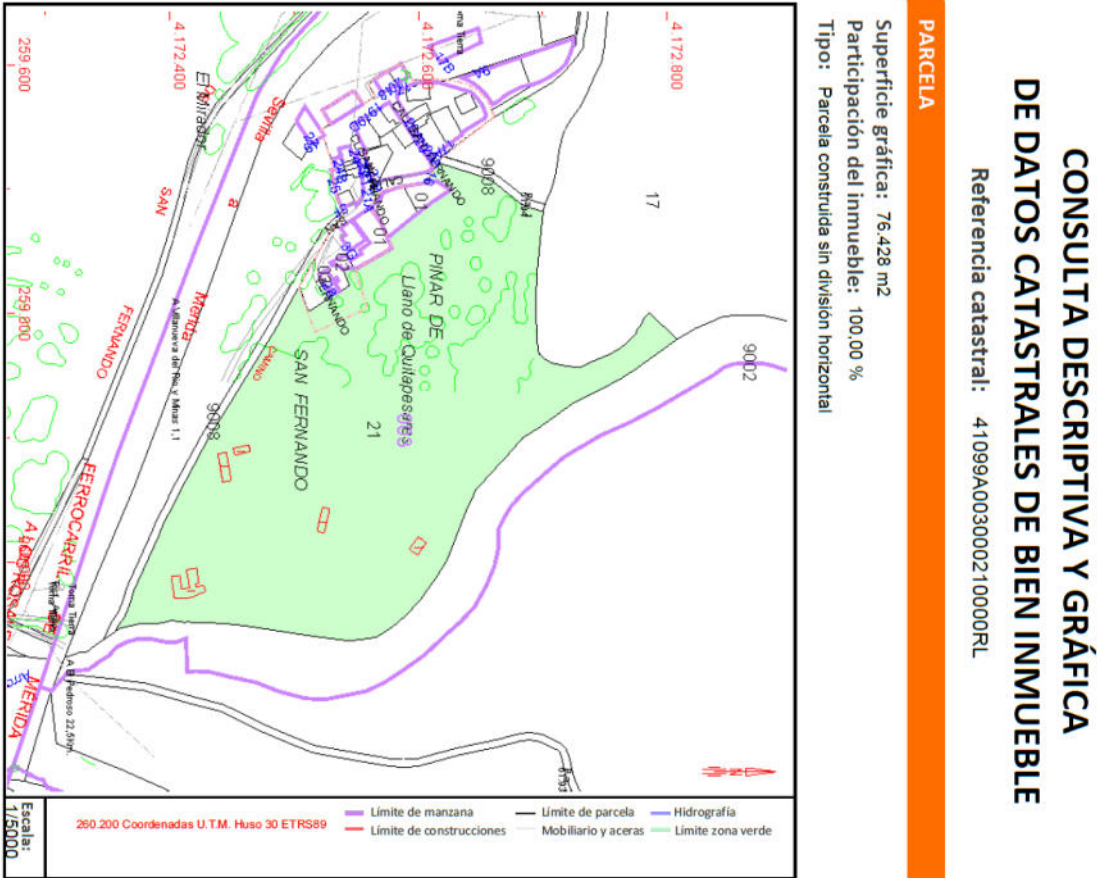
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	100
AGRARIO	1/00/02	118
AGRARIO	1/00/03	71
AGRARIO	1/00/04	155
VIVIENDA	1/00/05	363

