



**Ayuntamiento
de Chipiona**

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
LMAFR/LHP/mapm

A N U N C I O

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2024, al punto Sexto de su Orden del Día, acordó aprobar el Proyecto de Actuación para la declaración de utilidad pública e interés social de la instalación de ocio al aire libre "Área de pernocta de autocaravanas" sito en Polígono 9, Parcela 7 del Pago "La Mosca", promovido por Dña. Andrea García Ganfornina.

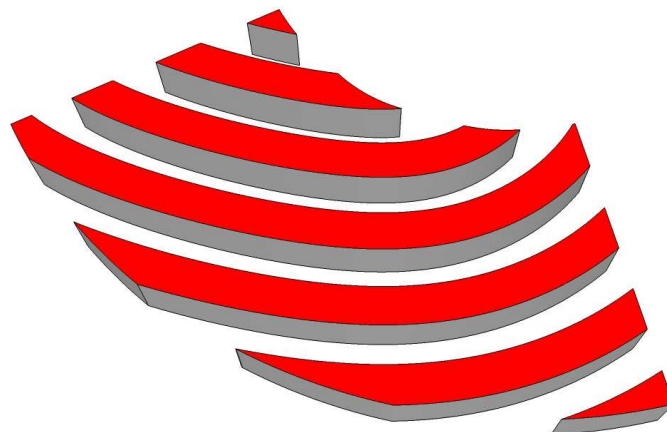
Lo que se expone al público para general conocimiento, en base a lo establecido en el artículo 32.2.e) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

A fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.





PHONOSUR CONSULTING

Ingeniería y Acústica

PHONOSUR CONSULTING-INGENIERÍA Y ACÚSTICA. Avda. de la Diputación, 36, 1º Izq., 11550, Chipiona (Cádiz).
Telf./Fax.- 956-37-70-46. Móvil.- 619-915-711 e-mail: dmarquez@phonosur.com

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE OCIO AL AIRE LIBRE, “ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS” SITO EN POLÍGONO 9, PARCELA 7 DEL PAGO “LA MOSCA” EN CHIPIONA –CÁDIZ-

PETICIONARIOS: **D. DANIEL MÁRQUEZ DELGADO**

SITUACIÓN: **POLÍGONO 9, PARCELA 7
T.M. DE CHIPIONA (CÁDIZ)**

I.T.I: Daniel Márquez Delgado
Colegiado: 2.474
Diciembre de 2.019



Puedes verificar el visado en
<http://intranet.copiticadiz.es/cprof/compruebaVisado.do?colegio=1&doc=K42G031>

 CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

INDICE

MEMORIA	3
1.- PETICIONARIO	3
1.1. Peticionario:	3
1.2. Autor del Proyecto de Actuación:	3
1.3. Datos la parcela:	3
2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO	3
2.1. Antecedentes:	3
2.2. Objeto del proyecto:	3
3.- NORMAS CONSIDERADAS	4
4.- DESCRIPCIÓN DE PARCELA OBJETO DE LA ACTIVIDAD. INSTALACIONES EXISTENTES	5
4.1.- Infraestructura y equipamientos de la parcela objeto del Proyecto de Actuación y de su entorno.	5
4.2.- Delimitación de terrenos. Construcciones existentes.	6
4.3.- Características jurídicas de los terrenos.	7
5.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD. DOTACIÓN HUMANA.	8
5.1.- Características socio-económicas de la actividad.	9
5.2.- Características de las instalaciones.	9
5.3.- Características de los accesos.	10
5.4.- Existencia de servicios urbanos.	10
5.5.- Inicio y plazo de ejecución de las obras.	10
6.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL Y LA UTILIDAD PÚBLICA	11
7.- JUSTIFICACIÓN DE UBICACIÓN EN ZONA NO URBANIZABLE	11
8.- INCIDENCIA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.	12
8.1.- Incidencia urbanística.	12
8.2.- Incidencia ambiental. Medidas correctoras.	12
8.3.- Afecciones derivadas de la actuación.	12
8.3.1- Durante la fase de ejecución.	12
8.3.2- Durante la fase de explotación.	13
8.3.3- Análisis de residuos.	13
8.4.- Incidencias ambientales.	13
8.5.- Medidas correctoras.	19
9.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.	21
10.- CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA. PLAZOS.	22
11.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. PRESUPUESTO DE INSTALACIÓN.	22
11.1.- Inversiones.	22
11.2.- Financiación.	23
11.3.- Gastos anuales.	23
11.3.1. Materias primas y energías	23
11.3.2 Mano de obra y seguros sociales.	23
11.3.3 Conservación y mantenimiento.	23
11.3.4 Gastos generales	23
11.3.5 Resumen de gastos	24
11.4.- Ingresos	24
11.5.- Beneficios	24
11.6.- Rentabilidad	24
11.- CONCLUSIONES.	25

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

MEMORIA

1.- PETICIONARIO

1.1. Peticionario:

Por encargo de **D^a. ANDREA GARCIA GANFORNINA**, con **D.N.I.** [REDACTED] y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ [REDACTED], en Chipiona (Cádiz), se redacta el presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE OCIO AL AIRE LIBRE "ÁREA DE PERNOCTA O AUTOCARVANAS"**, sito en el Polígono 9 Parcela 7 del Pago La Mosca, en Chipiona (Cádiz), figurando los restantes datos en los documentos y planos que se acompañan.

1.2. Autor del Proyecto de Actuación:

- Ingeniero Técnico: D. DANIEL MARQUEZ DELGADO
- N.I.F.: [REDACTED]
- Domicilio social: [REDACTED]
- Población / Código postal: [REDACTED]

1.3. Datos la parcela:

- Situación: Polígono 9 Parcela 7 del "Pago La Mosca"
- Localidad: Chipiona (Cádiz) 11.520
- Ref. catastral: **11016A009000070000TF**

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

2.1. Antecedentes:

No existen antecedentes previos sobre la parcela al tratarse de un espacio baldío sin ningún tipo de intervención desde que se llevó a cabo la construcción del edificio en el que se enclava.

2.2. Objeto del proyecto:

En aplicación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace necesaria la redacción de un proyecto de actuación, previamente a la aprobación de los proyectos de edificación o instalación en suelo catalogados como no urbano.

