PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DE DOMINIO PUBLICO PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL "POBLADO DE LOS HURONES", UBICADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DEL VALLE (CÁDIZ).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 1/60

INDICE

1. OBJETO DEL PLIEGO
2. EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN
3. SERVICIOS A REALIZAR
4. ACTUACIONES PREVIAS
5. CONDICIONES GENERALES DE LA EXPLOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO
    5.1. Objetivo
        A) En materia de Gestión del Medio Natural
        B) En materia de Urbanismo
        C) En materia de Espacios Naturales Protegidos
        D) En materia de Vías Pecuarias.
        E) En materia de prevención de Incendios Forestales
        F) En materia de Aguas
        G) En materia de explotación de infraestructuras hidráulicas del sistema del Guadalete
        H)En materia de Turismo
        I) Condiciones especificas de ejecución de la concesión
    5.2. Imagen corporativa
    5.3. Calidad de los servicios
    5.4 Materiales a aportar por el concesionario
    5.5 Personal al servicio del concesionario
    5.6 Limpieza.
    5.7 Conservación y mantenimiento
    5.8 Mejoras
    5.9 Abono de tasas, tributos y suministros
    5.10 Colaboración con la Administración Ambiental
    5.11 Hojas de contratación de servicio
    5.12 Factura
    5.13 Hojas de Quejas y Reclamaciones
    5.14. Reglamento de Funcionamiento y Uso.
    5.15. Inspección y Seguimiento
    5.16. Memoria Anual de Actividades e Informes.
    5.17.Responsabilidades del concesionario.
    5.18. Régimen disciplinario.
6. GARANTÍA
ANEXOS
    ANEXO I EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN
    ANEXO II OBJETO DE LA CONCESIÓN
    ANEXO III ACTUACIONES PREVIAS A LA PUESTA EN EXPLOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN
    ANEXO IV PLANOS
        -Plano de situación
        -Plano de superficie de la concesión
        -Plano de las edificaciones
        -Plano de ubicación de la EDAR

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 2/60

-Plano de planta General de la EDAR
-Línea de proceso de la EDAR
-Plano ubicación de la ETAP
-Línea de tratamiento de la ETAP
ANEXO V Fotos de las Edificaciones del Complejo

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 3/60

1. OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene por objeto regular, desde el punto de vista técnico, la gestión y explotación de las instalaciones que se indica en el Anexo I objeto de la concesión, equipamiento que se encuentra adscrito a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz y ubicado en el término municipal San José del Valle (Cádiz) y dentro del Parque Natural Los Alcornocales.

Este documento recoge una descripción de las obligaciones que asumirá la parte concesionaria, debiéndose ajustar en todo momento, tanto en las actuaciones como en los servicios prestados, a las cláusulas contenidas en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (en adelante PCAP) y al presente Pliego y conforme al Proyecto y documentación presentada por la entidad solicitante, el cual deberá ser cumplido en todos sus términos.

La Consejería competente en materia de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía a través de la Delegación Territorial en Cádiz (en adelante LA DELEGACIÓN), considera necesario y conveniente la puesta en valor de todo el conjunto del poblado de los Hurones, para resolver la situación de desuso que ha mantenido en las últimas décadas y garantizar el aprovechamiento del potencial que tienen sus instalaciones, a través de la presente concesión. Esta apuesta por una fórmula que permite la colaboración público-privada va a incidir positivamente en el crecimiento económico de la Sierra de Cádiz y debe servir para la generación de empleo en la zona, así como el fomento del turismo activo y la dinamización del uso público del entorno.

Asimismo se van a determinar las características de los servicios a prestar así como las normas y procesos relativos al mismo.

Cualquier clase de cesión, traspaso o arriendo de la concesión para la gestión y explotación de dicho equipamiento, se ajustará a lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, siendo responsable directo del mismo la parte concesionaria.

2. EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN

El equipamiento objeto de la concesión es el indicado en el Anexo I. Los terrenos e instalaciones objeto de concesión se encuentran reseñados en el presente pliego; su descripción, delimitación y ubicación sobre la cartografía en el Anexo IV y los servicios a prestar en las mismas y su régimen de funcionamiento constan en este Pliego de Condiciones Técnicas.

3. SERVICIOS A REALIZAR

La dirección y la organización de los servicios que se presten en el equipamiento objeto de la concesión serán responsabilidad de la parte concesionaria, sin perjuicio de las facultades de supervisión de LA DELEGACIÓN como Administración concedente, bien por sí misma o por el personal por ella autorizado, en cuanto al cumplimiento de todo lo especificado en el presente pliego.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 4/60

La parte concesionaria de la gestión y explotación del equipamiento objeto de la concesión se obliga a prestar los servicios que se describen en el Anexo II del presente pliego.

La parte concesionaria deberá atender la prestación de sus servicios considerando como elemento clave el respeto a la naturaleza y al entorno natural donde se ubican. De igual manera, en el desarrollo de su actividad deberá velar por la integridad física de los usuarios, así como por la protección y conservación de los recursos naturales.

Las instalaciones que forman parte del equipamiento de uso público deberán ser destinadas al objeto y propósito señalado en el presente Pliego, el proyecto presentado por la parte concesionaria, y a lo expresamente pactado en el resto de documentos.

Las actividades recreativas en la naturaleza y de interpretación del agua y del enclave programadas, contarán entre sus objetivos concretos aquellos que pretendan el conocimiento y acercamiento de sus clientes, y en general de la población, a la naturaleza, así como la difusión de aquellos valores naturales del entorno natural donde se ubica, dando especial importancia a la gestión y uso responsable del agua, por encontrarse junto a las principales infraestructuras de abastecimiento de agua de la provincia.

La parte concesionaria y las personas por él acreditadas que desarrollen las actividades en el complejo, deberán, en la medida de lo posible, durante el desarrollo de las mismas, explicar la importancia de las infraestructuras hidráulicas para la población, la gestión que se desarrolla por la Demarcación Hidrográfica de Guadalete y Barbate, la importancia de los embalses en el ciclo del agua urbano y además, informar sobre el Parque Natural de los Alcornocales, la Red Natura 2000, los Espacios Naturales de la Provincia y la Reserva de la Biosfera Intercontinetal del Mediterráneo.

4. ACTUACIONES PREVIAS

En este tipo de expedientes de concesión de dominio público, atendiendo a la situación en la que se encuentran los bienes, previo al inicio de la explotación de los terrenos e instalaciones cedidas, se plantean y requieren una serie de actuaciones previas. Se trata de aquellas obras, actuaciones, instalaciones o ciertas demoliciones que por la situación de los bienes, de no realizarse, impedirían la apertura del equipamiento en su legalidad y dotación mínima. Las actuaciones previas constituyen obligaciones contraídas entre la parte concesionaria y la Administración concedente.

Estas actuaciones se describen en el Anexo III de este Pliego.

5. CONDICIONES GENERALES DE LA EXPLOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO

5.1. Objetivo

El objetivo de las condiciones generales, que a continuación se establecen, es garantizar la óptima adaptación del proyecto a las distintas normativas sectoriales que le son de aplicación, así como, un adecuado nivel de calidad en la prestación de los servicios que se ofrezcan desde el equipamiento objeto de la concesión; de tal modo que, además de garantizar el servicio, se satisfagan las necesidades y las expectativas de los usuarios, haciéndolo compatible con los usos permitidos, la conservación y uso sostenible del medio natural en que se desarrolla. A continuación se recogen dividida por normativa sectorial:

Es copia auténtica de documento electrónico

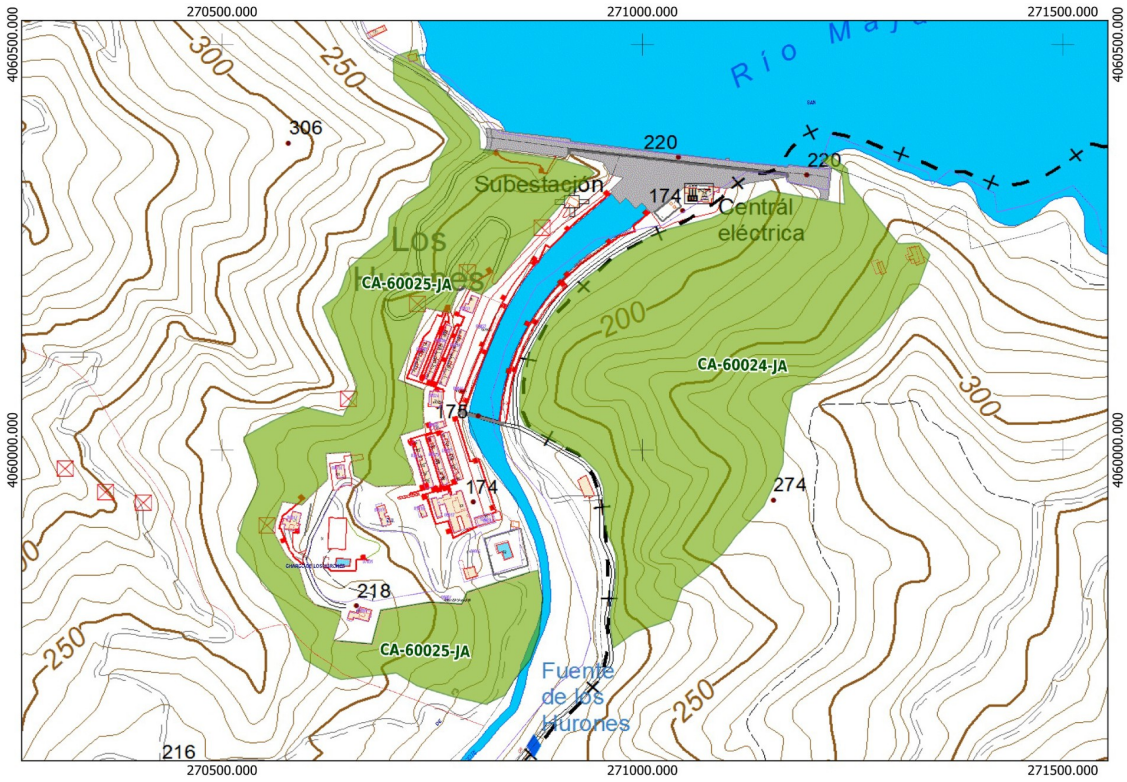
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 5/60

A) En materia de Gestión del Medio Natural

El Informe de fecha 16 de Julio de 2024 del Departamento de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Cádiz establece que:

"Según la cartográfia y la Información Ambiental consultada desde el Departamento, el Poblado de los Hurones ***no ocupa*** *monte público, no obstante se produce la colindancia del perímetro del Poblado con los monte públicos CA-60024-JA "ZONA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE HURONES – JEREZ" y CA- 60025-JA "ZONA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE HURONES - SAN JOSE DEL VALLE" cuyo titular es en ambos casos la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según la REDIAM, estos montes no se encuentran deslindados, ni amojonados, teniendo sus límites actuales la condición de provisionales a la espera de realización de los correspondientes deslindes, de forma que lo informado se entiende sin perjuicio de una posible variación en los límites definitivos de dichos montes públicos."*



Plano 1: Situación Poblado de los Hurones y montes públicos colindantes

Es copia auténtica de documento electrónico

Concluye que:

"Por todo ello, según los criterios antes considerados y en cuanto a las competencias propias del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural se informa la ***NO AFECCIÓN*** *a monte público de la actuación proyectada en el Poblado de los Hurones.*

No obstante cualquier actividad que se desarrolle en el interior de los montes públicos presentes en la zona deberán contar con sus correspondientes autorizaciones administrativas."

B) En materia de Urbanismo

El Informe de 7 de octubre de 2024 emitido por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de San José del Valle sobre la compatibilidad urbanística del Poblado de los Hurones dispone lo siguiente:

"SEGUNDA.- Según se indica en el documento presentado, la actuación se ubica en el Poblado de los Hurones, dentro del Parque Natural de los Alcornocales.

De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en ***suelo rustico de especial protección por legislación sectorial, P.N. Alcornocales****, zona de regulación común, con afección de la Cañada Real de la Higuera, Cañada de Rogitán, Charco de los Hurones y Ubrique y LICS de los Alcornocales (Red Natura 2000), con afectación sectorial del curso del río Majaceite.*

El Poblado de los Hurones cuenta con catalogación según lo dispuesto en el Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de San José del Valle, admitiéndose en general "las obras de conservación, restauración y rehabilitación".

Según las definiciones de las Normas Urbanísticas:

Se entiende por Conservación estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Se distinguen obras de Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, y obras de Consolidación de las estructuras existentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas.

Es copia auténtica de documento electrónico

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las condiciones exigibles de habitabilidad, pudiendo simultanearse con las obras propias de la restauración y la recuperación, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.
La normativa de aplicación de esta categoría de suelo rústico se establece en los arts. 8.4.14 y ss. de las Normas Urbanísticas, siendo compatibles, entre otros, los turísticos-recreativo y los usos dotacionales (art. 8.4.16 PGOU).

Las condiciones del uso turístico-recreativo se regulan en el art. 7.2.4, regulándose las condiciones de la edificación en el art. 8.3.4 del PGOU.

Se deberá especificar y justificar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación en materia de turismo, que deberá presentarse al tiempo de solicitar las correspondientes licencia urbanística.

TERCERA.-A continuación se transcribe la Sección 5ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN "PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES" de las Normas Urbanísticas (PGOU) de San Jose del Valle.

Art. 8.4.14.- DEFINICIÓN

1.- Corresponde a los espacios relativamente extensos, de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, comprendidos en la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales, que cuenta con PORN aprobado (D.417/94, de 25 de octubre)

Art. 8.4.15.- ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

1.- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales establece una zonificación con tres grados de protección, en base a los estados de los ecosistemas del Parque (Art. 152 y SS.)
- Grado A:
Aquellos espacios de excepcionales valores naturalísticos, científicos, culturales y paisajísticos del Parque Natural, que exigen el mantenimiento de sus características. Se integran en esta zona:

- *Áreas de vegetación tipo canutos*
- *Zonas de arbolado autóctono*
- *Áreas de yacimientos arqueológicos*
- *Formaciones de alto interés geomorfológico*

No existe dentro del término municipal de San José del Valle ninguna zona catalogada con este grado.
- Grado B:
Aquellas áreas de indudables valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos,que presentan cierto grado de transformación antrópica, pues suelen tener algún tipo de aprovechamiento productivo primario compatible con la preservación de los valores que se pretenden proteger. Se subdivide en:

- *B1: zonas de protección*
- *B2: zonas de conservación*
- *B3: zonas de regeneración*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 8/60

Dentro del término municipal de San José del Valle no hay ninguna zona catalogada con grado B1.
- Grado C:
Aquellos espacios que carecen de un interés especial para ser incluidos en alguna de las categorías anteriores, en los que se manifiesta con mayor intensidad la intervención humana. Se subdivide en:

C1: Zonas de "producción agraria"

C2: Zonas de regulación de usos intensivos

2.- En el término municipal de San José del Valle, como se recoge en el Plano de Ordenación 1"Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del suelo del término", encontramos zonas catalogadas con los grados B2, B3, C1 Y C2.
3.- En cuanto a las normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, se estará a lo dispuesto en el Título III del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales y en el Título III del Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.

Art. 8.4.16.- USOS Y CONSTRUCCIONES

1.- El uso característico de este suelo es el medioambiental, mantenimiento del medio natural (vegetación tipo canutos, arbolado autóctono, yacimientos arqueológicos, formaciones de alto interés geomorfológico, etc.), según se describe en el artículo 7.2.14 de las presentes Normas.
2.- Serán usos compatibles, según lo dispuesto en el punto 3 del presente artículo, los siguientes:

- *Explotación de los recursos naturales y otras actividades directamente vinculadas (Art. 7.2.12) , con excepción de la agricultura.*
- *Infraestructuras (Art. 7.2.11) que ineludiblemente deban localizarse en esta categoría de suelo, con excepción de los vertederos de residuos sólidos urbanos, los parques eólicos y las infraestructuras de telecomunicación, tales como antenas para telefonía móvil.*
- *Turístico-recreativo (Art. 7.2.4)*
- *Dotacional (Art. 7.2.9)*

3.- Los usos y edificaciones compatibles según zonificación son los que a continuación se señalan:
3.1. Explotación de los recursos naturales y otras actuaciones directamente vinculadas:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
Se admiten en las zonas B y C con las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Normas.

b) Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales.
Se admiten en las zonas B y C con las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Normas, excepto el tamaño mínimo de parcela que será:

- *30 Ha en zonas B*
- *10 Ha en zona C*

c) Vivienda ligada a la explotación del sector primario.
En general, serán de aplicación las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 con excepción del tamaño mínimo de parcela que será de 30 HA en las zonas B y de 10 Ha en las zonas C.
Para las edificaciones con tipología de "cortijo" en zonas B, la superficie mínima de parcela será de 50 Ha.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 9/60

d) Edificación ligada a la industria de primera transformación de los recursos forestales.
Se estará a lo dispuesto para las naves agrícolas, en parcelas con superficie superior a 50 Ha. Estas actuaciones sólo serán autorizables en el caso de que no existan otras alternativas de ubicación de la actividad fuera del ámbito del Parque Natural.