CULTIVO

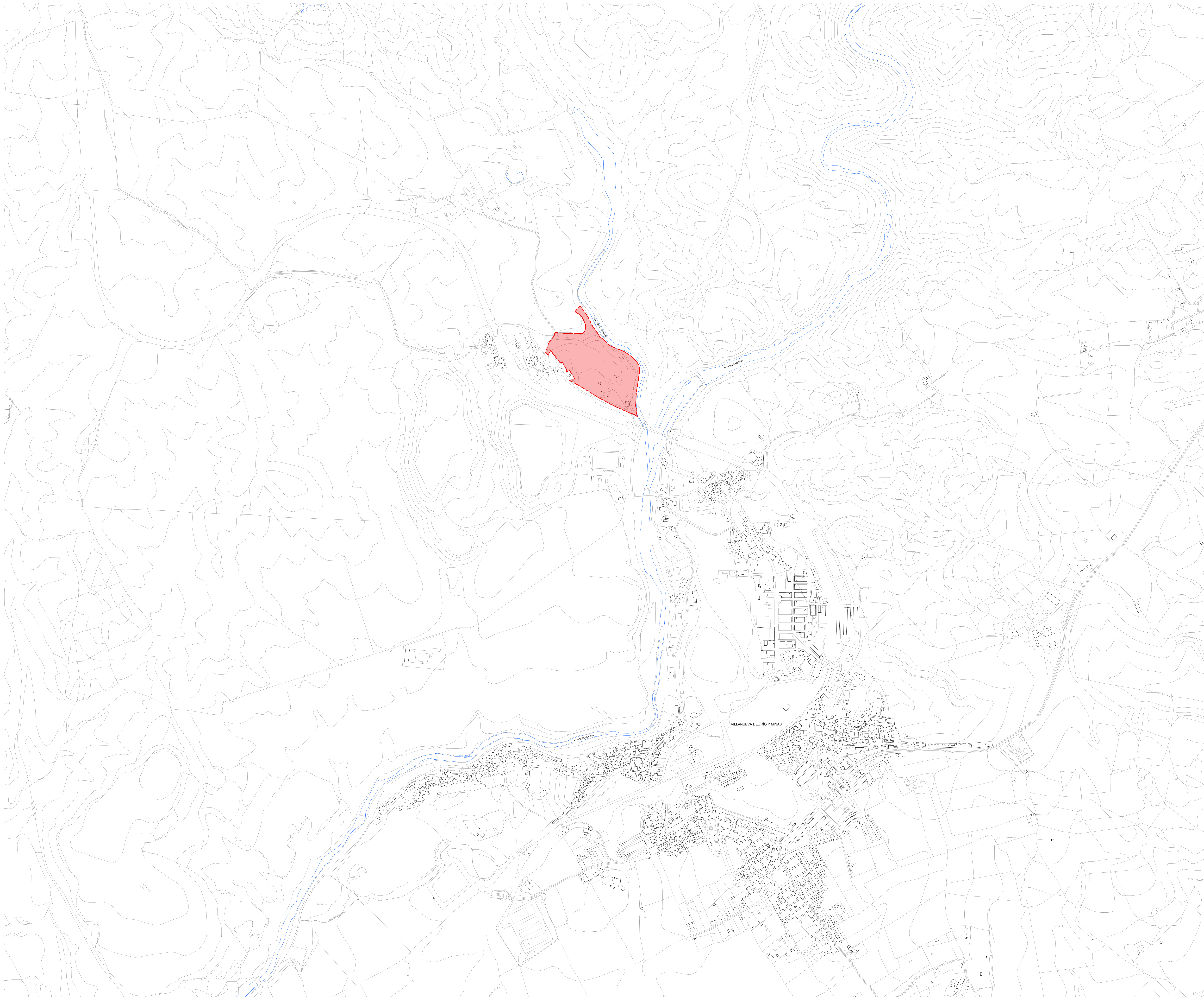
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	MM Pinar moderable	02	75.621



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"

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

NÚMERO	TÍTULO	ESCALA
A.1.1	Situación	1/5.000
A.1.2	Condicionantes de partida	1/1.000
A.1.3	Propuesta de implantación	1/600
A.1.4	Propuesta de implantación	1/300
A.1.5	Secciones de terreno	1/300



PARCELA CATASTRAL: 41099A003000210000RL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 3 Parcela 21
SAN FERNANDO, VILLANUEVA DEL RIO Y MINAS [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 807 m2
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	100
AGRARIO	1/00/02	118
AGRARIO	1/00/03	71
AGRARIO	1/00/04	155
VIVIENDA	1/00/05	363

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	Mt. Pinar madurante	02	75.621

PARCELA

Superficie gráfica: 76.428 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICA
CAMPING RURAL 3**

Pd. 3, Parcela 21, San Fernando, Villanueva del Río y Minas (Sevilla)