Es por ello que se redacta el presente proyecto de actuación para informar a las autoridades competentes y responsables de la autorización de la actividad pretendida a fin de la clasificación de

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

 CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019

interés social y utilidad pública.

3.- NORMAS CONSIDERADAS

Para la realización de este proyecto, se han tomado como base las siguientes Normas y Reglamentos siguientes:

- NORMATIVA URBANÍSTICA.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RPU) y Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero. Por el que se aprueba la tabla de vigencias de su articulado, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, en virtud de su disposición transitoria novena.
- Decreto 4/2004, de 7 de enero, Consejo de Gobierno andaluz por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro autonómico.
- Orden de 3 de abril de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Delimitación del Suelo del Municipio de Chipiona.
- Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, con vigencia en la Provincia de Cádiz.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local (LMGL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen
- Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- Ordenanzas y Estatutos vigentes del Ilmo. Ayuntamiento de Chipiona.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la calidad Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Andalucía, parcialmente modificado por decreto 94/2003, de 8 de abril y por la Ley 7/2007.
- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo y Medio Rural y Turismo Activo.
- Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo.

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

- Proyecto de Decreto de ordenación de los campamentos de turismo y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo y Medio Rural y Turismo Activo.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Proyecto de ley

4.- DESCRIPCIÓN DE PARCELA OBJETO DE LA ACTIVIDAD. INSTALACIONES EXISTENTES

La parcela se sitúa en el pago llamado "La Mosca", con referencia catastral **11016A009000070000TFEI**, denominada como Parcela 7 del Polígono 11, conforme a la documentación gráfica y catastral del presente Proyecto de Actuación.

Dicha parcela se sitúa al sur del núcleo urbano del municipio de Chipiona (Cádiz), entre la urbanización Costa Ballena y la localidad, al margen de la carretera A-491 que une el municipio de Chipiona con El Puerto de Santa María.

La parcela objeto del presente Proyecto de Actuación tiene una superficie de 13.731 m².

4.1.- Infraestructura y equipamientos de la parcela objeto del Proyecto de Actuación y de su entorno.

Acceso:

Los terrenos objeto de estudio tiene acceso directo desde la citada carretera A-491, a la altura del punto kilométrico 2,89.

Abastecimiento de Agua:

El abastecimiento de agua se realiza por medio de la red general existente cercana a la parcela.

Saneamiento y basuras:

Se dispone de una red interior de saneamiento con vertido a fosa séptica, impidiendo así su vertido hacia el exterior.

Energía Eléctrica y otros Servicios:

El suministro de electricidad queda garantizado mediante red subterránea de B.T. existente, trazada desde un centro de distribución cercano y con capacidad suficiente para las necesidades de la actividad a implantar.

Equipamientos:

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

Los equipamientos existentes en el núcleo urbano cercano se encuentran a 2,50 km, (Instituto de enseñanza secundaria, Colegio, Mercado, Centro de Salud, Pistas deportivas, Piscina Municipal, Ayuntamiento, etc...).

Uso actual al que se destina la parcela, población y vivienda del entorno.

La parcela sobre la que se propone la realización del Complejo Turístico, no tiene actualmente uso alguno.

Las buenas comunicaciones existentes en la zona objeto de estudio, mediante la carretera junto a la Autovía A-66 y a la Carretera A-460, su situación junto al enlace existente y su relación directa con diferentes municipios de Sevilla, ha orientado el desarrollo de una demanda del uso mencionado en dicha zona.

Como se ha indicado anteriormente, la parcela se encuentra próxima al núcleo de dos poblaciones.

Patrimonio histórico:

Los terrenos objeto del Proyecto de Actuación no presentan elementos patrimoniales, arqueológicos, o etnográficos, conforme a la documentación consultada (catálogo y AP PGMO de Guillena).

Caracterización jurídica de los terrenos.

La parcela, La Carrascosa, se sitúa en el paraje llamado El Galapagar, y tiene como referencia catastral **41049A011000520000WH**, polígono: 11 / parcela: 52, conforme a la documentación gráfica del presente proyecto.

4.2.-Delimitación de terrenos. Construcciones existentes.

La parcela se destina a cultivo agrario y goza de unas construcciones según la siguiente tabla de superficies:

Descripción	Sup. M ²
Vial de acceso	1.100,88
Módulos prefabricados	75,93
Edificación	148,04
Zona piscina	71,92
Zona cultivo	5.385,77
Espacios libres abiertos	6.948,79
Superficie de parcela	13.731,33

Actualmente, la parcela se encuentra distribuida en varias zonas diferenciadas, un vial de acceso que conduce hasta la zona de edificación y piscina; una serie de módulos prefabricados

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019



afectos a la actividad principal, y una zona destinada al cultivo de secano. El resto de la parcela, casi la mitad de superficie, se encuentra sin uso, como espacio libre abierto.

4.3.- Características jurídicas de los terrenos.

Los terrenos donde se pretende realizar la actuación se encuentran calificados, según el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, aprobado recientemente, como **"suelo no urbanizable agrícola intensivo en secano"**.

Los condicionantes urbanísticos del terreno quedan regulados en el apartado III.C SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL, del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona actualmente en vigor, cuyo tenor literal es:

Agrícola Intensivo en Secano.

1. *Delimitación.* Lo conforma parte del territorio de Chipiona, limitando con la A-491: Chipiona-Rota, extendiéndose hacia la zona costera y colindante con suelo urbano y urbanizable. Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 "Clasificación del Suelo".

2. *Unidad Mínima de Actuación.* La Unidad Mínima de Actuación se establece en 1 aranzada o 4.472 m².

3. *Usos.*

Usos Característico:

- A. *Agrícola Intensivo de Secano, destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol, etc. Plantación de viñedos.*
- B. *Usos Compatibles:*
 - *Agrícola de Regadío.*
 - *Ganadero, zoológico.*
 - *Forestal.*
- C. *Prohibidos: Todos los demás.*

4. *Actuaciones.*

A. *Permitidas:*

- a) *Parcelaciones.* - Se permite la parcelación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la aranzada de Chipiona o 4.472m².
- b) *Instalaciones.* - Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:
 - *Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.*
 - *Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.*
 - *Construcción de casetas para aperos.*
 - *Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².*
 - *Construcción de Establos.*
 - *Construcción de Invernaderos.*

PHONOSUR CONSULTING, Ingeniería y acústica®. C/ Miguel Ángel Blanco Garrido, 16, 11520, Rota (Cádiz).
Telf./Fax.- 956-84-25-79. Móvil.- 619-915-711 e-mail: dmarquez@phonosur.com

- Viviendas Unifamiliares. - Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 10 Has.

B. Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros."

C. Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y concesión de licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- **Actuaciones de ocio al Aire Libre**, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 mts., de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.
- Parques eólicos.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía fotovoltaica.
- Instalaciones de aprovechamiento de energía termosolar.
- Instalaciones de almacenamiento de chatarras.
- Instalaciones de desgüace en general.
- Descontaminación de vehículos
- Puntos limpios.
- Planta clasificadora de residuos.
- Planta de tratamiento de residuos orgánicos.
- Planta de tratamiento de residuos inorgánicos.
- Centros de jardinerías.

De acuerdo con lo anterior, su autorización deberá ser de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2.002, de 7 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según se expresa y se justifica en los apartados correspondientes, por las características de las instalaciones y de la actividad detalladas en el presente proyecto de actuación, hace necesario su implantación en el emplazamiento señalado.

5. – DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD. DOTACIÓN HUMANA.

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

5.1.- Características socio-económicas de la actividad.

Las instalaciones se destinarán a uso de: "Área de pernocta de autocaravanas". Algunas de estas se destinan a usos de apoyo a los servicios de hospedaje como Recepción, Bar y otros que producen una mejora socioeconómica para las poblaciones próximas y valor en términos de calidad al complejo.

5.2.- Características de las instalaciones.

Las instalaciones que se quieren implantar consisten en un complejo turístico tipo "Campamento de Turismo" destinado exclusivamente a la **acogida y acampada de autocaravanas, caravanas o campers** en tránsito, según la normativa de aplicación en el momento del inicio de su actividad. En ella englobaremos, según normativa, por una parte, las instalaciones de alojamiento con sus respectivas zonas de servicio (parcelas, punto limpio y muelles) y por otra, instalaciones de servicio y apoyo a la actividad como administración y mantenimiento del complejo, así como un bar y una pequeña tienda con sus correspondientes zonas de servicios.

La zona de servicios, se completa con un vial que conduce a la zona para aparcamientos, tanto para vehículos como bicicletas, tan demandado en la zona.

En los planos hemos indicado, de forma inicial debido a las características de las instalaciones, las actuaciones que se van a realizar. No obstante, aunque dicha implantación puede ser modificada en el proyecto de petición de licencias, siempre se realizarán en cumplimiento de los parámetros urbanísticos y con el criterio de respeto al entorno y al medioambiente.

A continuación se indicarán las instalaciones más determinante para el campamento turístico según su categoría, en cumplimiento del Anexo 2, "Requisitos específicos de áreas de pernocta de autocaravanas", del "Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo" y de modificación del "Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo", si bien a la hora de solicitar licencia de obras se presentarán todas los requisitos pormenorizados como fuentes, accesorios de baños, etc.

El complejo de será un campamento de turismo del grupo "Área de pernocta de autocaravanas", de categoría única, y de modalidad Playa. En el presente punto se indicará por una parte los requisitos de la zona de parcelas, y por otra las zonas de muelle, punto limpio y zona de instalaciones fijas.

Zona de muelle.

- 1 zona por cada 40 parcelas o fracción. Al contarse con 49 parcelas, se instalarán 2.
- Superficie mínima 32m².
- Linderos libre a una distancia de 2 metros y frente diáfano en 5 metros.
- Zona de espera.

Punto limpio.

- 1 punto por cada 20 parcelas o fracción. Existirán tres conforme al número de parcelas



- Sistema diferenciado para aguas grises y aguas negras.

Zona de parcelas

- 60% de las parcelas con un mínimo de 40m².
- Resto de parcelas mínimo 28m².
- Todas las parcelas contarán con una superficie superior a los 40m².

Zona instalaciones fijas.

- Recepción.
- Bloques sanitarios separados por sexo e inodoros separados de duchas y lavabos.
- 1 lavabo cada 20 parcelas o fracción (el 20% con agua caliente).
- 1 WC cada 14 parcelas o fracción.
- 1 ducha cada 20 parcelas o fracción.
- 1 fregadero y 1 lavabo cada 30 parcelas o fracción.
- Zona recreativa con mesas, bancos y conexión WIFI.

5.3.- Características de los accesos.

El acceso es directo desde la carretera A-491 y cumple con los condicionantes establecidos en el Artículo 12 del Decreto en cuanto a la anchura mínima de calzadas y sus márgenes, así como la garantía del acceso fluido para asegurar la entrada de vehículos de emergencia.

Los viales interiores serán doble sentido, contando con una anchura superior a los 8m mínimos exigidos.

5.4.- Existencia de servicios urbanos.

La finca cuenta con acceso a los servicios de suministro municipal de agua potable y de la compañía suministradora de fluido eléctrico.

Al tratarse de finca agrícola no existe conexión a la red de saneamiento, por lo que se propone la realización de una instalación autónoma que facilite la eliminación de esos residuos mediante su almacenamiento previo en fosa séptica estanca y su posterior recogida por empresa autorizada.

La parcela cuenta también con superficie suficiente para el estacionamiento temporal de vehículos, tanto de clientes como los necesarios para el ejercicio de la actividad.

5.3.- Inicio y plazo de ejecución de las obras.

Las obras de instalación podrán dar comienzo en un plazo máximo de 30 días, contados a partir de la concesión de la oportuna licencia de construcción.

Se prevé un plazo de ejecución por un periodo no superior a seis meses.



6.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL Y LA UTILIDAD PÚBLICA

La ubicación privilegiada de la parcela en el medio de la población de Chipiona y del núcleo urbano de Costa Ballena, ambos con todos los servicios, en un paraje costero de gran calidad y próximo a la carretera A491, se ajusta a lo que se dice en la Delimitación del Suelo del Municipio de Chipiona y en su defecto en las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento con vigencia en la Provincia de Cádiz en su artículo 24. Igualmente se ajusta a lo que se dice en la Aprobación Provisional PGMO de Chipiona, Usos de utilidad pública o interés social.