3.2. Infraestructuras:
Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a lo contenido en el artículo 8.3.3 de las presentes Normas.

3.3. Turístico-recreativo:
a) Campamentos de turismo.
Serán admisibles en las subzonas C2. Se estará a las condiciones recogidas en el artículo 8.3.4, con una parcela mínima de 10 Ha y una ocupación máxima de la misma por área de acampada del 25%.

b) Hotel rural.
Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a las condiciones fijadas en el artículo 8.3.4 excepto para el tamaño mínimo de parcela, que se fija en 50 Ha en zonas B y en 20 Ha en zonas C.

c) Albergue.
Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a las condiciones recogidas en el artículo 8.3.4 excepto para el tamaño de parcela mínima que se fija en 30 Ha en zonas B y en 10 Ha en zonas C.

d) Ventas.
Únicamente serán admisibles en zonas C. Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.3.4 de las presentes Normas. Para su autorización deberá justificarse la relación de la actividad con las vías de comunicación.

3.4. Dotacional:

El uso dotacional solamente será admisible en las zonas C, siempre que esté ligado al Parque Natural y no existan alternativas viables para su ubicación fuera del mismo. Para las edificaciones se estará a lo regulado en el artículo 8.3.6, con excepción del tamaño mínimo de parcela que se fija en 20 Ha.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 10/60

3.- Cualquier actuación dentro del Parque deberá contar con previa autorización de la Junta Rectora del mismo.

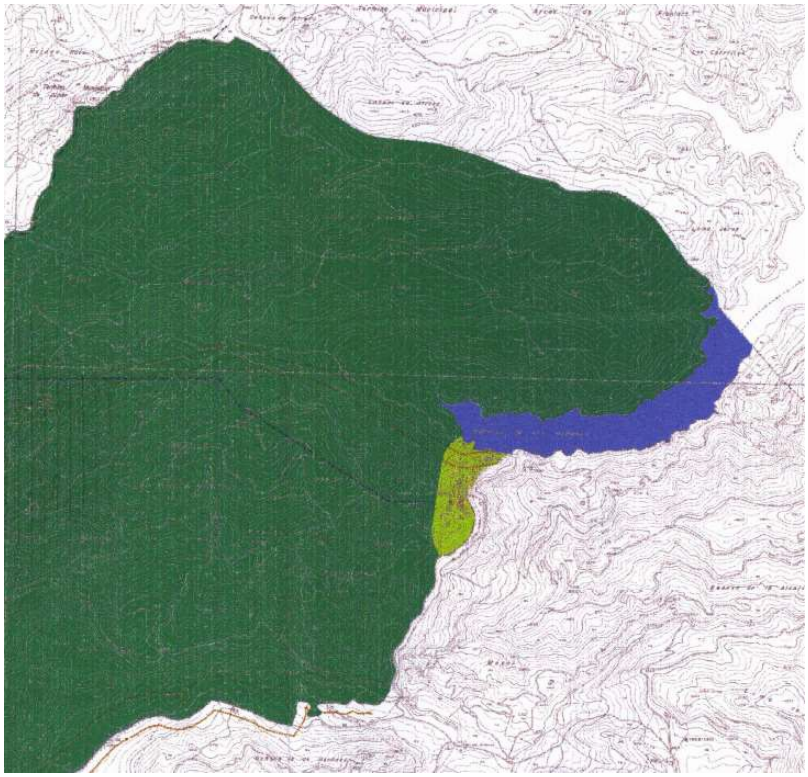


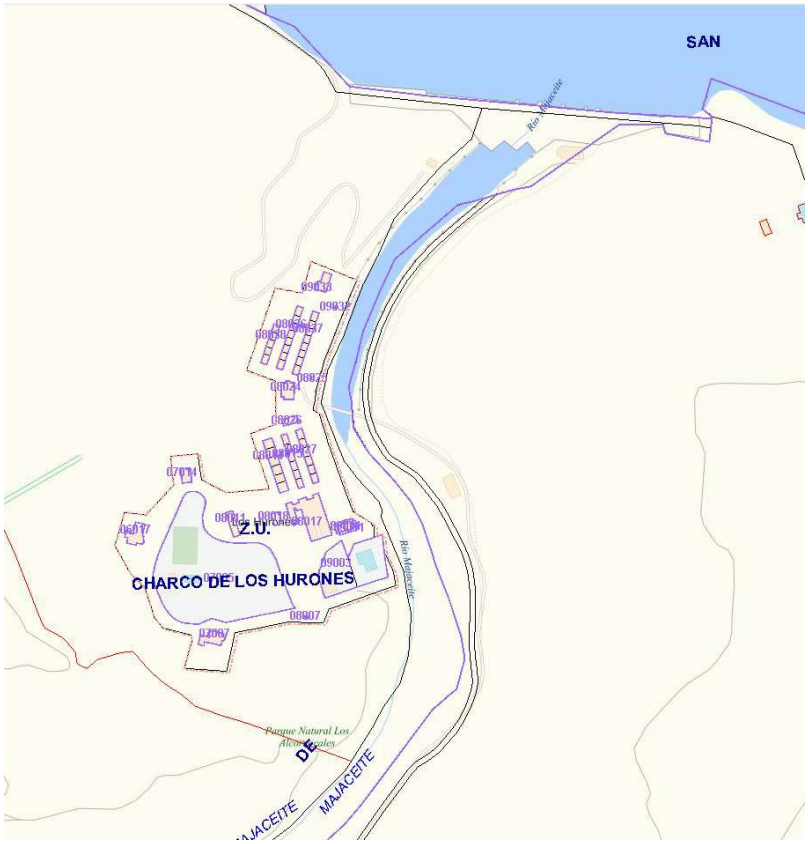
Imagen de la zona del Poblado de los Hurones según el Plano de Ordenación 1. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del Suelo del Termino (PGOU)

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 11/60



Cuadro de la Clasificación del suelo del Termino según el Plano de Ordenación 1. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del Suelo del Termino (PGOU)



Detalle del Poblado de Los Hurones según Sede Electrónica del Catastro.

Es copia auténtica de documento electrónico

Según el art. 4.2.3 del PGOU, la propuesta de Cédula Urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario, y contendrá la indicación expresa de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

Según se establece en el art. 3.3 del Reglamento de la LISTA, ***"la cédula urbanística tendrá carácter informativo y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial, de la potestad de ordenación territorial y urbanística.***

En cualquier caso, mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta seis meses a contar desde la fecha de su expedición, con independencia de cuándo hubiera tenido lugar la notificación".

El Informe de 4 de noviembre de 2025 emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Cádiz sobre la compatibilidad urbanística del Proyecto de Rehabilitación del Poblado de los Hurones En San José del Valle dispone lo siguiente:

"1.- OBJETO DEL INFORME

Con fecha 23 de octubre de 2025, tuvo entrada en el Registro General de esta Delegación escrito remitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, mediante el cual se solicita la emisión de informe sobre la aplicación de la normativa urbanística municipal de San José del Valle. El objetivo de dicho informe es analizar la normativa urbanística en aquellos aspectos que pudieran resultar determinantes para la propuesta de concesión administrativa del Poblado de Los Hurones, con la finalidad de su rehabilitación para destinarlo a uso turístico.

2.- CONSIDERACIONES

- *El Plan General de Ordenación Urbanística de San José del Valle, en el Título VII de sus Normas Urbanísticas establece las* ***CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****. En el artículo 7.1.4 se hace una clasificación de usos, siendo uno de ellos el turístico-recreativo. Posteriormente pasa a establecer las condiciones específicas de cada uno de esos usos, siendo en el artículo 7.2.4 donde se exponen las condiciones del Uso Turístico-Recreativo:*
  1) *Corresponden a este uso los edificios destinados a:*
     a) *alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, hostales, apartahoteles y pensiones.*
     b) *campamentos de turismo e instalaciones de turismo rural. Se entienden por instalaciones de turismo rural las siguientes:*
        - *Hoteles rurales: instalaciones constituidas por una sola edificación o varias que constituyen una unidad de explotación, con capacidad de alojamiento no superior a 5 plazas/Ha y 50 plazas.*

Es copia auténtica de documento electrónico

- *Albergues: instalaciones que a la función turística-hotelera unen otra función didáctica o de apoyo a la educación ambiental. Dispondrán de habitaciones comunes para 4 plazas o más y contarán con instalaciones complementarias para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas. La capacidad de alojamiento no será superior a 5 plazas/Ha y 100 plazas.*

c) actuaciones naturalísticas y recreativas tales como senderos, recorridos peatonales, casetas de información, maesas, bancos, parrilas, juegos infantiles, etc.

d) ventas.

- *Así mismo, el PGOU en el Título VIII de sus Normas Urbanísticas establece el **RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**. En el **artículo 8.2.1** se definen los usos principales o característicos, usos compatibles y usos incompatibles o prohibidos. Siendo el uso Turístico-Recreativo compatible (sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en las que se divide el SNU), previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismo municipales y autonómicos competentes, solo en las categorías b), c) y d) establecidas en el artículo 7.2.4.*
- *En el **artículo 8.3.4** de las referidas Normas Urbanísticas del PGOU se fijan las **CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN LIGADA AL USO TURÍSTICO-RECREATIVO EN SUELO NO URBANIZABLE**. Se establecen cuatro apartados: campamento de turismo, hotel rural, albergue y venta. En el caso de hotel rural, apartado b), que es la tipología que más se ajusta al objetivo del expediente en estudio, se establecen unas condiciones urbanísticas de parcela mínima, distancia a linderos, distancia a núcleos de población y edificabilidad máxima.*

  No obstante, en dicho apartado b), para el supuesto de rehabilitación de edificación existente, se estipula lo siguiente:

  "En caso de tratarse de una actuación de rehabilitación de edificación existente, no serán de aplicación las condiciones referentes a parcela mínima, distancia a linderos, distancia a núcleo de población y edificabilidad máxima. En estos casos se permitirá una ampliación de hasta el 30% de la superficie construida del edificio."

  Esta determinación, establecida específicamente para el régimen de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendemos que deja sin efecto la aplicación de la limitación a la edificabilidad máxima para el uso "hotel rural" regulada en el Régimen general de usos, siendo de aplicación este límite exclusivamente para las actuaciones de obra nueva.

  Hay que señalar que cualquier otra limitación establecida para el régimen general de usos, que pudiera limitar la edificabilidad máxima en el caso de actuaciones de Rehabilitación, podría implicar la imposibilidad de la puesta en valor en su totalidad de construcciones ya existentes.
- *Por otro lado, también en el **artículo 8.3.4** del PGOU, se estipula que: "se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente". Por lo tanto, al encontrarse el ámbito de la actuación dentro de la delimitación del Parque Natural de Los Alcornocales, resulta de aplicación la normativa del PORN de dicho Parque. En lo relativo al cumplimiento del PORN nos remitimos al pronunciamiento recogido en el informe emitido al respecto por la Dirección del Parque Natural de los Alcornocales.*

3.- CONCLUSIÓN

Es copia auténtica de documento electrónico

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que la actuación de Rehabilitación para adecuación a uso turístico del Poblado de Los Hurones en San José del Valle, resulta compatible con la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.
Todo ello de conformidad con lo establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en cuanto al respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística, supeditado al informe vinculante de la administración sectorial competente en materia de Parques Naturales, y sin perjuicio de otros informes y/o autorizaciones del resto de administraciones sectoriales."

C) En materia de Espacios Naturales Protegidos

El informe de fecha 25 de julio de 2024 del Parque Natural de Los Alcornocales, posteriormente actualizado mediante informe de fecha 29 de octubre de 2025, establece lo que se recoge a continuación:

"Mediante la Ley 2/89, de 18 de julio por la que se aprueba el inventario de espacios naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se constituye el Parque Natural Los Alcornocales.

En el preámbulo de la misma se indica que "en general, la idea de conservación debe entenderse en sentido amplio, por lo que, inherente a la misma, tiene que ir aparejada el fomento de la riqueza económica, de forma que el aprovechamiento ordenado de los recursos naturales redunde en beneficio de los municipios en que se integren y, en definitiva, de nuestra Comunidad Autónoma".

Respecto a los objetivos:

A. De acuerdo a la citada ley, así como a lo establecido en el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, entre los objetivos del espacio natural se encuentran:

- *Facilitar las condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales y favorezcan su progreso, promoviendo un uso económico y social del territorio compatible con la conservación de los recursos naturales.*
- *Poner en valor el patrimonio cultural existente desde una óptica integrada, como recurso potencial en las políticas de desarrollo sostenible, promoviendo su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y socioeconómico siempre que no suponga un menoscabo o deterioro de los valores naturales.*
- *Garantizar el papel del Parque Natural como zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.*
- *Garantizar el adecuado desarrollo de las edificaciones e infraestructuras que deban ubicarse en el espacio, asegurando su compatibilidad con la conservación de los recursos y su adaptación al entorno.*

Es copia auténtica de documento electrónico

B. En el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, constituyen objetivos del Plan Rector de Uso y Gestión los siguientes:

- *Desarrollar el conjunto de programas, servicios y equipamientos que apoyen el uso público.*
- *Poner en marcha las acciones necesarias para que el uso público se desarrolle de forma segura para los visitantes.*
- *Desarrollar programas de educación ambiental dirigidos a los habitantes del espacio natural, a la comunidad escolar y a los visitantes, utilizando el patrimonio natural y cultural como recurso educativo.*

C. Respecto al desarrollo de las actividades de uso público y de educación ambiental se considera prioritario promover la rehabilitación para uso público del patrimonio edificado actualmente en desuso.

Para lograr la consecución de estos objetivos, esta Consejería dispone de una red de equipamientos de uso público distribuidos por los espacios naturales de Andalucía.

LOS HURONES:

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante un equipamiento ejecutado en el marco de la construcción del embalse de Los Hurones, para el alojamiento del personal que participó en su construcción y que tras ser usado parcialmente para uso de educación ambiental ha ido perdiendo progresivamente su actividad. Actualmente el poblado acoge únicamente las viviendas del personal que trabaja en la presa, un bar – restaurante y diversas instalación para la gestión del embalse de Los Hurones (Almacenes y centro administrativo).

La zona del embalse de Los Hurones, en la que se incluyen las edificaciones no está en la actualidad ofertada al público, dado el estado de abandono que presenta gran parte de la misma, pese a lo cual presenta una clara vocación para el uso público, dada su ubicación en el centro de la provincia de Cádiz. Por ello, la propuesta del Programa de Uso Público del Parque Natural Los Alcornocales, aprobada por Junta Rectora de fecha 5 de noviembre de 2012, establece como zona de interés para el uso público el embalse de Los Hurones.

Además, la normativa vigente de este Parque Natural establece en la zona donde se ubica el poblado que:

1. Respecto a la actividad piscícola destaca el embalse de Los Hurones, lugar de encuentro de un gran número de aficionados a este deporte. Las principales especies que se pescan son carpas, barbos y blackbass, especies todas ellas de un indudable carácter deportivo.