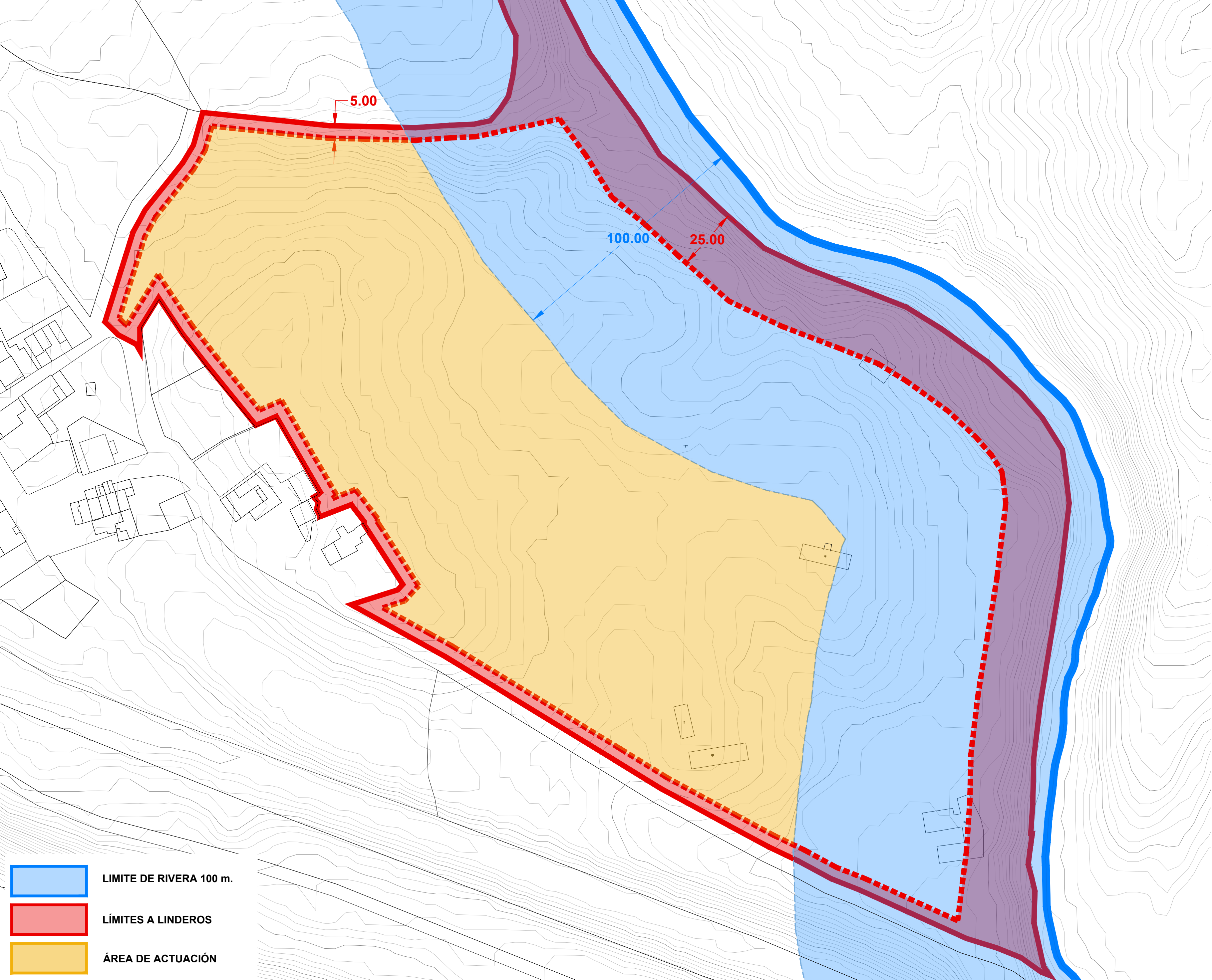
SITUACIÓN

PROMOTORES: ALFADA arquitectura | Site Revueltas 24, 2º oficina 02, 41004 Sevilla
ARQUITECTOS: Ricardo Botella Ordinas | COAB 7223