Con la entrada en vigor de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que los terrenos con el régimen del suelo no urbanizable adquieren un papel de especial relevancia por sus valores paisajísticos o ambientales, cualquier tipo de actuación a desarrollar y que no esté directamente relacionada con la vinculación directa o derivada de la explotación agraria de dicho suelo debe suponer un Interés Público para el Municipio.

En este sentido, la no existencia de estas instalaciones en esta zona de Chipiona, su situación, la necesidad de dar un servicio de este tipo a la zona más próxima al área costera de Chipiona a una corta distancia, y la creación de puestos de trabajo, hace que sea de Interés Público y Social la instalación del Complejo Turístico que pretendemos realizar.

7.- JUSTIFICACIÓN DE UBICACIÓN EN ZONA NO URBANIZABLE

La premisa establecida de desarrollar un campamento de turismo en la categoría única del grupo Área de pernocta de Autocaravanas, modalidad Playa de los descritos en el artículo 8 del Decreto 26/2018, condicionó la búsqueda realizada por el promotor de la iniciativa, pues el citado precepto la vinculó a la franja de 1500 m de anchura tras la Zona de Influencia del litoral. Analizada dicha franja, detectamos como una oportunidad la parcela que nos ocupa, puesto que además de cumplir con la premisa antedicha, estaba clasificada como suelo no urbanizable rural por el planeamiento vigente.

Asimismo, la idoneidad de la parcela se confirmó una vez comprobada que la misma carece de afecciones de carácter ambiental, ni tampoco está condicionada por los instrumentos de ordenación territorial. Por todo ello, resulta procedente la implantación del campamento de turismo en suelo no urbanizable. En cuanto a la necesidad de la implantación en el suelo no urbanizable, a nadie escapa que el concepto de campamento de turismo que habilitamos está necesariamente vinculado a un entorno natural, con acceso a entornos poco antropizados.

Igualmente, a nadie escapa que el perfil de usuario al que va dirigida la oferta turística que se pretende incorporar busca precisamente un tipo de ocio diferente al estrictamente vinculado al binomio sol-playa mediante largas temporadas en segundas residencias. El perfil de usuario responde a un perfil más inquieto culturalmente, que participa activamente del lugar donde acampa, y que prefiere organizar su ocio con numerosas estancias cortas que les permita conocer diversos lugares

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

en el período de vacaciones, antes que estar obligados a repetir en el mismo lugar por disponer de esa segunda residencia.

Por tanto, entendemos justificada tanto la procedencia como la necesidad de implantación en suelo no urbanizable para el tipo de campamento de turismo.

8.- INCIDENCIA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

8.1.- Incidencia urbanística.

La implantación de la actividad pretendida no necesita la realización de construcciones adicionales a las existentes, por lo que no se prevé asociado al desarrollo de este proyecto ninguna incidencia urbanística que, bien por incompatibilidad con la normativa local, autonómica o nacional, deba de ser considerada.

Así mismo, no es lógico prever asentamientos urbanísticos vinculados o generados de algún modo por esta actividad.

8.2.- Incidencia ambiental. Medidas correctoras.

De acuerdo con lo reflejado en el Art. 25 de la Ley 7/2.002, de 7 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación, se exponen las medidas correctoras que serán necesarias adoptar para la implantación de la actividad.

8.3.- Afecciones derivadas de la actuación.

8.3.1- Durante la fase de ejecución.

Tanto el desmonte de la capa de tierra vegetal necesaria para los viales interiores o para las losas de hormigón que conformarán la zona de muelle, serán realizadas y retiradas por empresa autorizada y almacenadas en vertedero autorizado o reutilizadas en la finca.

Previo la implantación del pavimento y cimentaciones se realizará relleno con zahorra natural de aportación compactada al 90% proctor normal.

El hormigón necesario vendrá procedente de plantas que cuenten con todas las autorizaciones administrativas.

La estructura y maquinaria a instalar procede de empresa especializada y dotada de los correspondientes sellos AENOR.

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

 CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019

8.3.2- Durante la fase de explotación.

Las afecciones que se generarán durante la fase de explotación serán las siguientes:

Generación de ruidos: producidos por los motores de los vehículos en las maniobras de entrada y salida.

Generación de residuos líquidos: aguas grises y negras.

Generación de residuos sólidos: residuos orgánicos.

Emisión de olores y gases: No hay afección al encontrarse los vehículos estacionados y los generados durante las maniobras de entrada/salida y estacionamiento se disiparán al ser un espacio al aire libre.

Aumento del tráfico rodado y de presencia humana: generado por los trabajadores de la empresa, clientes y entrada/salida de suministros y mercancías.

8.3.3- Análisis de residuos.

Durante la fase de ejecución de las pequeñas obras de adecuación y de acuerdo con lo expresado anteriormente, los residuos producidos son los propios de la ejecución: restos de ferralla, mortero, envoltorios, sacos. Para su eliminación será necesaria la contratación de una cuba-contenedor donde se almacenarán dichos residuos hasta su retirada y vertido en lugares debidamente autorizados.

Durante la fase de explotación se podrán producir los siguientes Residuos:

- **Generación de residuos líquidos:** grasas, aceites, aguas hidrocarburadas, aguas fecales, disolventes, restos de líquidos de limpieza, etc.
- **Generación de residuos sólidos:** residuos sólidos urbanos generados por los usuarios de la instalación, y por la propia instalación.

8.4.- Incidencias ambientales.

Para la valoración cualitativa de los impactos previamente identificados y descritos, se tendrán en cuenta los originados en la fase de construcción y por otra los originados en la fase de explotación de la planta.

FASE DE IMPLANTACIÓN

IMPACTO SOBRE LA ATMÓSFERA

Tiene su origen en la emisión y generación de ruidos.

A) Generación de ruidos

- * Acciones causantes del impacto:
- Tránsito de maquinaria.



- Operaciones de carga y descarga de acopios.
 - Labores de construcción.
 - * Efectos causados por las acciones:
 - Molestias a los operarios y a la fauna.
 - * Naturaleza:
 - Negativo
 - * Causa- efecto:
 - Directo
 - * Persistencia:
 - Temporal
 - * Extensión:
 - Localizado
 - * Cuenca espacial
 - Cercano, sólo afecta a las zonas próximas al área de trabajo.
 - * Reversibilidad:
 - A muy corto plazo.
 - * Valoración global:
 - Compatible, desapareciendo el impacto una vez terminada la fase de construcción.
 - * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras, que serán descritas en el apartado correspondiente
- Globalmente, los impactos sobre la atmósfera son compatibles, a pesar de su sinergia, desapareciendo cuando finalice la fase de construcción.