2. Respecto al Uso Público el PORN recoge que, a pesar de poseer este Parque Natural unas privilegiadas características naturales y una estratégica situación geográfica, presenta una escasa relevancia como destino de las operadoras y agencias de viaje, lo que motiva la nula implantación del viaje organizado.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 16/60

Además, se ha detectado un desequilibrio territorial en cuanto a los equipamientos de uso público. El ejemplo más claro es el municipio de Jerez de la Frontera, municipio que, a pesar de tener la mayor población del Parque Natural (185.091 habitantes según datos de 2001) y contar con montes públicos del ayuntamiento y una superficie de 19.170 ha en el Parque Natural, sólo tiene 1 equipamiento, el Área Recreativa del Charco de los Hurones.

3. Así mismo se indica que, para las actividades, servicios y equipamientos, las áreas preferentes de uso público y turismo en el medio rural y turismo activo del Parque Natural se definen como aquellos enclaves situados dentro de este espacio natural protegido que poseen elementos naturales o culturales de especial interés para el desarrollo de estas actividades y hacia los que hay que canalizar el flujo de visitantes. Estas áreas se caracterizan además por albergar en la actualidad un conjunto atractivo de equipamientos de uso público (servicios e instalaciones) o bien por presentar buenas condiciones para su creación. Según esto, se consideran áreas preferentes de uso público y turismo en el medio rural y turismo activo, entre otras, el entorno del embalse del Charco de los Hurones.

Normativa para actuaciones de Interés Público:

a) En el caso de construcciones o edificaciones que tengan por objeto la creación de alojamientos turísticos en el medio rural, deberán incluir además un estudio de la capacidad de carga cuyo ámbito de actuación alcanzará una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo, deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

b) La rehabilitación y construcción de nuevas edificaciones destinadas a alojamientos en el medio rural deberá adaptarse a lo establecido en los apartados d) y e) de Construcción, Mejora, Mantenimiento y Rehabilitación de Edificaciones.

Respecto a las piscinas, la normativa actual no se pronuncia en este tipo de infraestructuras aunque se entienden, siempre que el uso del agua cumpla con la normativa vigente y se sitúen en zonas donde no haya afecciones a flora, fauna o impacto visual ni sobre el suelo, que las mismas son un equipamiento ligado a la explotación turística de las construcciones existentes y por tanto, podrían ser viables en virtud de la normativa actual de este Parque Natural.

Conclusiones:

1. La normativa del Parque Natural recoge que el entorno del embalse de los Hurones es un área preferente para el uso público y el turismo en el medio rural y turismo activo.

2. Existe poca oferta al uso público en la zona a pesar de tratarse de un área preferente para ello.

3. También aparece como zona con interés para el deporte de la pesca, que podría vincularse al uso turístico de la zona.

Es copia auténtica de documento electrónico

4. Se considera viable el uso turístico de construcciones preexistentes en zonas que cumplan con la normativa urbanística (parcelas mínimas..) siendo dicho uso compatible con los objetivos de este Parque Natural en tanto se podría convertir en una zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.

5. Además se considera prioritario promover la rehabilitación para uso público del patrimonio edificado actualmente en desuso.

6. La normativa de este Parque Natural no se pronuncia respecto a las infraestructuras vinculadas al uso público del Poblado (caso de piscinas) por lo que se entiende que podrían ser viables siempre que las mismas no tengan afecciones medio ambientales y sean compatibles con el resto de normativa de aplicación.

Respecto a la compatibilidad de las actividades y actuaciones con las vías pecuarias que discurren por la zona, así como las autorizaciones y licencias sectoriales específicas y de competencia de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente para hacer efectiva y viable la Concesión Administrativa, quedan fuera de nuestras competencias (a excepción de las de este Parque Natural aquí informadas).”

D) En materia de Vías Pecuarias.

El Informe de fecha 12 de febrero de 2025 del Departamento de Vía Pecuaria de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Cádiz establece que:

“1.- Analizada la documentación presentada, consultada la clasificación de vías pecuarias del término municipal de San José del Valle, una serie de ortofotos, así como la obrante en esta Delegación Territorial, se comprueba que por la zona discurren las siguientes vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 30/03/50 (B.O.E. de 11/04/50):

• 11902009.-CAÑADA DE ROJITAN, CHARCO DE LOS HURONES Y UBRIQUE , atribuyéndole una anchura legal y necesaria de 53,50 metros lineales. Se aprueba el procedimiento de deslinde por Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 11 de febrero de 2000. Por Resolución de 12 de marzo de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba la caducidad y archivo del procedimiento de deslinde. El tramo que afecta al Poblado de los Hurones no se encuentra deslindado ni fue afectado por la resolución de 11 de febrero de 2000.

Es copia auténtica de documento electrónico

La descripción recogida en la Clasificación, para el tramo que nos ocupa, dice literalmente: "[…] en el sitio conocido por "Charco de los Hurones" dejar la carrera particular y cruzar el arroyo o Garganta del Artillero y seguidamente tomar el río Majaceite como linde de la Cañada por terrenos de monte llamado La Umbria de la citada Dh. Alcairia; siguiendo en estas condiciones próximamente kilómetro y medio para llegar al "Vado de las Carretas" y cruzar el río pasando a la otra orilla y Dh. Atalaya. Continúa junta al río Majaceite para pasar por la Piedra del Pescador y lugar donde se iba a hacer el Pantano y seguidamente por la izquierda se aparta la "Cañada de la Higuera". A continuación y siempre próximo al Río se pasa a terreno de la Dh. Rodadero […]", se comprueba que en ese tramo, el río Majaceite hace de linde de la vía pecuaria, al principio como linde izquierda para atravesarlo -a unos 1.500 m del lugar conocido como Charco de los Hurones- y continuar junto a él tomándolo como linde derecha, pasando por el lugar "donde se iba a hacer el pantano".

Hay que hacer constar que en nuestro archivo constan expedientes de expropiación de referencia 77-CA, 78-CA y 79-CA, referentes a fincas colindantes con el entorno del Embalse de Los Hurones de los T.M. de Jerez de la Frontera, Ubrique y Arcos de la Frontera respectivamente; las expropiaciones a que hacen referencia se producen para realizar variantes de las vías pecuarias afectadas por la construcción del embalse. En el caso de la que nos ocupa se expropian terrenos de las fincas "La Alcaría" del T.M. de Jerez de la Frontera y "Cardela" y "Mulera" del T.M. de Ubrique. La necesidad de ocupación se declara mediante Edicto publicado en BOE de fecha 18/12/1962. Constan actas de pago y toma de posesión de los terrenos expropiados por parte de la Administración de fecha 16 de junio de 1964 para las fincas pertenecientes al T.M. de Ubrique y de fecha 23 de julio de 1964 para las pertenecientes al T.M. de Jerez de la Frontera.

De entre todos los expedientes solamente se interpone un recurso de alzada, elevado por D. xxx, en representación de xxxx, propietaria de la finca "La Alcaría", en fecha 18 de octubre de 1962 ante el Ministro de Obras Públicas, por el que solicita que se modifique el proyecto por el cual se establece el nuevo trazado de la vía pecuaria que nos ocupa. En el escrito de alegaciones se describe la modificación propuesta: "existe el proyecto de desviar su antiguo trazado que a partir de la pasada de las Carretas discurría por la margen derecha del río (en el sentido de su desembocadura) a la margen izquierda, proyectándose que en el futuro se desvíe en las proximidades de la repetida "Pasada" siga sobre el estribo izquierdo de la Presa y continúe después hasta el término de Ubrique por la orilla del Embalse".

El recurso es resuelto de forma denegatoria en fecha 22 de agosto de 1963.

2.- De lo expuesto se comprueba que, si bien en la clasificación la vía pecuaria 11902009.-CAÑADA DE ROJITÁN, CHARCO DE LOS HURONES Y UBRIQUE discurre desde el lugar conocido como "Vado de las Carretas" por la margen derecha del río Majaceite, a raíz de la construcción del embalse de Los Hurones se declaró la necesidad de ocupación de terrenos de varias fincas colindantes con objeto de realizar variantes de las vías pecuarias afectadas, teniendo constancia documental de la adquisición y pago de los mismos que pasaron a ser propiedad de la Administración. Así mismo, de lo manifestado en el recurso presentado por D. José García y Barroso se deduce el trazado que se propone para esta vía pecuaria, que a partir del "Vado de las Carretas" discurrirá por la margen izquierda del río, en lugar de por la derecha. Por lo tanto, a partir de la infor mación de que se dispone se deduce que, presumiblemente, no existe afectación al dominio público pecuario por parte del "Poblado de los Hurones".

Es copia auténtica de documento electrónico

E) En materia de prevención de Incendios Forestales

El Informe de 16 de julio de 2024 emitido por el Director del Centro Operativo Provincial del Infoca se dispone que:

"En relación sobre los uso y/o actividades que se pueden desarrollar una vez comience la actividad recreativa-turística del complejo. Decir lo siguiente:

1.- Todo lo relacionado con los usos del fuego y actividades que puedan provocar incendios forestales quedan recogidos en la siguiente Normativa, así como las obligaciones de titulares y /o responsables de urbanizaciones, instalaciones o actividades en clavas en terreno forestal:

ESTATAL
-Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Artículo 48.6 se recogen las prohibiciones y limitaciones en función del riesgo de incendios.

AUTONÓMICA:
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales. CAPITULO III (Actuaciones Preventivas-Planes de Autoprotección) y CAPÍTULO IV (Regulación de Usos y Actividades) ambos del Titulo III.
- ORDEN de 21 de mayo de 2009, por la que se establecen limitaciones de usos y actividades en terreno Forestal y de Influencia forestal."

Especialmente, la parte concesionaria deberá contar con un **Plan de Autoprotección** según lo establecido en el articulo 42 a 44 de la Ley 5/1999 citada, según lo establecido en el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

F) En materia de Aguas

El Informe de fecha 17 de octubre de 2024 del Servicio de DPH y calidad del Agua de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz dispone que:"

"- Con respecto a las posibles afecciones al Dominio Publico Hidráulico, en la imagen inserta se ha marcado en color azul oscuro dicho espacio en el entorno de la zona en cuestión.

En dicho espacio, tal y como se especifica en el Artículo 97 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Agua, que trata sobre actuaciones contaminantes prohibidas textualmente dice:

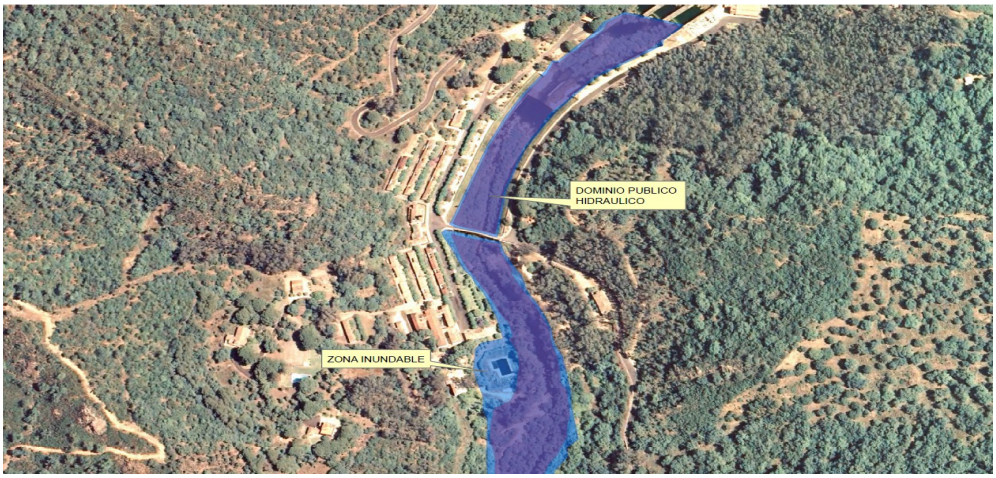
Es copia auténtica de documento electrónico

Queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:

a) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

b) ***Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.***

c) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección, fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.



- Con respecto a las zonas de servidumbre y de policía de cauces, es preciso tener presente lo estipulado en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde en el Artículo 6 determina:

1. *Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.*
2. *La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:*
   a) ***a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.***
   b) ***b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.***

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 21/60

3. *La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.(…).*

En el Artículo 7.

1. *La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:*
   a) ***Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.***
   b) ***Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.***
   c) *Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*
2. *Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.*
   Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.
3. ***Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.***
   Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

En el Artículo 9, que trata sobre la zona de policía establece:

1. ***En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan** sometidos a lo dispuesto en este reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*
   a) *Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
   b) *Las extracciones de áridos.*
   c) ***Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.***
   d) *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico. (…).*
4. ***La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca, conforme al artículo 78 y siguientes, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento.***

Es copia auténtica de documento electrónico

Tanto la autorización como la declaración responsable, en función del caso, serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

P*or último, el Artículo Artículo 14 bis, que trata sobre limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, la cual es la mancha azul de la imagen inserta, establece:*

"Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. ***Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables."***

Dicho informe se completa con otro de fecha 4 de noviembre de 2024 donde se dispone que *"se viene tramitando la autorización de vertidos de la actividad y la concesión de abastecimiento, por lo que la concesión deberá estar supeditada al cumplimiento de lo establecido en las referidas autorizaciones y concesiones."*

G) En materia de explotación de las infraestructuras hidráulicas del sistema del Guadalete

El Informe del 22 de enero de 2025 rubricado por el Director de Explotación del Guadalete establece que la parte concesionaria deberá cumplir con las siguientes condiciones relativas a las instalaciones existentes:

"ABASTECIMIENTO:

- *El concesionario deberá instalar un caudalímetro a la salida del depósito existente en la Estación Tratamiento de Agua Potable (ETAP), con el fin de contabilizar el consumo de agua del poblado y de las casas aisladas.*
- *Se deberá establecer unas tarifas por volumen consumido, analizar el agua para consumo humano según la normativa vigente de la Consejería de Salud.*
- *Se procederá al mantenimiento y conservación de la ETAP y de los elementos que componen el abastecimiento de los cuales se adjuntará en el momento de la concesión un inventario de los mismos.*

SANEAMIENTO:

- *El concesionario deberá mantener el punto de vertido existente sin cambios salvo que se gestione nuevo punto de vertido, o cambien las condiciones del mismo. Se tendrá especial atención y se realizarán los oportunas analíticas del efluente según la normativa vigente, para conocimiento de la calidad de los vertidos al río Majaceite.*

Es copia auténtica de documento electrónico

- *Se deberá proceder al mantenimiento de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y a la conservación y mantenimiento de los elementos que componen el saneamiento (red de alcantarillado) de los cuales se adjuntará en el momento de la concesión un inventario de los mismos.*

LÍNEAS ELÉCTRICAS:

- *El concesionario deberá mantener el Centro de Trasformación existente (C.T. Barbería) en las instalaciones propias que no correspondan a la distribuidora. Tendrá que darse de alta como usuario de la línea que suministra corriente eléctrica a las viviendas y a la urbanización del poblado e instalar el correspondiente contador y demás condiciones que establezca la compañía distribuidora.*
- *Se deberá proceder al mantenimiento del grupo electrógeno existente de 100 KVA en el C.T. de Barbería que está automatizado para que cuando falle la corriente eléctrica, entre en funcionamiento y mantenga la corriente hasta la reparación de la línea.*
- *El concesionario deberá mantener el alumbrado público del poblado y casas aisladas (farolas y faroles).*

VIALES:

- *El concesionario deberá mantener en estado de tránsito sin riesgos de accidente, los viales del poblado desde el puente de entrada hasta la vivienda más alejada.*

COMUNICACIONES:

- *El concesionario deberá disponer de cobertura de telefonía móvil en todas las unidades de alojamiento y en las zonas de uso común. Asimismo, deberá disponer de cobertura de datos, como mínimo, en las zonas de uso común del Poblado objeto de la concesión.*

SUPEDITACIÓN A LA GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA:

El concesionario deberá cumplir con las siguientes condiciones relativas al funcionamiento de la concesión compatible con la Explotación de la Infraestructura:

- *El concesionario estará obligado a seguir las instrucciones que en cada caso reciba del personal encargado de la Infraestructura Hidráulica Presa de los Hurones y sus instalaciones complementarias, dando prioridad a las operaciones de Explotación de la Presa y de la Central Hidroeléctrica existentes, en cuanto a las necesidades que se puedan generar por las propias condiciones de explotación o meteorológicas.*
- *Una vez avisada a la parte concesionaria de que se va a proceder a desembalsar agua del pantano, y durante el tiempo que duren los desembalses que puedan producirse, será recomendable tener especial cuidado en acercarse a la balaustrada por el peligro de caída al cauce torrencial, por lo que será de exclusiva responsabilidad la vigilancia y control de las personas por parte del concesionario en el ámbito del poblado.*
- *No se podrá impedir el paso ni bloquear el acceso principal a las instalaciones de la presa con ningún tipo de impedimento físico que pueda bloquear la entrada.*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 24/60

- *Deberá solicitar permiso expreso al personal de presa para acceder caminando o con vehículo a las instalaciones hidráulicas del Sistema.*
- *Mientras no se tenga autorización, queda totalmente prohibido acceder a coronación de presa a través de ninguno de los accesos existentes por ambas márgenes, aunque se encuentren eventualmente abiertos.*
- *Cualquier desperfecto que se produzca en las instalaciones de la infraestructura como consecuencia de las actividades de operarios o clientes de la concesión, serán reparadas de manera inmediata a cargo de la parte concesionaria. En caso de no hacerlo en un plazo prudencial, se reparará con medios propios de la administración y se pasará la factura para su abono. Sería recomendable que dispusiera de un seguro de responsabilidad civil de daños a terceros."*

H) En materia de Turismo

La explotación tendrá que cumplir con los requisitos exigidos por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (En adelante D20/02) y Decreto-ley 13/2020 de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes entre otras (En adelante D-L 13/20); ajustándose a la tipología de **Complejos Turísticos Rurales y Villas Turísticas**, en concreto:

1.Requisitos mínimos (artículo 18 D 20/02), son los siguientes:

a) Estar compuesto por un conjunto de inmuebles que, constituyendo una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas (requisito cuyo cumplimiento puede ser exonerado según Anexo VI)

b) No superar cada inmueble una capacidad máxima de alojamiento de veinte plazas.

c) No superar los inmuebles de alojamiento las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes, que podrá contar con una tercera planta.

d) Estar dotados de zonas verdes comunes.