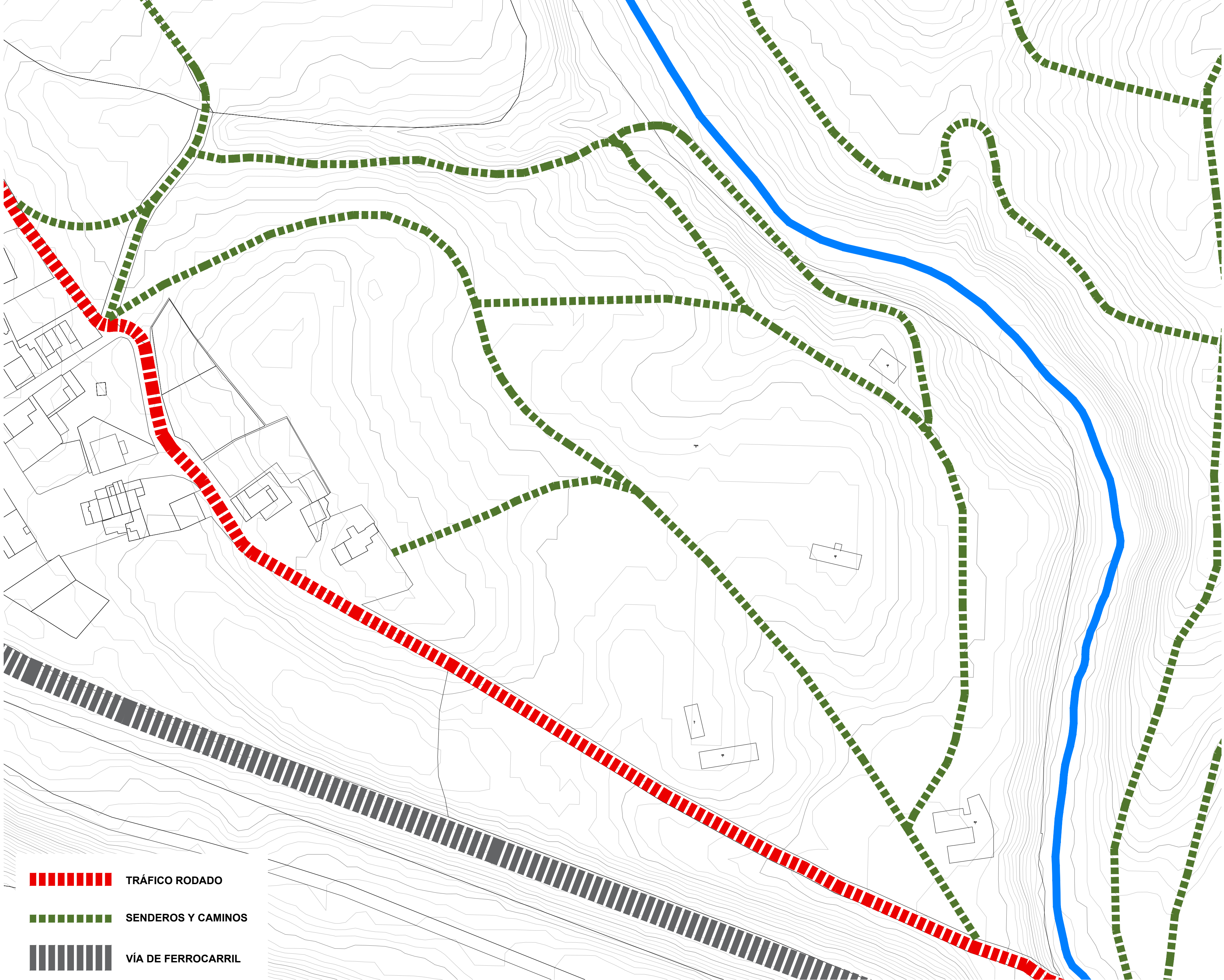
ALFADA

PLANO
A.1.1
Sept 2020
Escala 1:5000

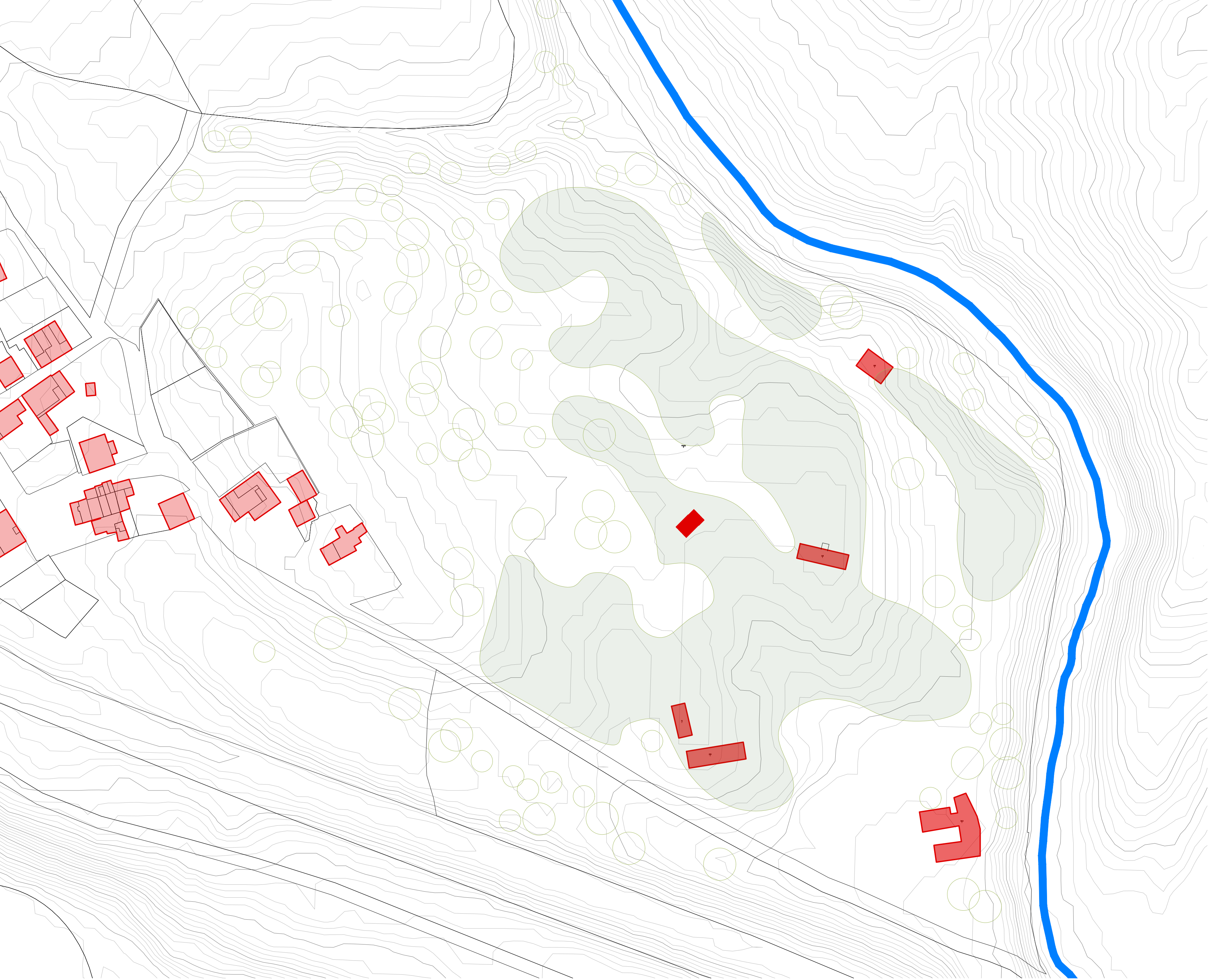
LÍMITES ESTABLECIDOS PARA NUEVAS EDIFICACIONES



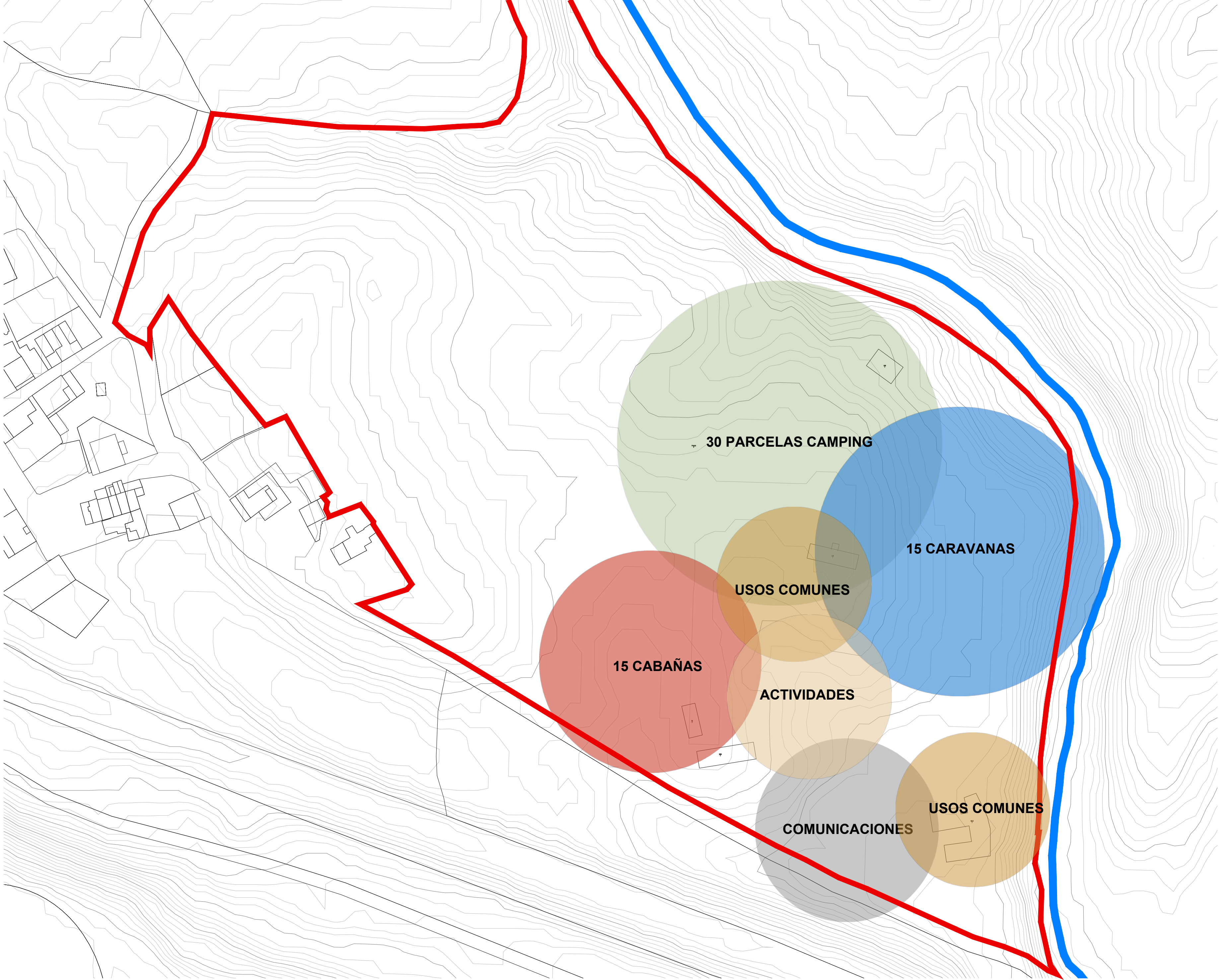
VIARIO PREEXISTENTE



EDIFICACIONES EXISTENTES Y MASA ARBÓREA



PROGRAMA DE USOS





Z1	PARKING
Z2	ZZCC. EDIFICIO PRINCIPAL
Z3	BUNGALOS. TERRENOS X15
	BUNGALOS. EDIFICACIONES X15
Z4	PARCELAS AUTOCARAVANAS X15
Z5	PARCELAS ACAMPADA X30
Z6	ZONA ASEOS VESTUARIOS / LAVANDERIA (SOLO EXTERIOR)
	EDIFICIO ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERIA
Z7	ZONA JUEGOS INFANTILES
Z8	ZZCC. ZONA PISCINA: JARDINES
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA GRANDE
	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA INFANTIL
Z9	ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)
Z10	ZONA JUEGOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS
Z11	ZZCC. EDIFICIO ALMACÉN