IMPACTO SOBRE EL SUELO

- * Acciones causantes del impacto:
 - Tránsito de maquinaria.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Destrucción del perfil edáfico.
 - Compactación del suelo.
- * Naturaleza:
 - Negativo
- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Temporal.
- * Extensión:
 - Localizado, sólo afecta a la parte transitable.
- * Cuenca espacial
 - Cercano.
- * Reversibilidad:
 - Irreversible.
- * Valoración global:
 - Moderado, al afectar a una escasa porción de suelo y al admitir medidas correctoras.
- * Medidas correctoras:

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

- Admite medidas correctoras, que serán descritas en el apartado correspondiente.

IMPACTO SOBRE LA FAUNA

- * Acciones causantes del impacto:
 - Ruido generado por las labores de construcción.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Posibles molestias a la fauna.
 - Emigraciones a otras áreas próximas.
- * Naturaleza:
 - Negativo
- * Causa- efecto:
 - Indirecto
- * Extensión:
 - Localizado, sólo afecta a parte del área ocupada por la planta.
- * Cuenca espacial
 - Cercana
- * Reversibilidad:
 - Reversible.
- * Valoración global:
 - Compatible, debido a la escasa influencia sobre la fauna en la parcela de ubicación.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

- * En el caso que nos ocupa no se modifica el paisaje, por lo que no se considerará este tipo de impacto.

IMPACTO SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

- * Acciones causantes del impacto:
 - Implantación de la actividad pretendida.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Generación de empleo.
- * Naturaleza:
 - Positivo
- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Temporal
- * Extensión:
 - Local

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

- * Reversibilidad:
 - Reversible.
- * Valoración global:
 - Beneficioso.
- * Medidas correctoras:
 - No son necesarias.

FASE DE EXPLOTACIÓN

IMPACTO SOBRE LA ATMÓSFERA

Tiene su origen por una parte en la emisión de olores y por otra en la generación de ruidos.

A) Emisión de olores

- * Acciones causantes del impacto:
 - Operaciones de vertido de aguas residuales procedentes de los vehículos.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Molestias a los operarios.
- * Naturaleza:
 - Negativo.
- * Causa- efecto:
 - Directo.
- * Persistencia:
 - Temporal.
- * Momento:
 - Inmediato.
- * Sinergia:
 - Sí
- * Extensión:
 - Parcial.
- * Cuenca espacial
 - Cercano, se produce in situ.
- * Reversibilidad:
 - A corto plazo.
- * Valoración global:
 - Compatible.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

B) Generación de ruidos

- * Acciones causantes del impacto:
 - Tránsito de vehículos.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Molestias a los operarios.
- * Naturaleza:
 - Negativo

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Temporal.
- * Momento:
 - Inmediato.
- * Sinergia:
 - Sí.
- * Extensión:
 - Localizada
- * Cuenca-Espacial.
 - Cercano se produce in situ.
- * Reversibilidad:
 - A corto plazo.
- * Valoración global:
 - Compatible.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

IMPACTO SOBRE EL SUELO

- * Acciones causantes del impacto:
 - Posibles derrames de hidrocarburos, disolventes, aceites, etc.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Contaminación del suelo y subsuelo.
- * Naturaleza:
 - Negativo
- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Permanente.
- * Sinergia:
 - Sí.
- * Extensión:
 - Localizado, sólo afecta a parte del área afectada.
- * Cuenca espacial
 - Cercano.
- * Reversibilidad:
 - Irreversible.
- * Valoración global:
 - incompatible.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

IMPACTO SOBRE LA FAUNA

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

- * Acciones causantes del impacto:
 - Ocupación y ruido.
 - Presencia humana.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Molestias a la fauna.
- * Naturaleza:
 - Negativo
- * Causa- efecto:
 - Indirecto
- * Extensión:
 - Parcial
- * Cuenca espacial
 - Cercana
- * Reversibilidad:
 - Reversible.
- * Valoración global:
 - Moderado, al tratarse de una fauna acostumbrada a la presión antrópica.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

- * Acciones causantes del impacto:
 - Instalación del centro.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Introducción de elementos antrópicos.
- * Naturaleza:
 - Negativo
- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Temporal.
- * Extensión:
 - Localizado
- * Cuenca espacial
 - Cercana.
- * Reversibilidad:
 - Reversible.
- * Valoración global:
 - Moderado, al estar en un paisaje muy modificado anteriormente.
- * Medidas correctoras:
 - Admite medidas correctoras.

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

	CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL	
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO	
FECHA: 11/12/2019	
VISADO N°: 6034 / 2019	

IMPACTO SOBRE MEDIO SOCIOECONÓMICO

- * Acciones causantes del impacto:
 - Mano de obra.
- * Efectos causados por las acciones:
 - Inclusión del sector turístico en la oferta laboral de la población.
 - Generación de empleo.
 - Creación de un modelo de automóvil adecuado a la zona.
- * Naturaleza:
 - Positivo
- * Causa- efecto:
 - Directo
- * Persistencia:
 - Permanente
- * Extensión:
 - Según la comercialización se extenderá a la comarca/región o nación.
- * Reversibilidad:
 - reversible.
- * Valoración global:
 - Beneficioso.

8.5.- Medidas correctoras.

Siguiendo lo expuesto en la metodología y respondiendo a la finalidad del presente Proyecto de Actuación, se ha elaborado, en función del medio afectado y de las causas originarias de los impactos, una serie de medidas correctoras de los mismos; preventivas en muchos aspectos negativos o, en última instancia, a compensar la carencia inducida.

Del análisis de los impactos se observa que sobre un mismo factor ambiental pueden incidir varios agentes, con críticas consecuencias y que pueden minimizarse con la aplicación de una misma medida correctora o bien, una sola puede incidir sobre varios factores, con distintas consecuencias, pudiéndose corregir con una sola acción minimizadora.

Evidentemente las principales medidas correctoras emanan de la corrección durante la fase de explotación de la contaminación por posibles vertidos y alteración del paisaje.