2.Prescripciones específicas (Anexo IV del D20/02). Las condiciones particulares mínimas serán las mismas que las del Hotel-apartamento de tres estrellas recogidas en el D-L 13/20 con las siguientes prescripciones específicas:

a) Climatización en zonas de uso común de los/las clientes y en las habitaciones.

b) Cocina opcional en cada uno de los inmuebles.

c) Piscina adaptada a la normativa que le sea de aplicación.

d) Área recreativa infantil adaptada a la normativa que le sea de aplicación.

3.Requisitos mínimos de infraestructura (Anexo II del D20/02)

1. Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 25/60

El camino deberá ser practicable para vehículos de turismos; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento.

2. Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento, salvo que se acredite caudal suficiente y potabilidad del agua de pozos o manantiales cuyo venero sea distinto del que suministre habitualmente el consumo de agua, avalado mediante certificado de técnico profesional reconocido.

3. Energía eléctrica.

4. Botiquín de primeros auxilios.

4.Servicios mínimos (Artículo 12 del D 20/02)

Los servicios mínimos que se prestarán en los alojamientos turísticos en el medio rural serán el de alojamiento, el de limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas y el de restauración con gastronomía tradicional de la comarca en que se ubiquen.

5.Requisitos dimensiones mínimas de infraestructura según lo recogido en el Anexo I del D-L 13/20 para la categoría de grupos Hotel-apartamento de tres estrellas.

I)Condiciones especificas de ejecución de la concesión

Corresponde a la parte concesionaria:

1.- El Mantenimiento de zonas ajardinadas: el titular de la concesión será responsable del mantenimiento de las zonas ajardinadas incluidas dentro de la superficie de la concesión.

2.- La Implicación y colaboración en el Mantenimiento y Conservación de las infraestructuras de acceso a la concesión administrativa: si bien infraestructuras como la carretera de acceso a la presa [desde el desvío en la carretera Algar - Puerto Gáliz (CA-6108)], o el puente sobre el rio Majaceite, no se incluyen en la concesión, es evidente el importante y permanente uso que tendrán por los trabajadores y los usuarios del complejo turístico rural. Su titularidad se mantiene por la Junta de Andalucía pero resulta ineludible, por la carga e intensidad de uso que deberán soportar derivada de la explotación ecoturística, la implicación y la corresponsabilidad del concesionario en los trabajos de conservación y mantenimiento que estas infraestructuras necesiten.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 26/60

3.- La Conservación, Mantenimiento y Reposición de las infraestructuras de abastecimiento y depuración: la administración hidráulica ha realizado un importante esfuerzo por dotar al Poblado y a las instalaciones de la explotación de la presa de una moderna potabilizadora de agua para garantizar el abastecimiento de agua potable a todos los usuarios de este enclave. De la misma manera, se ha construido e instalado una nueva depuradora de aguas residuales que cuenta con uno de los sistemas más modernos de depuración y que se ha adaptado específicamente a las futuras necesidades de la explotación turística. A pesar de estar ubicadas dentro del perímetro de la concesión no han sido incluidas en la valoración de las instalaciones de la Concesión para el cálculo del canon, fundamentalmente porque van a prestar también servicio a la explotación de la presa. No obstante, el titular de la Concesión será el responsable de la gestión, conservación, mantenimiento y reposición de las infraestructuras de abastecimiento y depuración garantizando en todo momento su funcionalidad y operatividad. Es obligación de la parte concesionaria disponer de una persona encargada específicamente para la gestión ordinaria de estas instalaciones.
La conservación y mantenimiento de las infraestructuras de abastecimiento y depuración de agua conllevan varias obligaciones importantes:

Obligaciones técnicas:

1. Inspecciones regulares: Realizar inspecciones periódicas para detectar problemas y defectos en las infraestructuras.
2. Mantenimiento preventivo: Realizar tareas de mantenimiento preventivo para evitar fallos y prolongar la vida útil de las infraestructuras.
3. Reparación y reemplazo: Reparar o reemplazar componentes dañados o deteriorados para garantizar el funcionamiento adecuado de las infraestructuras.

Obligaciones ambientales:

1. Cumplimiento de normativas: cumplir con las normativas y regulaciones ambientales vigentes para minimizar el impacto ambiental de las infraestructuras.
2. Control de la calidad del agua: monitorear y controlar la calidad del agua para garantizar que se ajusta a los estándares establecidos.
3. Gestión de residuos: gestionar adecuadamente los residuos generados durante el proceso de tratamiento y depuración del agua.

Obligaciones económicas y sociales:

1. Inversión en mantenimiento: invertir en mantenimiento y reparación de las infraestructuras para garantizar su funcionamiento adecuado y prolongar su vida útil.
2. Garantizar el acceso al agua potable y saneamiento a las instalaciones de la presa.
3. Transparencia y rendición de cuentas: ser transparentes en la gestión de las infraestructuras y, en su caso, rendir cuentas a petición al inspector de la concesión designado por el órgano concedente sobre el uso de los recursos y el cumplimiento de las obligaciones.

4.- Mantenimiento, conservación y respeto del tipo de construcción singular del Poblado.

Es copia auténtica de documento electrónico

Al igual que se estaba haciendo a mediados del S. XX en los Proyectos de Colonización para la transformación de las zonas rurales, el ingeniero D. Vicente Aycart Benzo se decantó por la arquitectura popular andaluza para diseñar el poblado destinado a albergar a los trabajadores de la presa y sus familias. Actualmente es vivo ejemplo en Andalucía de este tipo de desarrollo urbano.
En España sólo en contadas ocasiones se han conservado estas construcciones destinadas al alojamiento de los trabajadores de la industria por su baja calidad y pérdida de funcionalidad. En el caso del poblado del Charco de los Hurones es una oportunidad rehabilitarlo, poner en valor e integrarlo en nuestro patrimonio arqueológico industrial andaluz.
El PORN y el PRUG del Parque Natural de Los Alcornocales y el planeamiento municipal de San José del Valle, permiten que, previa Declaración de Interés Público, para usos turísticos se pueda ampliar la superficie edificada en un 35%, siempre que se conforme una unidad continua de las edificaciones existentes y se mantenga la tipología del conjunto.
El titular de la concesión deberá conservar y respetar, ante cualquier intervención y en todo momento, la estética del tipo de construcción singular del poblado. Asimismo, deberá mantener todos aquellos elementos constructivos y equipamientos tradicionales existentes y que configuran la esencia estética y el encanto de un enclave histórico, haciéndolo compatible con el disfrute de unas instalaciones modernas y con unos niveles de confortabilidad y servicio adecuados a las necesidades actuales.

5.- Limitación para el desarrollo actividades en la masa de agua. Teniendo en cuenta las características del embalse de los Hurones como reservorio principal para el abastecimiento de agua potable en la provincia de Cádiz y el carácter estratégico de sus instalaciones, la parte concesionaria deberá trasladar la planificación de todas las actividades complementarias de su actividad, que pretenda llevar a cabo en la lámina de agua, al embalse de Guadalcacín, todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones específicas para el desarrollo de iniciativas compatibles concretas que pudiera recabar de la Administración Hidráulica para su desarrollo en este embalse.

6.-Cerramiento y daños de la fauna silvestre sobre las instalaciones.
El objeto de la concesión administrativa se encuentra rodeado en una parte por terrenos de monte público y a continuación por una finca particular que mantiene un vallado que delimita su propiedad. No es extraño que fauna salvaje, especialmente jabalíes, accedan a zonas que forman parte de la concesión, por lo que será responsabilidad de la parte concesionaria la instalación y mantenimiento en buen estado de un cerramiento perimetral que, cumpliendo la normativa sectorial vigente, evite este tipo de daños e intromisiones, especialmente en el entorno de la piscina.

7.-Conservación y mantenimiento de la masa forestal incluida en la Concesión:
Dentro de la superficie objeto de la concesión encontramos una masa forestal que se encuentra fuera de la delimitación del monte público, cuya conservación y mantenimiento corresponde a la parte concesionaria. Ésta deberá adoptar las medidas de gestión adecuadas para garantizar el buen estado de esta masa forestal y la prevención y control de plagas y enfermedades. Para estos trabajos deberá elaborar una memoria técnica que será aprobada por el Departamento de Gestión Forestal de la delegación territorial con competencias en materia de medio ambiente.

Es copia auténtica de documento electrónico

8.- Funcionalidad de la Iglesia del Poblado.

El edificio de la Iglesia del Poblado de Los Hurones se encuentra adscrita funcionalmente al Obispado de Asidonia Jerez, bajo la responsabilidad del Párroco de la localidad de Algar. Desde su consagración, este edificio ha mantenido su operatividad como centro de culto, encontrándose actualmente habilitado para la celebración de ceremonias religiosas católicas.

La Junta de Andalucía manifiesta su expreso deseo de asegurar la continuidad del culto en la iglesia del Poblado, así como la acogida de todas los oficios religiosos que las autoridades eclesiásticas establezcan.

Se considera de especial interés la posibilidad de compaginar los servicios religiosos con la prestación en el complejo turístico rural de actividades de restauración y la oferta turística impulsada por el concesionario.

La titularidad de las instalaciones del edificio identificado como iglesia, así como del conjunto de bienes que la integran (altar, retablo, mobiliario diverso, esculturas, pinturas, y elementos específicos para la liturgia y la administración de sacramentos, como confesionarios, atriles, vestimentas, libros y piezas de orfebrería…), corresponde a la Junta de Andalucía. Todos estos bienes deben permanecer en el recinto eclesiástico y ser destinados exclusivamente a la atención de los servicios religiosos del poblado.

Queda expresamente prohibida la utilización de este espacio para la celebración de actividades y eventos que no guarden una vinculación directa con la actividad de la Iglesia Católica, especialmente aquellos que, por su naturaleza, resulten contrarios al espíritu y la finalidad inherentes a este recinto. Cualquier otro uso que quiera plantearse en este edificio debe ser autorizado previamente por la Vicaría General de la Diócesis a través del Párroco de Algar.

9.- Vías de evacuación públicas

Las instalaciones objeto de la presente concesión administrativa contarán con la posibilidad de utilización de la vías pecuarias denominadas, Cañada Real de la Higuera y Cañada Real de Alcalá hasta su conexión con la carretera CA-6107, como vía de evacuación ante posibles emergencias, atravesando la finca privada Dehesa de La Atalaya. Cuenta con una longitud total de 6.346 metros y una anchura media entre 3,5 y 4 metros, cuya única función en relación con la concesión será la de servir como vía de evacuación de las instalaciones, exclusivamente en casos de emergencia. Las condiciones de uso son las siguientes:

a) La parte concesionaria y los usuarios de las instalaciones tendrán derecho de paso sobre la vía pública para fines de evacuación, así como para el acceso de vehículos de emergencia.

b) Al quedar fuera de la Concesión y tener un uso exclusivamente de seguridad ante las emergencias que se pudieran producir, será la Administración de la Junta de Andalucía la responsable del mantenimiento ordinario y conservación del tramo de la vía pública, en todo lo que afecte a su funcionalidad como vía de evacuación. Los costes de las obras de mantenimiento ordinario o de adecuación de la vía pecuaria para garantizar su operatividad básica como vía de evacuación serán asumidos por la Administración de la Junta de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 29/60

c) Cualquier adaptación, mejora, modificación o intervención sobre la vía de evacuación, para atender los requerimientos específicos que requiera la explotación del complejo o la atención de los de la normativa de seguridad por parte del concesionario, correrán de su parte y requerirá la previa autorización expresa de la Delegación Territorial competente en materia de vías pecuarias y de la delegación concedente. La definición de tales obras, así como la interpretación de su características y naturaleza serán competencia exclusiva de la delegación territorial con competencias en materia de vías pecuarias, previa solicitud de la parte concesionaria, y serán objeto de la autorización correspondiente.

5.2. Imagen corporativa

La parte concesionaria deberá atenerse, en lo relativo a la imagen del equipamiento, al Manual de Identidad Corporativa de la Junta de Andalucía, al Manual de Identidad Gráfica de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y a las condiciones que en cualquier momento pudieran ser establecidas por LA DELEGACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 35.1 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, todos los establecimientos destinados al turismo en el medio rural así como las viviendas turísticas de alojamiento rural, deberán exhibir en la parte exterior y junto a la entrada principal una placa identificativa que contendrá las iniciales que correspondan al tipo de alojamiento y, en su caso, los signos identificativos de su categoría y especialización según los modelos que se especificarán mediante Orden de 19 de septiembre de 2003, por la que se aprueban los distintivos de los alojamientos turísticos en el medio rural y de los mesones rurales.

5.3. Calidad de los servicios

Los servicios que se presten en el equipamiento objeto de la concesión deberán garantizar en todo momento el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos para esos equipamientos por la normativa vigente y, en particular, los incluidos en las políticas de calidad que pudieran promover desde LA DELEGACIÓN.

5.4 Materiales a aportar

La parte concesionaria se obliga a aportar el material auxiliar que estime necesario para la prestación de los servicios indicados en el punto 3 “Servicios a Realizar”de este pliego sin pérdida del derecho de propiedad sobre el mismo. Dicho material habrá de ser de primera calidad, no pudiéndose utilizar piezas deterioradas.

5.5 Personal al servicio de la parte concesionaria

La parte concesionaria se compromete a contratar al personal preciso para llevar a cabo la actividad a que se destina el equipamiento objeto de la concesión, designando además un responsable de los servicios, que será a su vez la persona de contacto permanente, interlocutor con la administración, para seguimiento y/o modificación de los servicios que se presten.

Es copia auténtica de documento electrónico

Todo el personal que intervenga en la prestación de los servicios deberá contar con un perfil profesional adecuado y proporcional a la responsabilidad y tareas que tenga asignadas, debiendo así mismo estar informado de las condiciones básicas a las que está sometida la prestación del servicio derivadas de la concesión, así como de la titularidad pública del equipamiento o servicio. En especial, la parte concesionaria garantizará el cumplimiento de las necesarias medidas de seguridad e higiene en el trabajo respecto del personal que intervenga en la prestación de los servicios.