PROPOSTA DE IMPLANTACIÓN

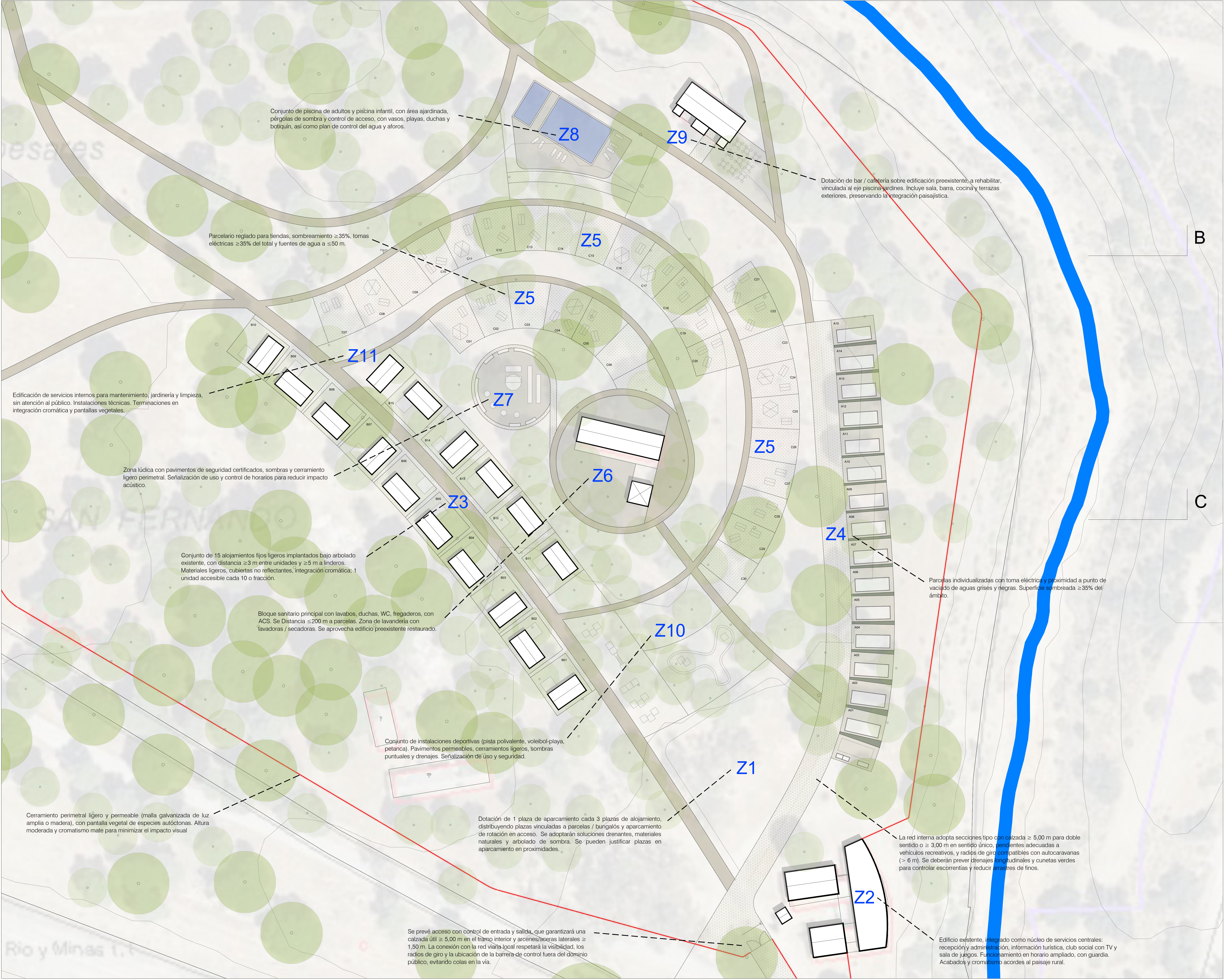
PROMOTORES: ALFADA arquitectura | Siete Revueltas 24, 2º oficina 02 41004 Sevilla
ARQUITECTOS: Ricardo Botella Ordinas | COAS 7223

ALFADA

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICA
CAMPING RURAL 3**

Pd. 3, Parcela 21, San Fernando. Vbaruna del Río y Minas (Sevilla)

PLANO
A.1.3
Señal ZZCC
escala 1:600



Z1	PARKING
Z2	ZZCC. EDIFICIO PRINCIPAL
Z3	BUNGALOS, TERRENOS X15
Z4	PARCELAS AUTOCARAVANAS X15
Z5	PARCELAS ACAMPADA X30
Z6	ZONA ASEOS VESTUARIOS / LAVANDERIA (SOLO EXTERIOR)
Z7	EDIFICIO ASEOS / VESTUARIOS / LAVANDERIA
Z8	ZONA JUEGOS INFANTILES
Z9	ZZCC. ZONA PISCINA: JARDINES
Z10	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA GRANDE
Z11	ZZCC. ZONA PISCINA: PISCINA INFANTIL
Z12	ZZCC. BAR (RESTAURAR EDIFICIO)
Z13	ZONA JUEGOS ACTIVIDADES DEPORTIVAS
Z14	ZZCC. EDIFICIO ALMACÉN