FASE DE INSTALACIÓN

Teniendo en cuenta el tipo de obras a realizar para la implantación de la instalación, los impactos que se producirán durante la fase de instalación desaparecerán al finalizar ésta. En esta fase se deben tomar una serie de medidas previamente planificadas, que a continuación se exponen:

- Todas las obras de adecuación se realizarán dentro del recinto, sin afectar las condiciones del entorno, por ello se dispondrán contenedores para alojar en ellos los



materiales de rechazo para su posterior retirada a vertederos autorizados.

- Los acopios de materiales, así como el almacenamiento de componentes se realizará en el interior de la parcela, evitando el impacto paisajístico.
- Se elaborará un Plan de Previsión de Desmantelamiento para aquellas instalaciones que se ubiquen fuera de las construcciones existentes en el recinto, incluyendo la eliminación de todos los restos de obras, así como la restauración morfológica, cuidando el drenaje y procediéndose a la regeneración de la vegetación de las zonas que sea necesario.
- Se prohibirá las incineraciones de materiales sobrantes de las obras y de cualquier otra emisión de gases que perjudiquen a la atmósfera.

Se exige la elaboración de un Plan de Explotación de las instalaciones, donde se expondrán las normas para el vertido de aguas residuales procedentes de los vehículos que serán eliminados por un Gestor autorizado por la A.M.A.

Finalizadas las obras se procederá a la limpieza sistemática del recinto eliminando todos los restos de arena de obra, mortero, hormigón, tubos de canalización sobrantes, envoltorios, plásticos etc.

FASE DE EXPLOTACIÓN

Para que los efectos de la implantación en el entorno agrícola sean lo menos perjudiciales posible, se proponen las siguientes medidas correctoras:

Para evitar tránsitos excesivos e innecesarios, se independizará la zona de rodadura común del recinto respecto la zona de estacionamiento de caravanas mediante vegetación arbustiva combinada con elementos arbóreos de escasa entidad.

Para minimizar el impacto visual desde la carretera y perímetro anterior, se creará una pantalla textil mediante malla de ocultación colocada sobre la valla de cerramiento. Además se dispondrán en la zona de estacionamiento una zona vegetal formada por árboles y arbustos de 3 a 5 metros de altura, preferentemente especies autóctonas o de rápido crecimiento y gran esbeltez, eligiéndose cualquiera de las especies autóctonas siguientes:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
Ciprés piramidal	Cupressus Sempervirens Piramidales
Ciprés Leylana	Cupressociparis Leylandi
Tuya	Thuja Orientalis
RESISTENTES A VIENTOS SALINOS	
Adelfas	Nerium Oleander
Aligutrina	Ligustrum Ovalifolium

Arizónica	Cupressus Arizónica
Ciprés	Cupressus Sempervirens
Lantana	Lantana Cámara
Transparente	Myporum SPP
Macrocarpa	Cupressus Macrocarpa
Pitosporo	Pittoporum Tobira
Teucro	Teucrium Fruticans
Romero	Rosmarinus Officinalis

Para la retirada selectiva de residuos procedentes de la actividad (vidrios, baterías, metales, plásticos, etc), se instalarán en el interior del recinto contenedores de capacidad suficiente para el almacenamiento temporal de los residuos, hasta su retirada definitiva a vertederos autorizados, para lo cual serán remplazados por otros vacíos, dando servicio permanente.

A fin de garantizar la no contaminación de las aguas y el suelo por generación de aguas residuales, se procederá a la construcción de una adecuada red de saneamiento, conectada a una fosa séptica con canales filtrantes y filtro verde para depuración de las aguas residuales.

Se procederá al vallado perimetral del recinto con señalización conveniente, evitando la utilización de alambre de espino para no causar daños a la fauna.

Como medidas correctoras del impacto sobre el suelo y el paisaje, se deberán trasladar a vertedero controlado todos los desechos generados, incluidos todos los materiales sobrantes, rechazados, defectuosos, o fuera de uso.

A fin de reducir el impacto paisajístico, atenuar la contaminación visual y anular la formación de brillos y destellos, las edificaciones presentarán un acabado en colores adecuados al entorno y en tonos mates.

9.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

De la aprobación del presente proyecto de actuación y del posterior proyecto de ejecución se derivan las siguientes obligaciones del promotor:

- Cumplir con las especificaciones indicadas en el presente proyecto de actuación y el proyecto de ejecución, indicándose expresamente que la concesión de la licencia si procede, se limita exclusivamente a la actividad que se describe.
- Solicitar la licencia urbanística en un plazo no mayor de un año a partir de la aprobación, si procede, del presente proyecto de actuación, ingresando en las Arcas Municipales el importe reseñado por el Ayuntamiento de Chipiona en concepto de la correspondiente tasa por Licencia de Instalación y Apertura.



- La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma, a primer requerimiento, por importe del 10% de la inversión prevista.

10.- CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA. PLAZOS.

De acuerdo con la inversión a realizar, se establece un plazo de duración de la cualificación urbanística de 25 AÑOS renovables.

11.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. PRESUPUESTO DE INSTALACIÓN.

De las descripciones expresadas en la memoria, planos y pliego de condiciones que se adjuntan, se cree haber dado idea clara del tipo de instalación, así como de sus características principales, dando cumplimiento a la normativa específica para este tipo de actividad.

A continuación se incluye un estudio aproximado que da una idea muy concreta de la viabilidad del proyecto y que se basa en la consideración de las siguientes variables.

- **La periodicidad** será anual y con un horizonte temporal de 15 años.
- La empresa funcionará al 100% de su **capacidad real** a partir del tercer año de su implantación, considerando un aumento de la demanda progresivo hasta la máxima capacidad de producción.
- **El endeudamiento** viene determinado por el resto de fuentes de financiación: aportación de capital, subvenciones y recursos generados por la propia actividad.
- **La inversión** se realiza en su totalidad el primer año.
- Si hubiera **subvención** se cobra el primer año.

11.1.- Inversiones.

Teniendo en cuenta todos los datos anteriores, se desprende un presupuesto de INSTALACION DE LA ACTIVIDAD con el siguiente detalle:

Obra civil	27.500 €
Instalaciones	20.000 €
Piscina	12.000 €
SUMA PRESUPUESTO.....	59.500 €



Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la citada cantidad de **CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS euros**.

11.2.- Financiación.

La financiación a ejecutar serán al 100 % aportadas por capital propio del promotor, sin que se haga necesario la solicitud de inversión por parte de préstamos bancarios.