Una vez formalizada la concesión y antes del inicio de la actividad, la parte concesionaria deberá presentar relación del personal del que dispondrá para la gestión y explotación de los servicios que se presten en el equipamiento objeto de la concesión, con indicación de los encargados de manipular los alimentos. A esta relación habrá de acompañar declaración responsable/certificado de haber afiliado, en su caso, y dado de alta en la Seguridad Social a dicho personal, así como declaración responsable de que el personal encargado de la manipulación de alimentos posee el carnet de manipulación correspondiente/fotocopia compulsada de los carnets de manipulación de alimentos correspondientes al personal encargado de la realización de dicho cometido.

Los gastos y cargas sociales derivados de la contratación de dicho personal correrán exclusivamente a cargo de la parte concesionaria, de la cual dependerán a todos los efectos, quien ostentará todos los derechos y deberes inherentes a su condición de persona empleadora a tenor de la vigente legislación laboral y social, incluida la relativa a accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.
La parte concesionaria se obliga a estar al corriente en el pago de todas las cargas laborales, sociales y fiscales derivadas de su condición de empleador, de conformidad con la normativa tributaria, laboral y de Seguridad Social vigente en cada momento. A tal efecto, tendrá a disposición cuando sea requerido por el personal encargado de la inspección y seguimiento los correspondientes boletines de cotización de las cuotas a la Seguridad Social (TC1 o documento análogo y TC2), debidamente diligenciados, con el ingreso de dichas cuotas, así como fotocopia compulsada de los carnets de manipulación de alimentos del personal encargado de la realización de dicho cometido.

También estará obligado la parte concesionaria a poner en conocimiento de la Administración concedente mediante declaración responsable las altas y bajas en el régimen correspondiente de la Seguridad Social que se produzcan en relación al personal a su servicio, debiendo presentar además, en el caso de las altas, declaración responsable de qué poseen carnet de manipulación de alimentos, si corresponde/fotocopia compulsada del carnet de manipulación de alimentos y relación actualizada del personal encargado de la realización de este cometido si hubiese cambios en los mismos.

La parte concesionaria cuidará el aseo y buena presencia del personal a su servicio, que deberá dispensar un trato correcto al público. Asimismo, velará por que dicho personal cumpla la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y sanidad, especialmente en lo que a la manipulación de alimentos se refiere.

Es copia auténtica de documento electrónico

Los daños que este personal pueda ocasionar en el mobiliario e instalaciones, ya sea por dolo o negligencia, serán indemnizados por la parte concesionaria, quien también responderá de las sustracciones de material, valores y efectos de cualquier clase imputables a su personal, siempre a juicio de la Administración concedente.

5.6 Limpieza.

La parte concesionaria de la gestión y explotación del equipamiento correspondiente al Poblado de los Hurones, deberá conservar y mantener en el debido estado de limpieza y uso, las instalaciones que forman parte del complejo y que se describen en el Anexo I, y en cualquier caso, todo el terreno incluido dentro de la Concesión.
La parte concesionaria será la responsable del tratamiento adecuado de los residuos generados por los usuarios y por la propia actividad del complejo, prestando especial atención a la evacuación de los productos de desecho, los cuales deberán ser entregados en los horarios establecido en la normativa municipal a los servicios de recogida de residuos, clasificados según tipo de residuos (vidrio, papel, envases, basura orgánica, otros...).

En el caso de que la recogida de residuos sólidos urbanos no se preste por el municipio competente, la parte concesionaria deberá responsabilizarse de su adecuada gestión, de acuerdo con la normativa de aplicación.

5.7 Conservación y mantenimiento

Será responsabilidad de la parte concesionaria el buen estado de las edificaciones e infraestructuras que forman parte del equipamiento del complejo y demás elementos de uso propio de los servicios que en él se presten, corriendo de su cuenta cualquier reparación o reposición precisa. En concreto, la reposición de cualquier rotura de cristales en las ventanas, pinturas, puertas, pavimento, mobiliario o cualquier deterioro en las instalaciones que forman parte del equipamiento objeto de la concesión.

Para el cumplimiento de sus obligaciones en este aspecto la parte concesionaria realizará un Plan de Mantenimiento y Limpieza de las Instalaciones del equipamiento, que deberá estar a disposición del personal encargado de la inspección, y que deberá incluir, copia de los contratos de mantenimiento suscritos con terceros para cubrir la totalidad del mismo.

La parte concesionaria será la responsable del mantenimiento higiénico-sanitario de las instalaciones; especialmente, en lo referente a las obligaciones de la prevención y control de la legionelosis recogidas en la normativa de aplicación (Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis).

Es copia auténtica de documento electrónico

La parte concesionaria realizará, en su caso, mediante una empresa externa y con el periodo que exija la legislación, las revisiones técnico-legales de las instalaciones del Bar-cafeterías, especialmente los cuadros eléctricos y la instalación de gas. Los gastos derivados de estas revisiones correrán por cuenta de la parte concesionaria, debiendo estar sus resultados a disposición del personal encargado de la inspección y seguimiento.

Las reparaciones o modificaciones consecuencia de las revisiones anteriores serán realizadas directamente por la parte concesionaria, quien contratará dichos servicios con las empresas que considere oportuno, respondiendo igualmente de los costes asociados.

Como consecuencia, a la finalización del contrato, las instalaciones que forman parte del equipamiento se entregarán en perfecto estado de uso, teniéndose en cuenta el factor de envejecimiento lógico.

Todas las reparaciones que hayan de realizarse en el complejo y, en general, de todo el material y mobiliario que se le asigne, serán por cuenta de la parte concesionaria, siendo asimismo responsable éste del deterioro de todo orden que el personal a su servicio ocasione a los mismos, en el desempeño de su cometido.

Una vez finalizado el plazo de la concesión, la parte concesionaria se compromete a reponer todo el material inutilizado y reparar convenientemente el deteriorado.

5.8 Mejoras

La parte concesionaria podrá realizar, a su cargo, obras de mejora del complejo, previa autorización de LA DELEGACIÓN no teniendo ésta la obligación de prorrogar la concesión en caso de que las inversiones realizadas no hubieran sido amortizadas.

La realización de inversiones para la mejora del complejo requerirá, autorización previa de la administración concedente. La solicitud de autorización se acompañará de memoria, planos y presupuesto de las actuaciones que se pretendan realizar. Dicha autorización no dispensa de la obtención de otras licencias o autorizaciones que pudieran resultar obligatorias.

5.9 Abono de tasas, tributos y suministros

La parte concesionaria deberá abonar durante el período de vigencia de la concesión los gastos derivados del consumo de agua potable, alcantarillado, saneamiento, consumo de energía eléctrica, consumo de teléfono, retirada de residuos sólidos urbanos y asimilados, el impuesto de bienes inmuebles, así como cualquier otro tributo al que estuviera obligado como consecuencia del normal funcionamiento del equipamiento.

Es copia auténtica de documento electrónico

5.10 Colaboración con la Administración

La parte concesionaria deberá colaborar con LA DELEGACIÓN, durante el periodo de vigencia de la concesión y especialmente en el desarrollo de las actividades que se efectúen, en las labores de vigilancia y control del Parque Natural y del Embalse de los Hurones aledaños a la concesión, debiendo poner en conocimiento de aquella e impidiendo en su interior el desarrollo de actuaciones que supongan incumplimientos de la normativa legal, así como todas aquellas actuaciones que pudieran poner en peligro los valores naturales del entorno natural.

5.11 Hojas de contratación de servicio

La parte concesionaria deberá disponer de un Libro de Hojas de Contratación de Servicios en las que figurará:

- Identificación de la persona que realiza el contrato de prestación de servicios (nombre, apellidos, DNI y domicilio).
- Número de personas para las que se contrata el servicio.
- Tipo de servicio que se contrata y tarifas del mismo.

En el reverso de las hojas de contratación figuraran los derechos y deberes que, en relación con la prestación del servicio, tienen los usuarios .

Este Libro deberá estar a disposición de LA DELEGACIÓN cuando sea requerido por ésta.

5.12 Factura

La parte concesionaria deberá entregar a los usuarios que hayan contratado alguno de los servicios que se ofertan justificante, factura oficial o ticket de caja registradora en la que se indique, de forma clara y pormenorizada, los servicios contratados y los precios de los mismos.

5.13 Hojas de Quejas y Reclamaciones

La parte concesionaria deberá disponer de Libro de Quejas y Reclamaciones a disposición de los usuarios que lo soliciten, debiendo remitir, en caso de que la administración concedente se lo requiera, copia de las hojas de quejas y reclamaciones utilizadas por los clientes, así como informe y/o contestación a las mismas.

La parte concesionaria deberá anunciar en los locales de que disponga la existencia de este Libro Quejas y Reclamaciones en, al menos, español, inglés y francés.

La inexistencia de este libro o el incumplimiento de las obligaciones reflejadas en los párrafos anteriores podrá ser causa de resolución de la concesión.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 34/60

5.14. Reglamento de Funcionamiento y Uso.

La parte concesionaria dispondrá de un Reglamento de Funcionamiento y Uso del equipamiento expuesto al público. El citado reglamento será elaborado por la parte concesionaria con anterioridad al inicio de la actividad y estará a disposición de la Administración concedente cuando le sea requerido.

El Reglamento de Funcionamiento y Uso recogerá, entre otros aspectos, las condiciones de contratación, prestación de los servicios y funcionamiento del equipamiento objeto de la concesión, así como todo aquello que permita y favorezca la normal utilización de los servicios del mismo.

5.15. Inspección y Seguimiento

Además de todo lo recogido ya en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, la persona inspectora tendrá libre acceso a todos los lugares donde los servicios ofertados se estén prestando. La parte concesionaria facilitará la visita y el examen de cualquier edificio, instalación, hojas de reclamaciones, libro de contratación de servicios, libro de órdenes y demás documentación relativa a las actividades de la explotación, así como los medios necesarios para que puedan desarrollarse adecuadamente las citadas funciones. La parte concesionaria le deberá acompañar en sus visitas.

En caso de que en alguna de las visitas de inspección se detecte alguna irregularidad o incidencia reseñable, se solicitará a la parte concesionaria su subsanación a la mayor brevedad. En caso de ser una incidencia de mayor entidad o gravedad se levantará Acta de Incidencia que deberá ser debidamente notificada a la parte concesionaria, donde se le indicará el plazo para subsanar y las posibles consecuencias de la no subsanación en plazo.

5.16. Memoria Anual de Actividades e Informes.

La parte concesionaria deberá elaborar y remitir a LA DELEGACIÓN, en el primer trimestre de cada año, una Memoria Anual en la que se explicarán los servicios prestados, actividades realizadas y problemas detectados durante la gestión y explotación del equipamiento en el año anterior, como la planificación del año siguiente, así como las sugerencias que estimen oportunas para conseguir una mejora de la calidad.
Del mismo modo, la parte concesionaria deberá elaborar y remitir, en la fecha y a la dirección que expresamente se le indique por escrito, los informes que pudieran serle solicitados por LA DELEGACIÓN sobre aspectos técnicos del equipamiento gestionado y de los servicios prestados.

5.17. Responsabilidades del concesionario.

La parte concesionaria será directamente responsable de toda indemnización civil de daños por accidentes ocasionados por el personal y las instalaciones. Asimismo, será responsable civil y administrativamente ante LA DELEGACIÓN por las faltas que cometan sus organizadores y quedará obligado al resarcimiento de los daños que se causen a terceros por la defectuosa ejecución de las prestaciones y usos.

Es copia auténtica de documento electrónico

La parte concesionaria incurrirá en responsabilidad, por acción u omisión, si incumpliese alguna de las condiciones contenidas en el presente pliego, mereciendo especial mención las siguientes:

- Descuido en el deber de conservación, limpieza y mantenimiento de las edificaciones que forman parte del equipamiento objeto de la concesión y de aquellas otras infraestructuras que hubieran sido puestas a su disposición,
- No presentación de las Memorias Anuales, informes solicitados y estadísticas encargadas en el tiempo establecido.
- No exhibición al público, en los locales de que disponga la empresa para la prestación del servicio, del:

    - ✔ Anuncio indicando la disponibilidad de Libro de Hojas de Quejas y Reclamaciones.
    - ✔ Reglamento de Funcionamiento y Uso.
    - ✔ Calendario de apertura del equipamiento.
    - ✔ Tarifas o precios de los servicios.

- No disponer de Libro de Hojas de Quejas y Reclamaciones, del Libro de Hojas de Contratación de Servicio o del Reglamento de funcionamiento y uso.
- No disponer o no entregar a los usuarios del equipamiento justificante del servicio, factura oficial o ticket de caja registradora.
- Incumplimiento de las obligaciones fiscales, laborales y administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad.
- Impago de las tasas y tributos a que estuviera obligado.
- Obstrucción a quienes, en el ejercicio de las facultades propias o derivadas, realicen funciones de inspección y vigilancia de la gestión del equipamiento, servicio prestados y/o del territorio.
- Inadecuada información a los usuarios de la gestión y actuaciones de conservación que LA DELEGACIÓN lleva a cabo en el entorno natural en que se ubica el equipamiento.
- Incumplimiento de la obligación de cumplir y velar por el cumplimiento, por parte de los usuarios de las instalaciones y/o de los servicios que se presten, de toda la normativa medioambiental aplicable a los espacios naturales protegidos, en general, y al entorno en que se ubica el equipamiento, en particular.

5.18 Régimen disciplinario.

Las faltas de responsabilidad citadas en el apartado anterior podrán dar lugar a la extinción de la concesión, cuando se le haya requerido por escrito la subsanación de la situación y la parte concesionaria persiste en la misma o exista una reiteración del mismo incumplimiento; siendo incautada la garantía y debiendo, además, la parte concesionaria indemnizar a la administración concedente. Todo ello, sin perjuicio del inicio del correspondiente expediente sancionador y de la obligación de la parte concesionaria de cumplir las sanciones que pudieran imponerse, de acuerdo con la legalidad vigente.

Es copia auténtica de documento electrónico

El grado de responsabilidad de la parte concesionaria se determinará en función de la repercusión sobre el patrimonio natural y cultural del entorno en que se ubica el equipamiento, trascendencia respecto a la seguridad de las personas y bienes, circunstancias del responsable, grado de malicia, participación y beneficio obtenido.

6. GARANTÍA

El plazo de garantía será de un año y comenzará a contarse a partir de la finalización de la concesión.

Antes de la terminación del plazo de garantía, la administración concedente podrá requerir a la parte concesionaria la subsanación de los daños o perjuicios causados, por la explotación y gestión de la concesión, concediéndole un plazo para ello, y quedando en este caso, en suspenso el plazo de garantía hasta la comunicación por parte de la empresa que se ha efectuado tal subsanación y se compruebe que efectivamente se ha subsanado.

Dada la naturaleza de la concesión, si por la Administración concesionaria se comprobara, con anterioridad a la finalización del plazo antes señalado, la inexistencia de daños o perjuicios imputables a la parte concesionaria, procederá sin más demora a la devolución o cancelación de la garantía.

La Administración Concedente

Fdo:

Es copia auténtica de documento electrónico

ANEXO I

EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN



El complejo conocido como el “Poblado de los Hurones” se encuentra ubicado en el término municipal de San José del Valle (Cádiz); a pie de presa del embalse de los Hurones, adscrito a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Cádiz.

Dichos terrenos son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del Real Decreto 1560/2005, de 23 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos correspondientes a las cuencas andaluzas vertientes al litoral atlántico (Confederaciones Hidrográficas del Guadalquivir y del Guadiana) que entra en vigor el 1 de enero de 2006 (BOE núm. 307 del Sábado 24 diciembre 2005 página n.º 42095-42131).

En su día fueron adquiridos por el Estado por un procedimiento de expropiación forzosa por utilidad pública para las obras del pantano de los Hurones. Dichas obras de declaran de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa y establecimiento de servidumbres mediante la Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre abastecimientos de aguas potables a la ciudad de Cádiz (BOE n.º 1 de 1 enero de 1946 página 74-76) junto con la Ley de 27 de diciembre de 1947 por el que se incorpora el pantano de los Hurones entre otros (BOE nº364 de 30 de diciembre de 1947 página 6919-6920). Por tanto, a partir de dicha declaración y con la posterior tramitación del expediente de expropiación de los terrenos que actualmente constituyen el poblado, pasan a adquirir la condición de dominio público ya que el artículo 52 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía lo indica claramente cuando afirma que *“En caso de expropiación forzosa, la afectación se entiende implícita en la declaración de utilidad pública o interés social.”*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 38/60

Inscripción registral

Se hace constar que la inscripción registral del inmueble se encuentra en trámite. Una vez inscrito, los datos definitivos correspondientes a Tomo, Libro, Folio, Finca e Inscripción se comunicarán al concesionario.