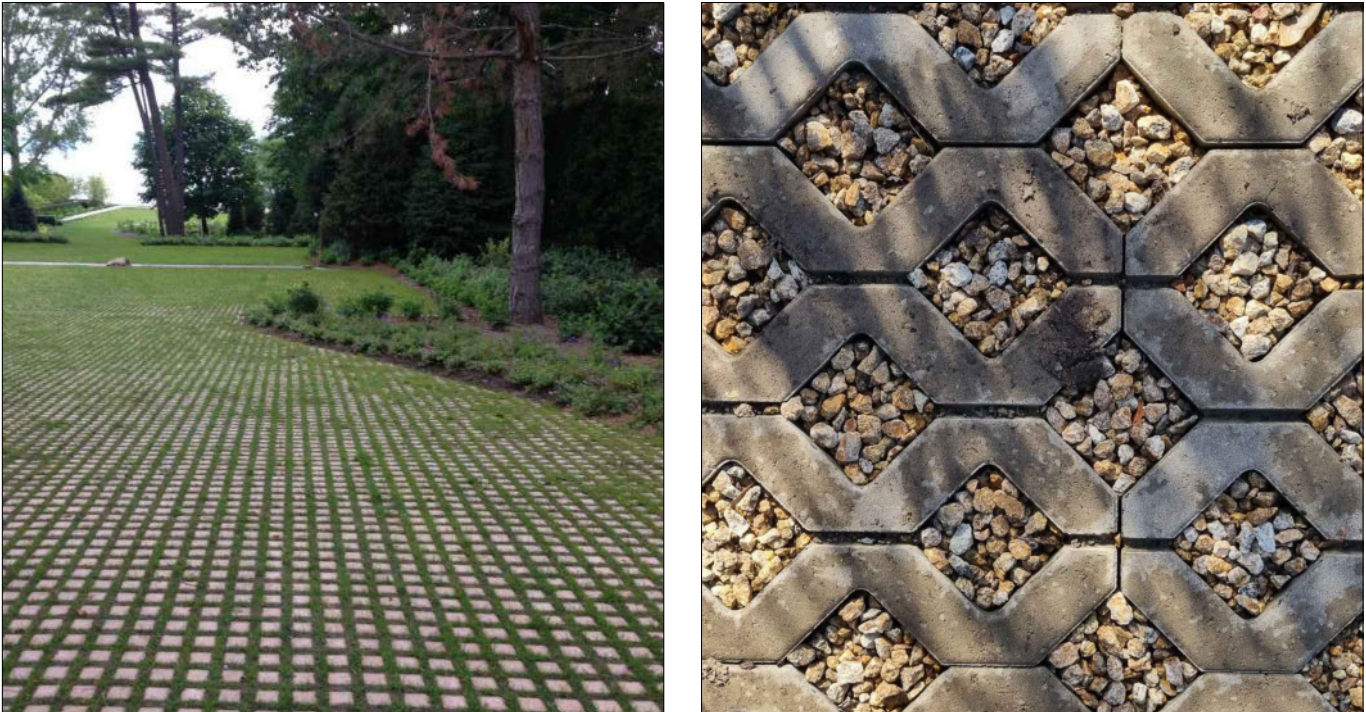


vallas permeables con vegetación

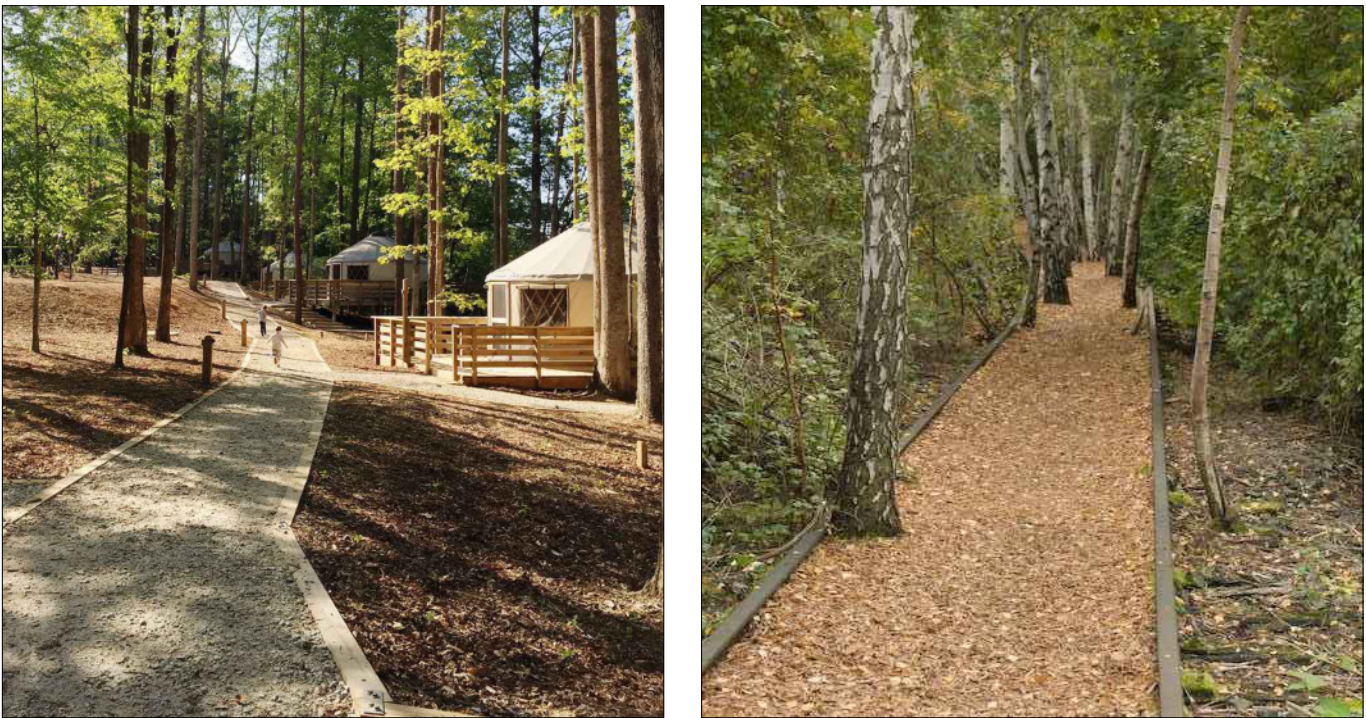


aparcamiento con materiales naturales, sombreado

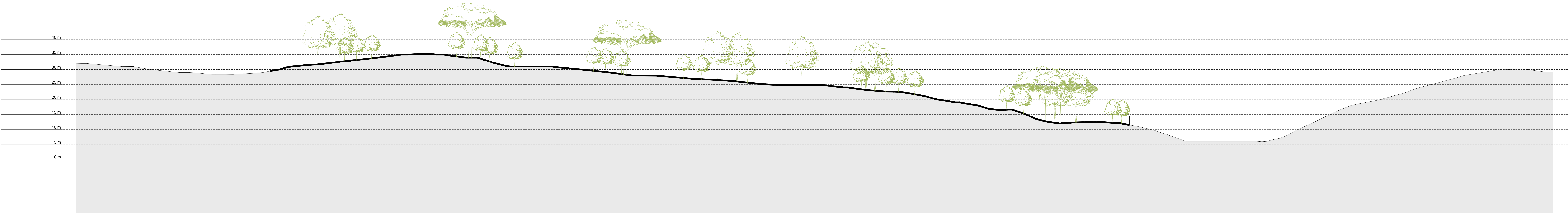
turismo ecológico: convivencia con el medio rural, asociado a los recorridos



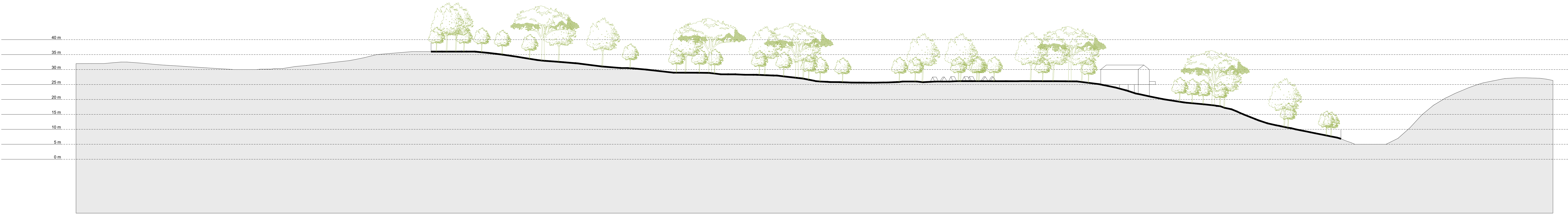