11.3.- Gastos anuales.

11.3.1. Materias primas y energías

-Plantas y mantenimiento exteriores	2.300 €
-Electricidad.	12.500 €
-Agua potable.	4.200 €
-Mantenimiento en general	3.000 €
-Telefonía e internet	1.200 €
-Maquinaria	1.200 €
SUMA	24.400 €

11.3.2 Mano de obra y seguros sociales.

Según el estudio económico realizado para la contratación del convenio "PYMES '07", la plantilla estará formada por los siguientes operarios:

-Temporada alta (Julio y agosto)	8 trabajadores
-Temporada baja (Resto año)	2 trabajadores

De acuerdo con lo anterior, se estima un gasto total en mano de obra, incluida Seguridad Social de.....**64.800 €/anuales**.

11.3.3 Conservación y mantenimiento.

-De la obra civil. (0.5% s/50.000)	.....	250,00 €
-De instalaciones, maquinaria y dotación módulos. (2% s/35.000)	.....	700,00 €
SUMA		24.400 €

11.3.4 Gastos generales

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

 CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019

-Representación, seguros, propaganda, etc		2.500,00 €
---	-------	-------------------

11.3.5 Resumen de gastos

-Mat. primas y energía	.....	24.400,00 €
-Mano de obra y seg.	.....	64.800,00 €
-Conservación y mtto	.....	950,00 €
-Gastos generales	.....	<u>2.500,00 €</u>

TOTAL DE GASTOS		92.650,00 €
------------------------	--	--------------------

11.4.- Ingresos

El ingreso de las instalaciones depende mayoritariamente de la estación del año en que nos encontremos, diferenciando principalmente las dos grande temporadas que se dan a lo largo del año, temporada alta (julio y agosto) y temporada baja (resto de año), por lo que los datos anuales son variables.

Para el cálculo de los ingresos se cuenta con la media ponderada de las dos temporadas y los ingresos condicionada a la demanda del mercado.

Según informaciones de la dirección de la empresa, el promedio de ocupación de las dos temporadas es muy diferenciadas teniendo en cuenta los siguientes datos:

-Temporada alta (100 % ocupación)	 1.225€ x 60 días =	73.500,00 €
-Temporada baja (15 % ocupación)	 183,75€ x 300 días =	55.125,00 €
-Consumo indirecto (Bar, tienda, etc)	.....	<u>25.000,00 €</u>

TOTAL DE GASTOS		153.625,00 €
------------------------	--	---------------------

11.5.-Beneficios

-Facturación	.....	153.625,00 €
-Gastos	.....	92.650,00 €

BENEFICIO BRUTO	60.975,00 €
IMPUESTOS ESTIMADOS	<u>12.195,00 €</u>

BENEFICIOS NETOS	48.780,00 €
-------------------------	--------------------

11.6.-Rentabilidad

-Sobre gastos.	.....	31,75 %.
-Sobre inversión	.....	81,98 %.

Con los resultados obtenidos se puede afirmar que la empresa ES VIABLE.

11.- CONCLUSIONES.

De acuerdo con todo lo mencionado en los apartados anteriores, se puede concluir que puede considerarse justificado el interés social, la utilidad pública y la rentabilidad del proyecto.

Así mismo se puede concluir también que queda justificada la imposibilidad de la ubicación de las instalaciones previstas en suelo urbano.