Información catastral

N.º de referencia: 0799901TF7509H0001TI, con localización: PL PLG DRT2 CHARCO HURONES 11580 SAN JOSE DEL VALLE (CÁDIZ), Clase: Urbano, Uso principal: Residencial, Superficie construida: 40.734 m², Año de construcción: 1967, Titularidad: Junta de Andalucía y superficie gráfica 54.664 m².

Información del inventario

El Poblado de los Hurones con todas sus edificaciones relacionadas se encuentran inscritas en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con n.º de inventario 800075407, n.º de activo 215000000010, subclase n.º 215400, denominación “Embalse de los Hurones”, carácter del bien Demanial, naturaleza especial, fecha de afectación inmueble 23/12/05, tipo de adquisición por Transferencia y régimen de disfrute en propiedad, documento de adscripción Real Decreto 1560/2005 de fecha 23/12/05 y adscrito a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Equipamiento del Poblado

El Complejo del Poblado de los Hurones está constituido por diversas edificaciones, tanto de carácter residencial como dotacional, que fueron construida a lo largo de los años 1954 a 1958; a su vez, cuenta con instalaciones deportivas, urbanización así como infraestructuras.

A)Edificaciones, se relacionan a continuación las distintas edificaciones e instalaciones deportivas con su superficie en metros cuadrados según la información que recoge el Informe de Valoración que a su vez partía de las referencias catastrales que tenía cada edificio:

	ELEMENTO		SUPERFICIE EN M² (según información de catastro)	ANTIGUA REFERENCIA CATASTRAL
1	1ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 27	63	0803708TF7600S0001YF
		Vvda. 28	53	0803707TF7600S0001BF
		Vvda. 29	53	0803706TF7600S0001AF
		Vvda. 30 doble (a)	53	0803704TF7600S0001HF
		Vvda. 30 doble (b)	53	0803705TF7600S0001WF
		Vvda. 31 doble (a)	53	0803703TF7600S0001UF
		Vvda. 31 doble (b)	53	0803702TF7600S0001ZF
		Vvda. 32	63	0803701TF7600S0001SF
2	2ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 21	63	0803608TF7600S0001WF
		Vvda. 22	53	0803607TF7600S0001HF
		Vvda. 23	53	0803606TF7600S0001UF
		Vvda. 24 doble (a)	53	0803605TF7600S0001ZF
		Vvda. 24 doble (b)	53	0803604TF7600S0001SF
		Vvda. 25 doble (a)	53	0803602TF7600S0001JF
		Vvda. 25 doble (b)	53	0803603TF7600S0001EF
		Vvda. 26	63	0803601TF7600S0001IF
3	3ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 17	63	0803805TF7600S0001YF
		Vvda. 18	53	0803804TF7600S0001BF
		Vvda. 19	53	0803803TF7600S0001AF

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 39/60

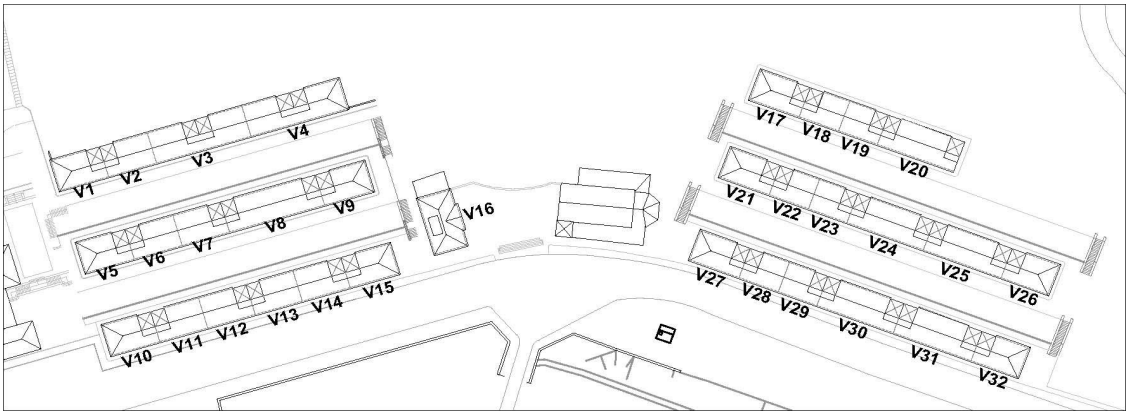
		Vvda. 20 doble (a)	53	0803801TF7600S0001HF
		Vvda. 20 doble (b)	53	0803802TF7600S0001WF
4	Iglesia		250	0802401TF7600S0001KF
5	Vivienda (Oficina) vivienda 16		113	0802601TF7600S0001EF
6	1ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 10	63	0802706TF7600S0001YF
		Vvda. 11	63	0802705TF7600S0001BF
		Vvda. 12	63	0802704TF7600S0001AF
		Vvda. 13	63	0802703TF7600S0001WF
		Vvda. 14	63	0802702TF7600S0001HF
		Vvda. 15	63	0802701TF7600S0001UF
7	2ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 5	63	0801506TF7600S0001HF
		Vvda. 6	63	0801505TF7600S0001UF
		Vvda. 7	63	0801504TF7600S0001ZF
		Vvda. 8 doble (a)	63	0801502TF7600S0001EF
		Vvda. 8 doble (b)	63	0801503TF7600S0001SF
		Vvda. 9	63	0801501TF7600S0001JF
8	3ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 1	70	0801406TF7600S0001SF
		Vvda. 2	70	0801405TF7600S0001EF
		Vvda. 3 doble (a)	70	0801404TF7600S0001JF
		Vvda. 3 doble (b)	70	0801403TF7600S0001IF
		Vvda. 4 doble (a)	70	0801401TF7600S0001DF
		Vvda. 4 doble (b)	70	0801402TF7600S0001XF
9	Albergue		2166	0801701TF7600S0001WF
10	Cantina		452	0901101TF7600S0001HF
11	Escuela		192	0801101TF7600S0001QF
12	Vivienda aislada del guarda (Casa del encargado)		150	0701401TF7600S0001ZF
13	Vivienda aislada del ingeniero		352	0601701TF7600S0001KF
14	Vivienda aislada del administrador		448	0700701TF7600S0001TF
15	Piscina		120	0700501TF7600S0001BF
	Almacén		50	
16	Pista deportivas		800	
17	Almacén		112	0801801TF7600S0001YF
18	Quiosco 1		7	0903201TF7600S0001UF
19	Subestación antigua		253	0900301TF7600S0001LF

Respecto a la vivienda numerada como V32 (antigua referencia catastral: 0803701TF7600S0001SF), queda excluida del objeto de la concesión y se destina al personal del Sistema de Explotación del Guadalete.

En el Anexo IV se recoge un plano del poblado ubicando las distintas edificaciones y en el Anexo V fotos de las mismas.

La distribución de las viviendas adosadas se organizan de la siguiente forma, con su número correspondiente:

Es copia auténtica de documento electrónico





Respecto a la Iglesia, queda expresamente prohibida la utilización de este espacio para la celebración de actividades y eventos que no guarden una vinculación directa con la actividad de la Iglesia Católica, especialmente aquellos que, por su naturaleza, resulten contrarios al espíritu y la finalidad inherentes a este recinto. Cualquier otro uso que quiera plantearse en este edificio debe ser autorizado previamente por la Vicaría General de la Diócesis a través del Párroco de Algar ya que se encuentra adscrita funcionalmente al Obispado de Asidonia Jerez, bajo la responsabilidad del citado Párroco. Desde su consagración, este edificio ha mantenido su operatividad como centro de culto, encontrándose actualmente habilitado para la celebración de ceremonias religiosas católicas.

B) Urbanización

Dentro del recinto se disponen áreas asfaltadas para el tráfico rodado, muros de contención de bancadas de terreno, zonas ajardinadas, alumbrado, equipamiento urbano como farolas, papeleras, y espacios de transición intersticiales (plazas, escalinatas…).

Es copia auténtica de documento electrónico

C)Infraestructuras

El complejo cuenta con un un nuevo sistema de depuración (EDAR) y de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) que se ha implementado tras ejecutar un proyecto de obras denominado *Dotación de equipamiento y mejora de las infraestructuras del poblado de los Hurones* financiado con fondos FEDER dentro del marco Europeo 2014-2020.

Los planos de planta y de flujos se recogen en los Anexo del Pliego Técnico.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 42/60

ANEXO II

OBJETO DE LA CONCESIÓN

El objeto de la concesión es la gestión y explotación del complejo conocido como el "Poblado de los Hurones", ubicado en el término municipal de San José del Valle (Cádiz), a pie de presa del embalse de los Hurones y adscrito a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Cádiz. Todo ello incluirá, cómo mínimo, las siguientes actividades y servicios:

1.Centro de interpretación del agua y del entorno del enclave.

2. Actividades recreativas en la naturaleza.

3. Servicio de alojamiento turístico, ajustándose a la tipología de **Complejo Turístico Rural y Villa turística** recogidos en el Decreto 20/2002, de 29 de Enero de turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (BOJA N.º 14, de 2 de febrero de 2002).

4.Servicio de restauración, expedición de comidas y bebidas.

5.Servicio de recepción y atención al usuario, como las siguientes:
-Información y orientación en relación a los diferentes servicios e instalaciones del complejo.
-Consejos básicos para bienestar y seguridad del usuario.
-Venta de artículos y productos.

6.Servicio de gestión y administración.

7.Servicio de limpieza y mantenimiento.

8.Servicio de seguridad, siendo las siguientes:
-Normas y pautas de seguridad.
-Vigilancia continua de los equipamientos.
-Protección mediante barreras físicas.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 43/60

ANEXO III

ACTUACIONES PREVIAS A LA PUESTA EN EXPLOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN

1. Las autorizaciones administrativas que sean necesarias para la puesta en marcha de la instalación deberán tramitarse por la parte concesionaria, así como los procedimientos que exija la normativa aplicable. Por citar alguno:

-En materia de turismo, tendrá que cumplirse el procedimiento previsto en el artículo 16.1 y 17 del Decreto 143/14, solicitud de Informe de Clasificación Administrativa e Inscripción en el Registro de los establecimientos de alojamiento turístico, respectivamente. Sin embargo, con carácter previo a la fase indicada en el artículo 16 y en cualquier momento puede plantear directamente ante la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz la emisión de informe facultativo no vinculante sobre el proyecto, presentando la documentación citada (o un avance de la misma) en el Registro General Electrónico de la Junta de Andalucía:
https://ws050.juntadeandalucia.es/vea/faces/vi/procedimientoDetalle.xhtml

2. La parte concesionaria deberá asumir la conservación, rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes de acuerdo a su propuesta. Aquellas que no estén concretadas en su propuesta deberán, como mínimo ser objeto de conservación.

3. La parte concesionaria tendrá que dotar el equipamiento con los accesos necesarios para las personas con movilidad reducida (PMR) según la normativa aplicable.

4. La parte concesionaria asumirá la mejora de las instalaciones de agua, luz y saneamientos, que no se encuentran en buen estado, que se consideren necesarias para la explotación del complejo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 44/60	

ANEXO IV

PLANOS

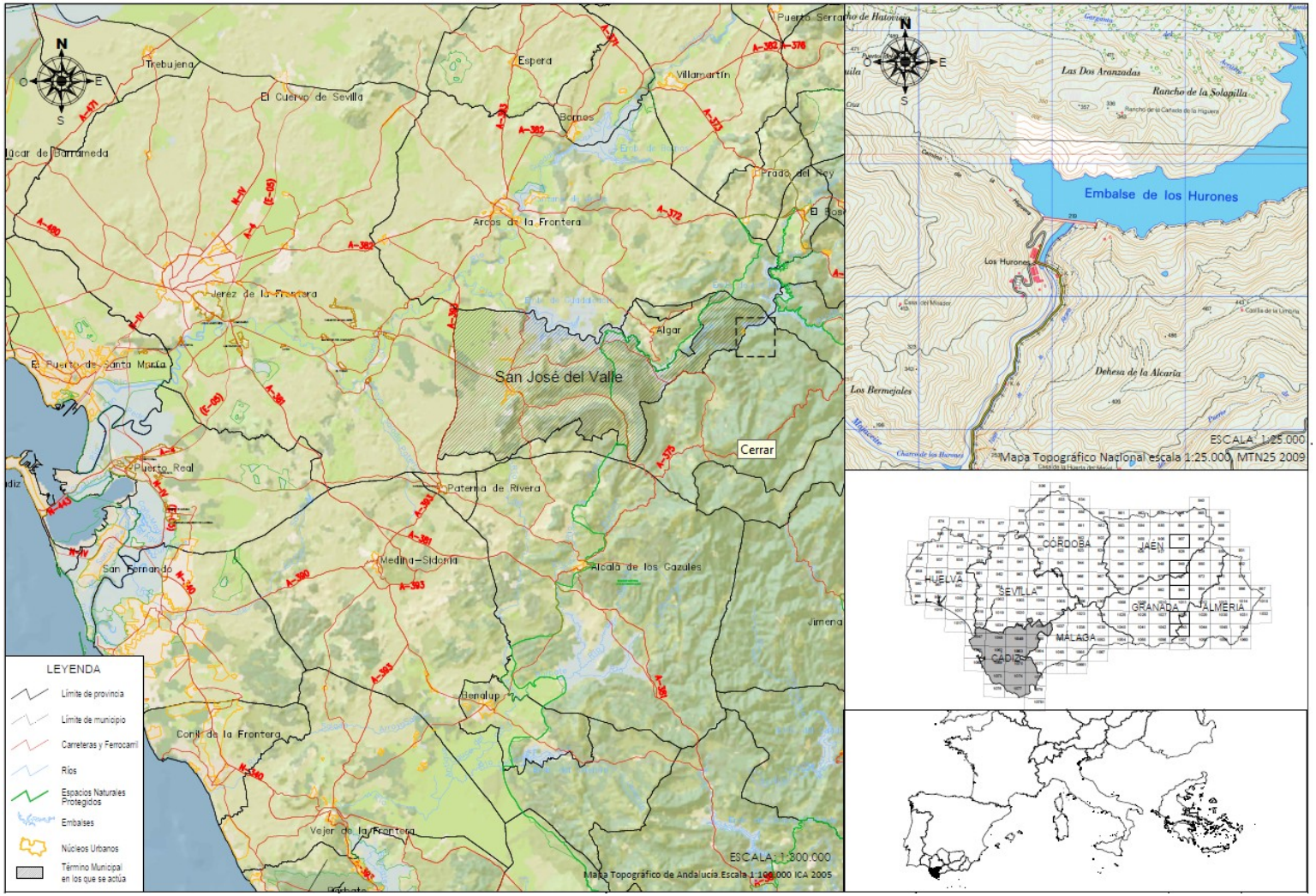
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 45/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Plano de situación