pavimentos de acceso a zonas comunes: elementos que permiten la fusión con el suelo natural



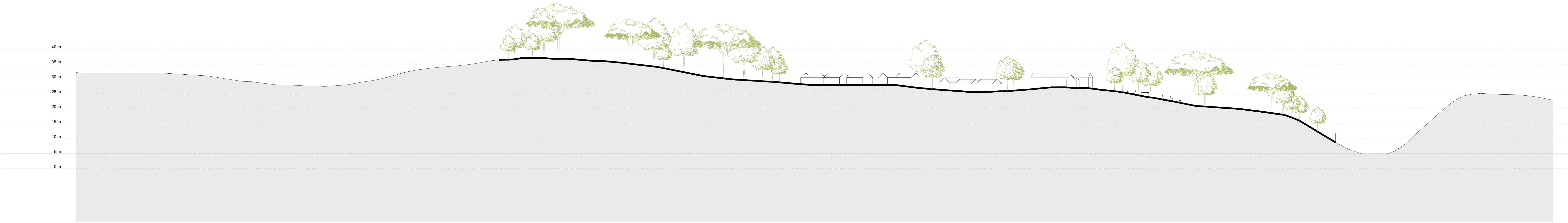
calzadas y caminos internos: elementos naturales e interconexión con arbolado y vegetación que interactúa con el trayecto



SECCIÓN A



SECCIÓN B



SECCIÓN C