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

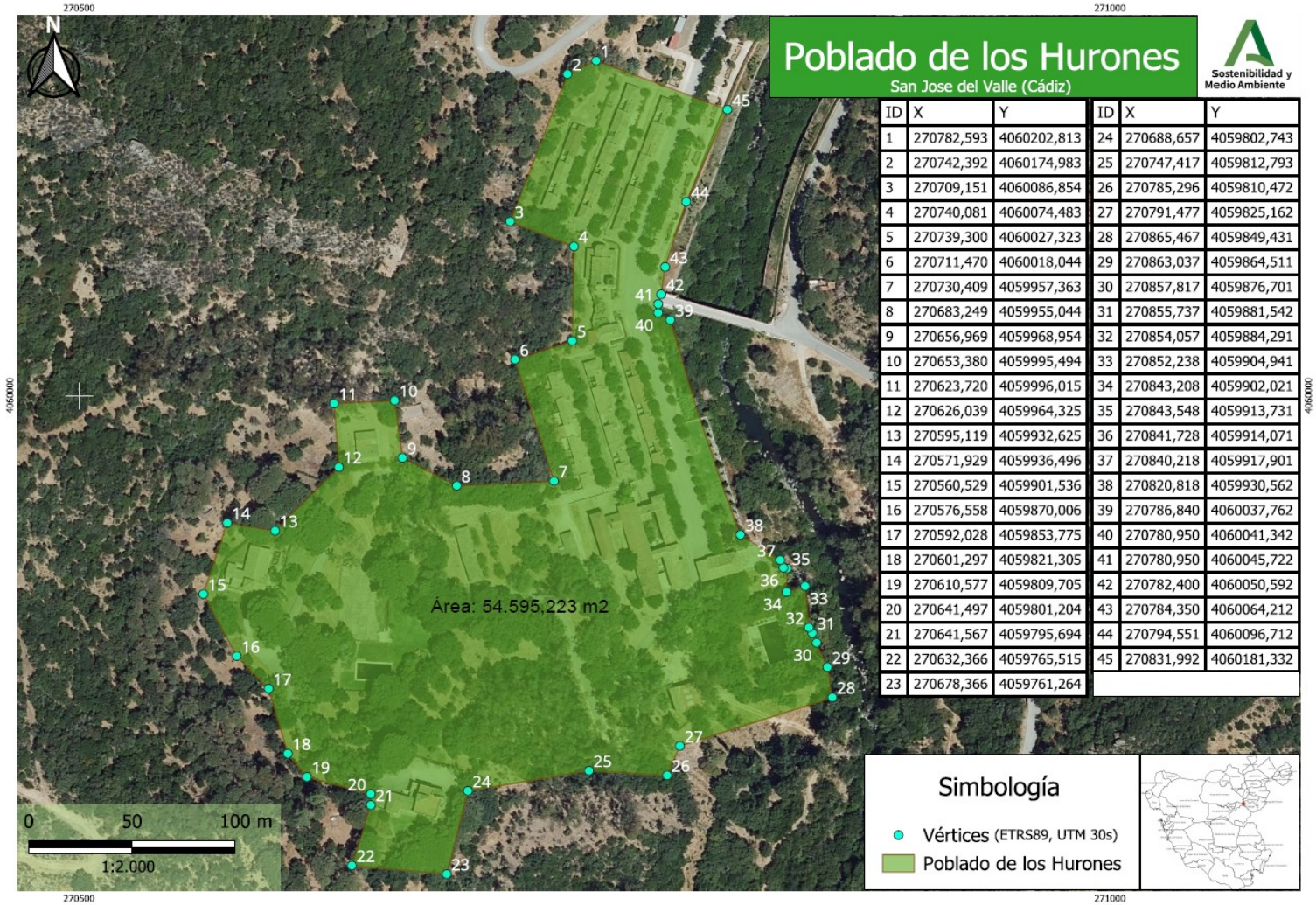
VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8 PÁG. 46/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 47/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Plano de superficie de la concesión



ID	X	Y
1	270782,593	4060202,813
2	270742,392	4060174,983
3	270709,151	4060086,854
4	270740,081	4060074,483
5	270739,300	4060027,323
6	270711,470	4060018,044
7	270730,409	4059957,363
8	270683,249	4059955,044
9	270656,969	4059968,954
10	270653,380	4059995,494
11	270623,720	4059996,015
12	270626,039	4059964,325
13	270595,119	4059932,625
14	270571,929	4059936,496
15	270560,529	4059901,536
16	270576,558	4059870,006
17	270592,028	4059853,775
18	270601,297	4059821,305
19	270610,577	4059809,705
20	270641,497	4059801,204
21	270641,567	4059795,694
22	270632,366	4059765,515
23	270678,366	4059761,264

ID	X	Y
24	270688,657	4059802,743
25	270747,417	4059812,793
26	270785,296	4059810,472
27	270791,477	4059825,162
28	270865,467	4059849,431
29	270863,037	4059864,511
30	270857,817	4059876,701
31	270855,737	4059881,542
32	270854,057	4059884,291
33	270852,238	4059904,941
34	270843,208	4059902,021
35	270843,548	4059913,731
36	270841,728	4059914,071
37	270840,218	4059917,901
38	270820,818	4059930,562
39	270786,840	4060037,762
40	270780,950	4060041,342
41	270780,950	4060045,722
42	270782,400	4060050,592
43	270784,350	4060064,212
44	270794,551	4060096,712
45	270831,992	4060181,332

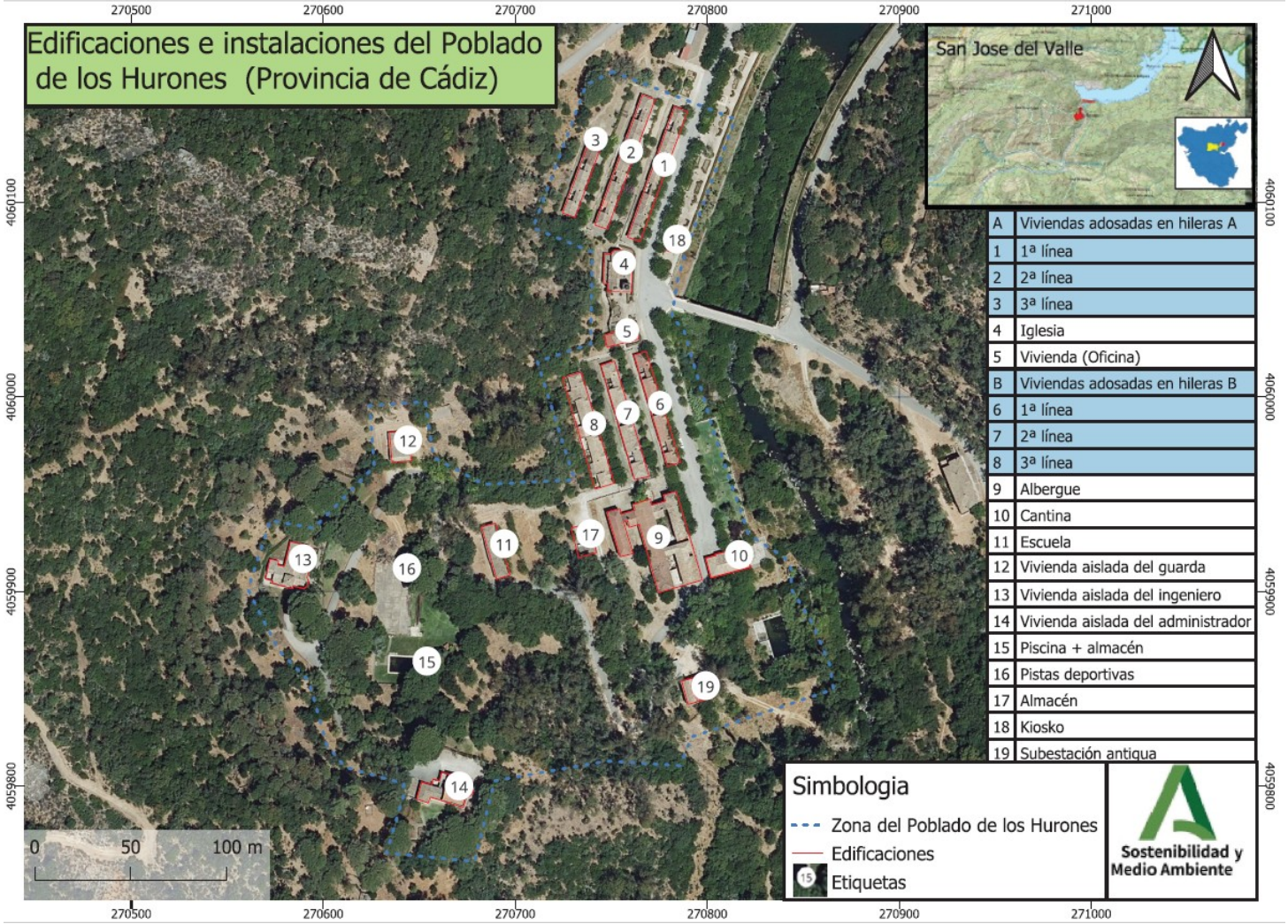
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8 PÁG. 48/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Plano de las edificaciones



A	Viviendas adosadas en hileras A
1	1ª línea
2	2ª línea
3	3ª línea
4	Iglesia
5	Vivienda (Oficina)
B	Viviendas adosadas en hileras B
6	1ª línea
7	2ª línea
8	3ª línea
9	Albergue
10	Cantina
11	Escuela
12	Vivienda aislada del guarda
13	Vivienda aislada del ingeniero
14	Vivienda aislada del administrador
15	Piscina + almacén
16	Pistas deportivas
17	Almacén
18	Kiosko
19	Subestación antigua

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8

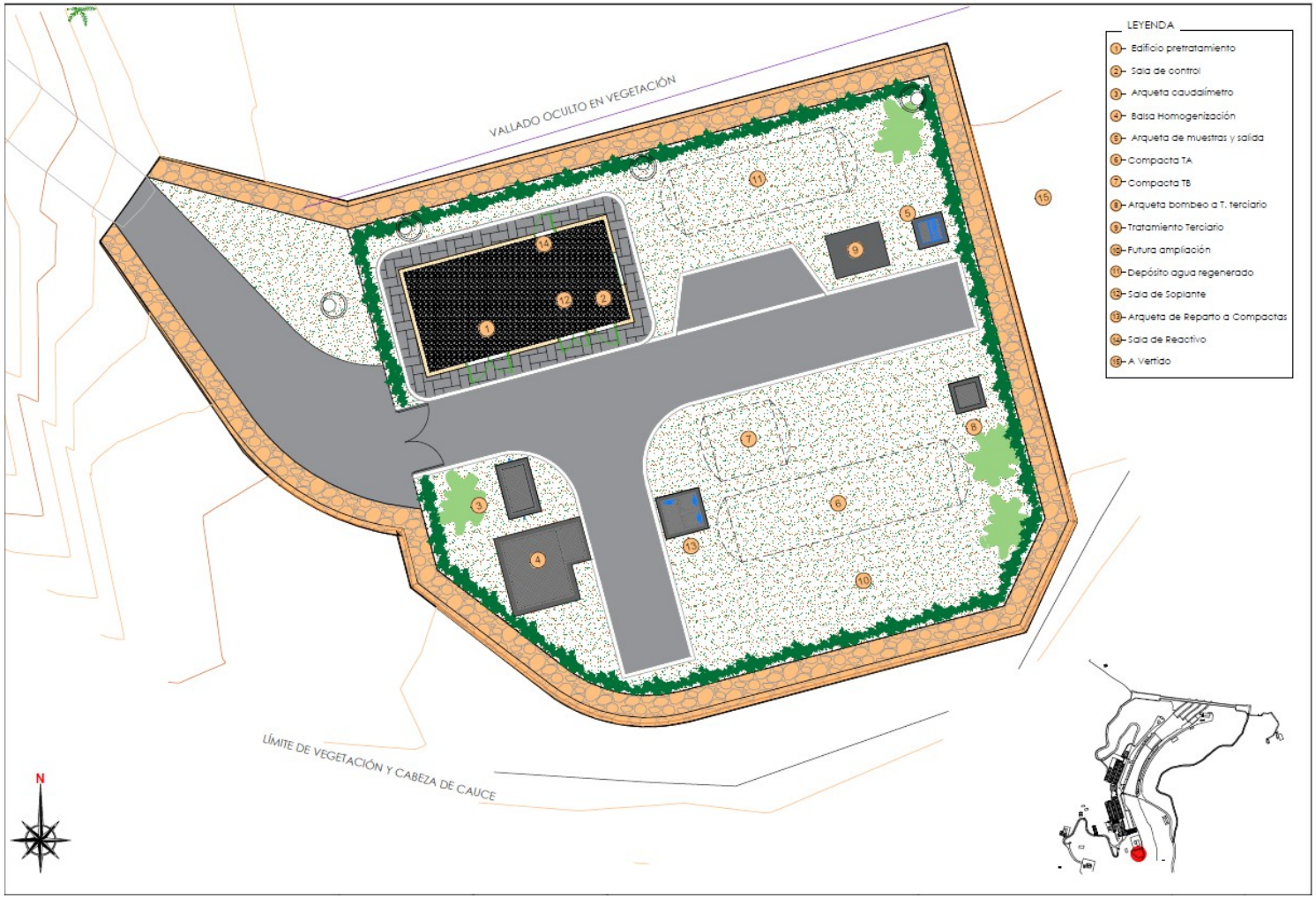
Plano de ubicación de la EDAR

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 50/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Planta General de la EDAR



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

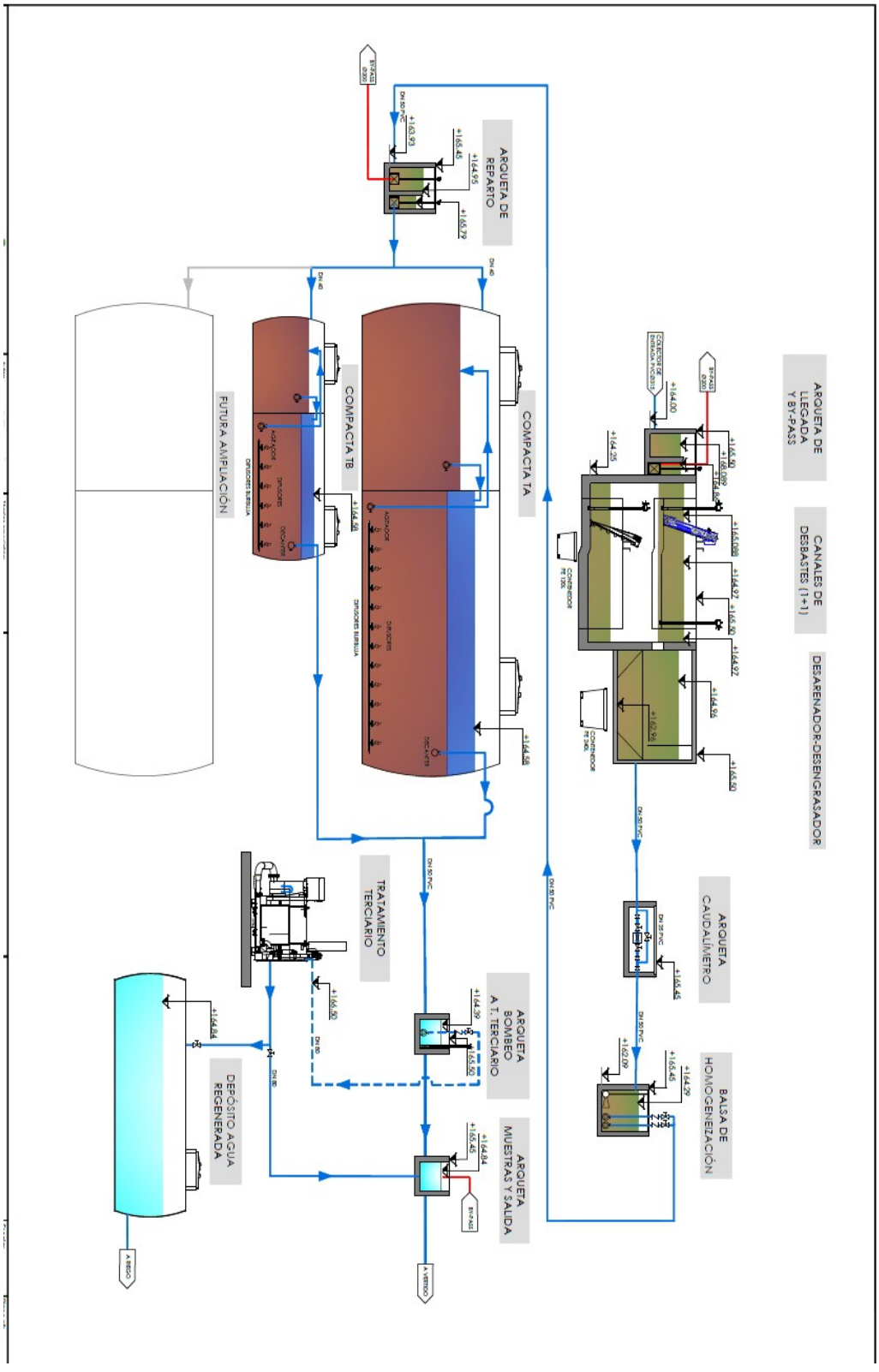
FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8 PÁG. 51/60



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 52/60



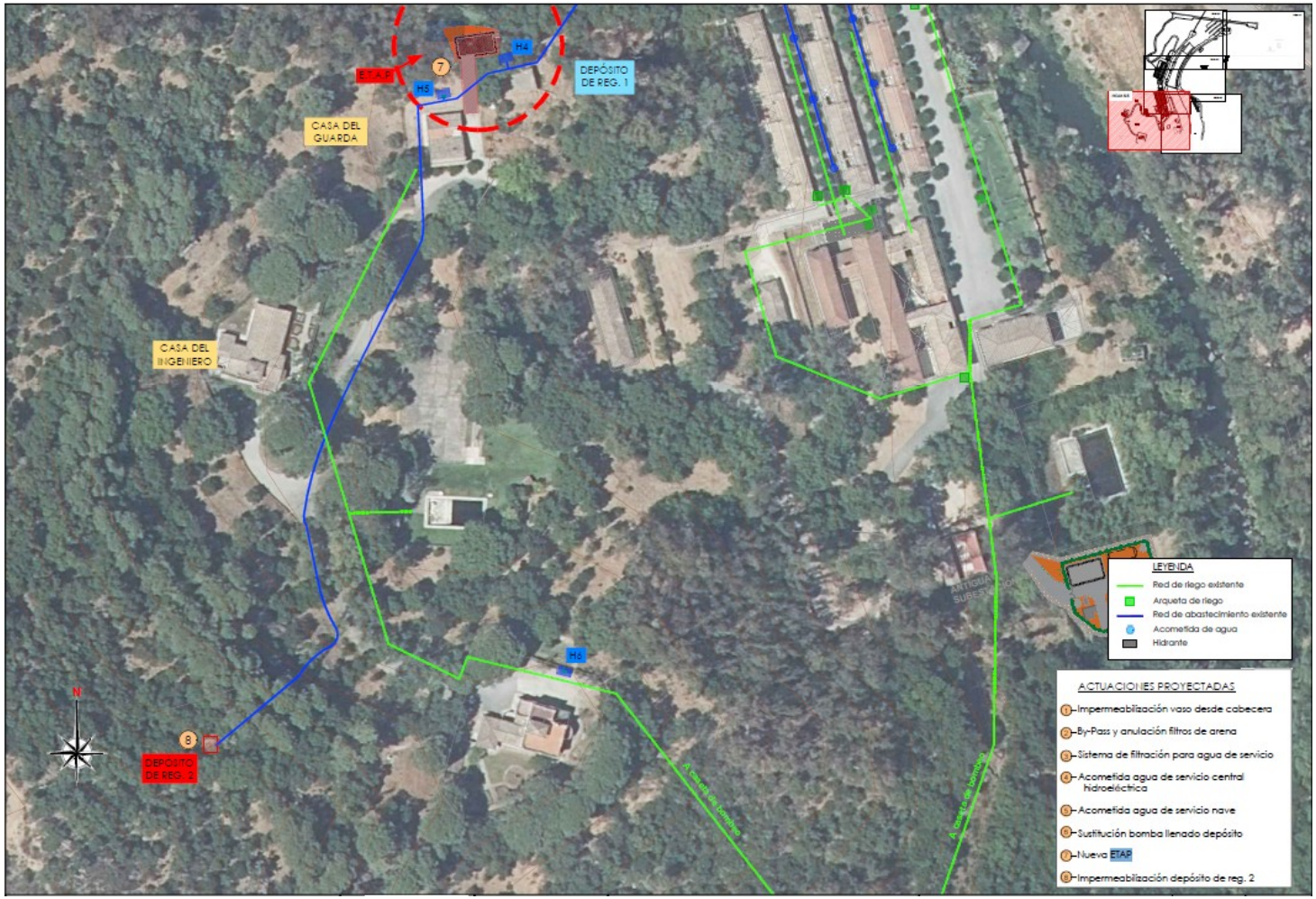
Linea de proceso de la EDAR

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 53/60

Es copia auténtica de documento electrónico

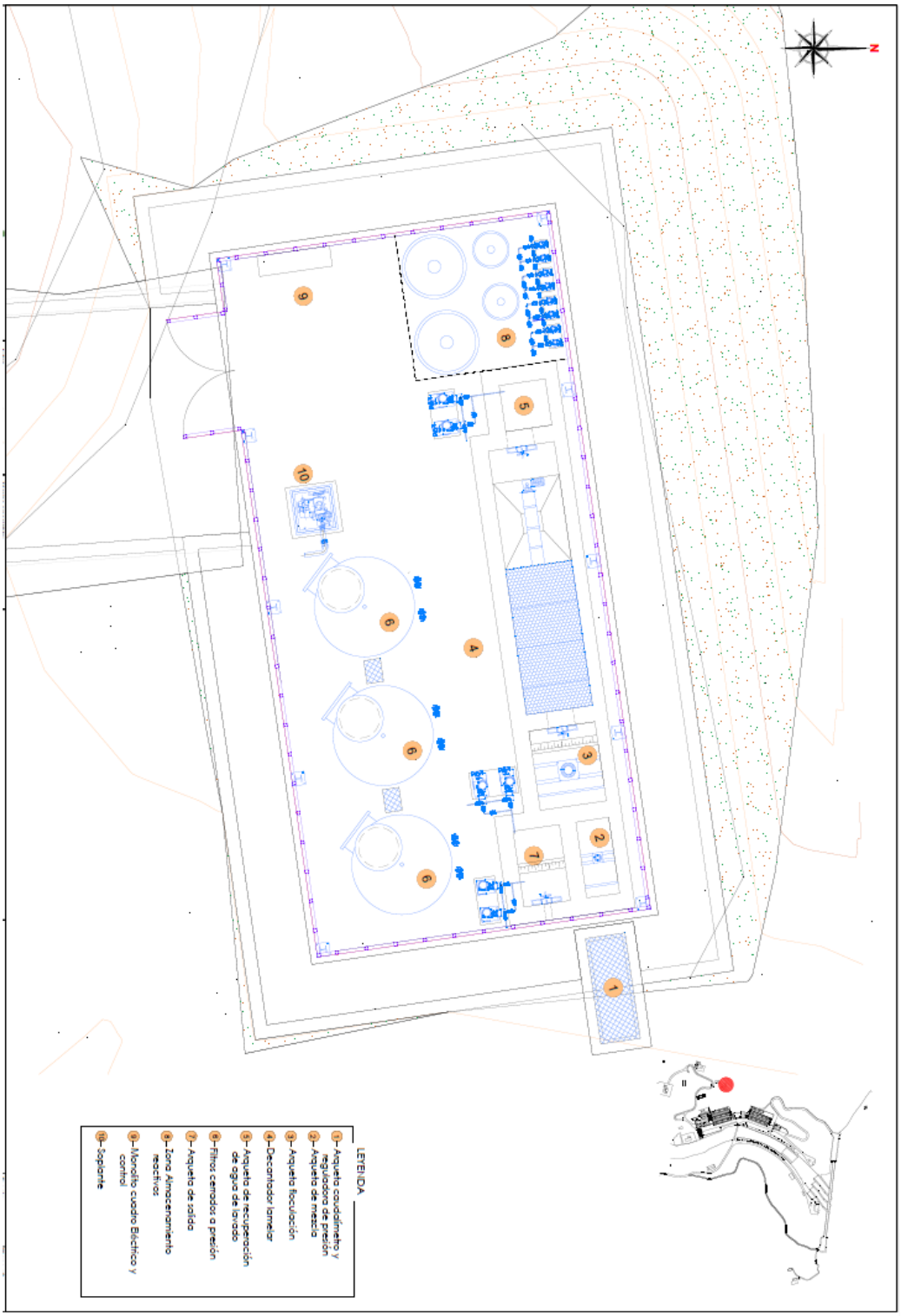
Plano ubicación de la ETAP



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

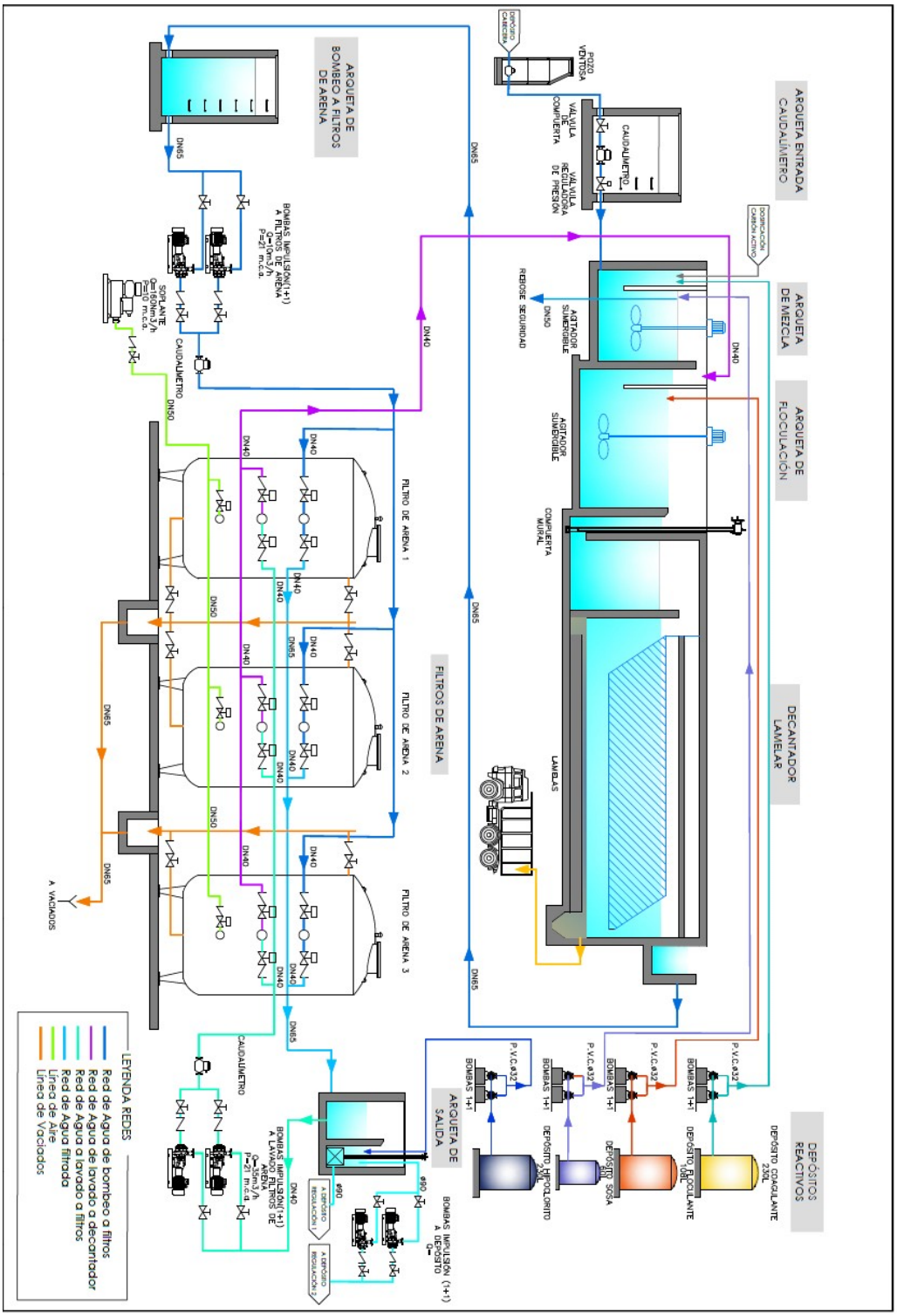
VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8 PÁG. 54/60



Planta general de la ETAP

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 55/60



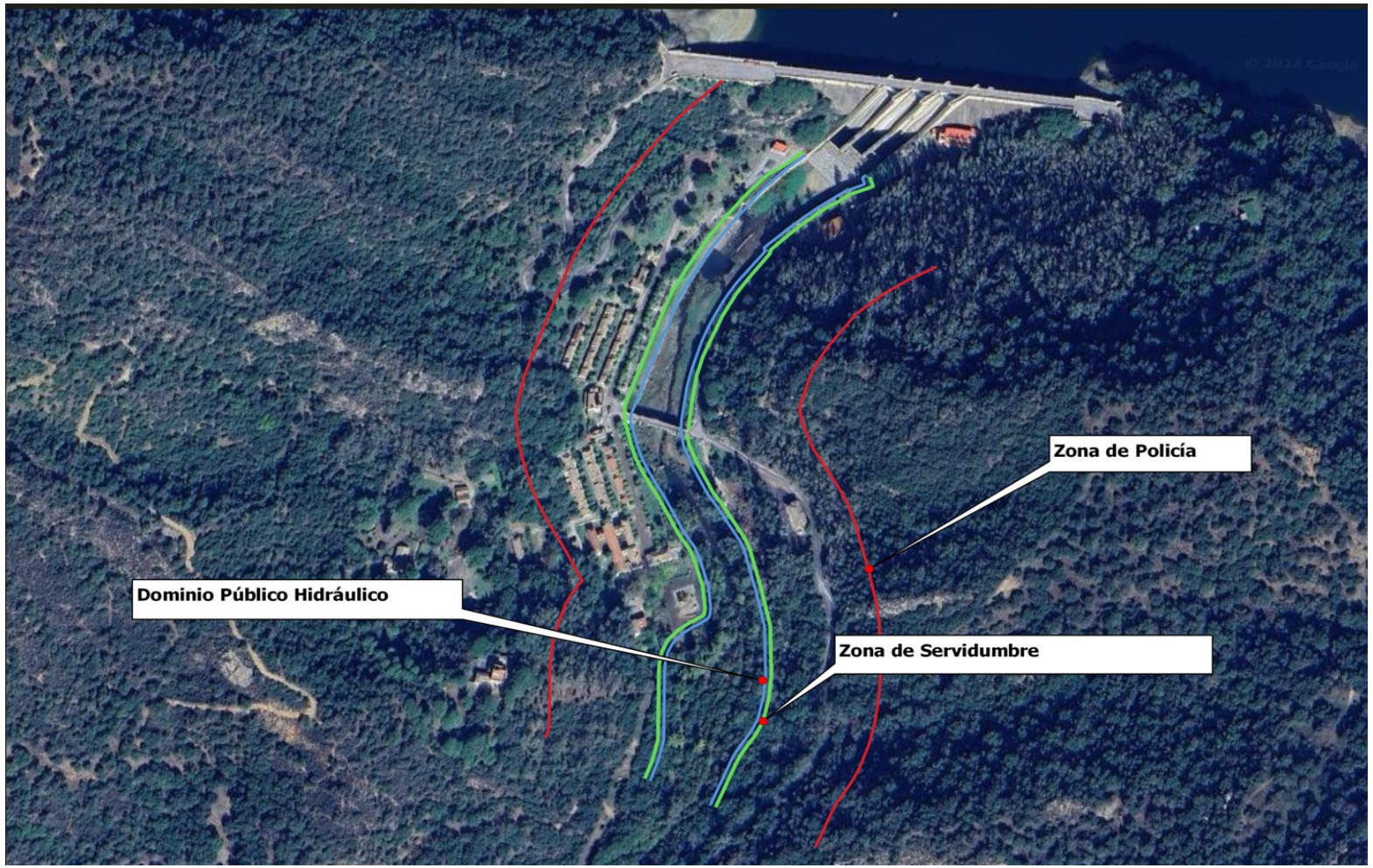
Linea de tratamiento de la ETAP

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 56/60

Es copia auténtica de documento electrónico

Zonas de afección al Dominio Público Hidraúlico



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR ANTONIO GÓMEZ FERRER 25/09/2026

VERIFICACIÓN Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8 PÁG. 57/60

ANEXO V

FOTOS DE LAS EDIFICACIONES DEL COMPLEJO

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 58/60



Viviendas adosadas



Iglesia



Vivienda Oficina



Albergue



Cantina



Escuela

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 59/60



Almacén



Quiosco



Vivienda aislada del Guarda



Subestación Antigua



Vivienda aislada del ingeniero



Vivienda aislada del administrador

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GÓMEZ FERRER	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmM9YHPC6KY6KCM3C7N9UH3V4C8	PÁG. 60/60