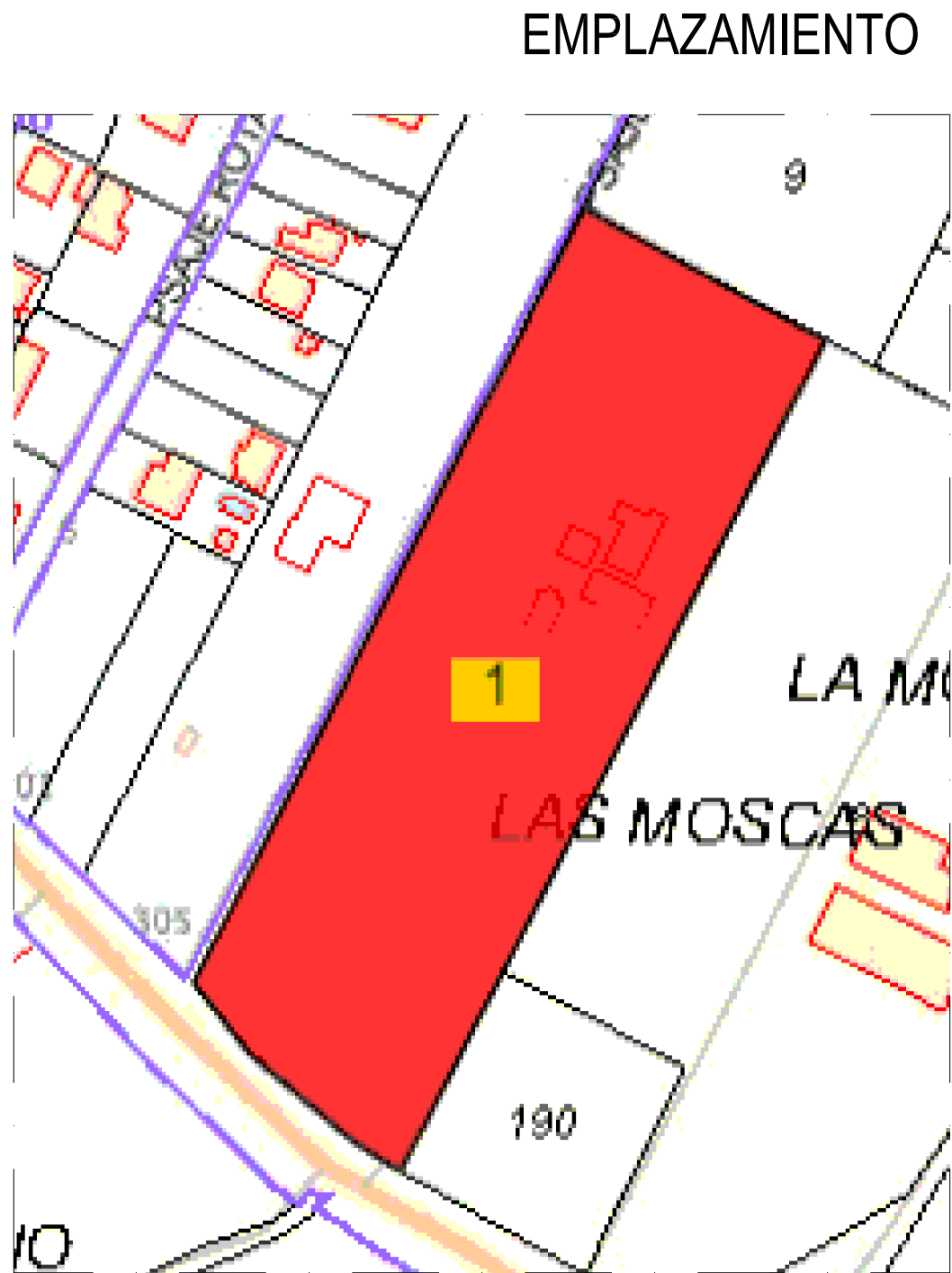
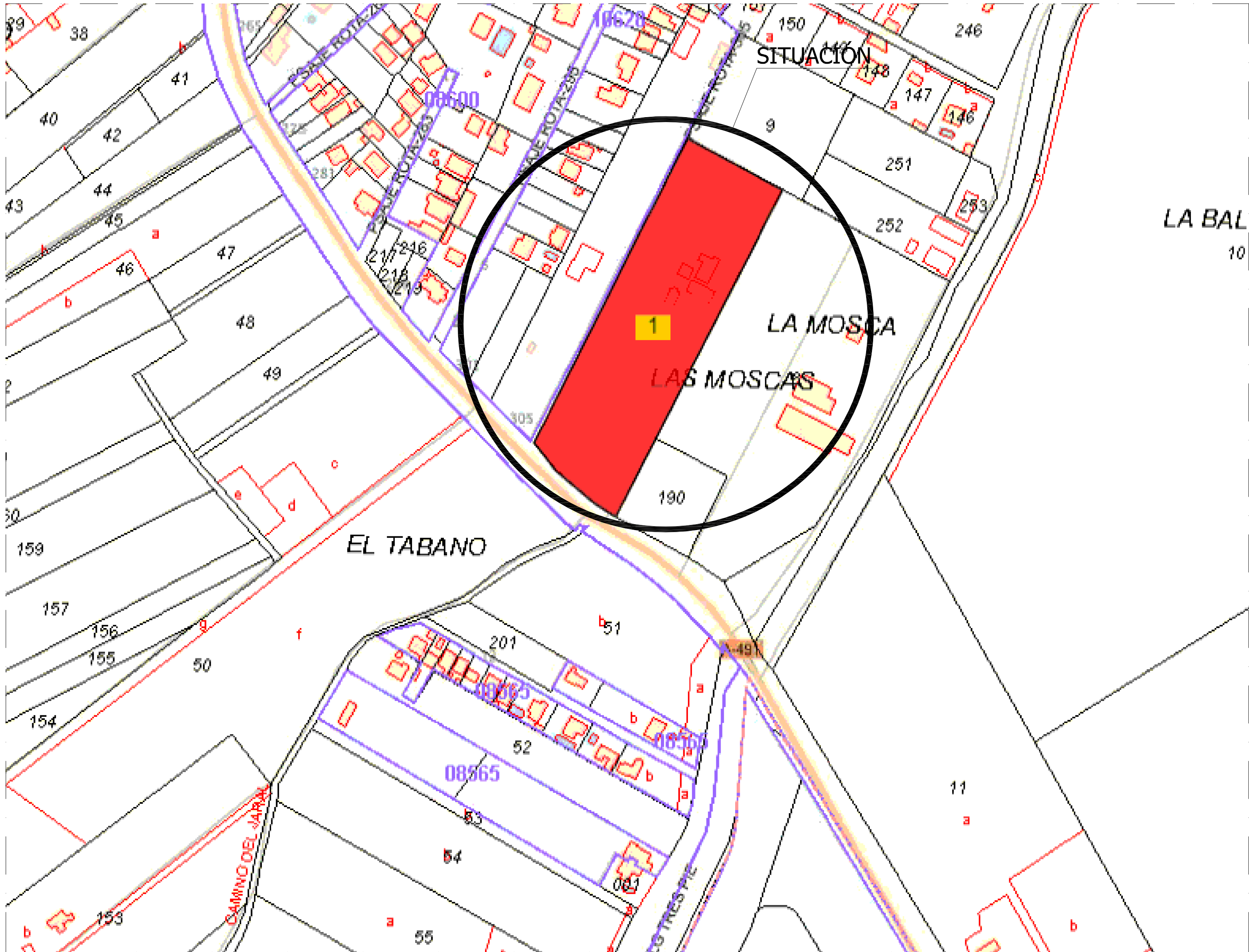
Se considera, pues, que es completamente justificable la decisión de admitir las actuaciones que se plantean, al amparo de la aplicación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y por tanto la aprobación previa de los proyectos de instalación en suelo no urbano.

**Diciembre de 2019
EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL**

**FDO. DANIEL MÁRQUEZ DELGADO
(Col.- 2.474-Ca)**

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019

 CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474 DANIEL MARQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019



CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE
INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES
COLEGIO DE CÁDIZ
VISADO PROFESIONAL
Colegiado N°: 2474
DANIEL MÁRQUEZ DELGADO
FECHA: 11/12/2019
VISADO N°: 6034 / 2019

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA
INSTALACIÓN DE OCIO AL AIRE LIBRE
"ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS"

POLIGONO 9 PARCELA 7. PAGO "LA MOSCA" CHIPIONA (CÁDIZ)



promotor:
D.ª ANDREA GARCÍA GANFORNINA
ingeniero técnico industrial:
DANIEL MÁRQUEZ DELGADO 2474

SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

PLANO n° 01
escala: s/plano
Diciembre 2019

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019



SUPERFICIE DE PARCELA 13.731,33 m²

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

1.100,88 m ²	Vial acceso
75,93 m ²	Módulos prefabricados
148,04 m ²	Edificaciones
71,92 m ²	Zona piscina
5.385,77 m ²	Zona de cultivo
6.948,79 m ²	Espacios libres abiertos

CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES
COLEGIO DE CÁDIZ

VISADO PROFESIONAL

Colegiado N°: 2474
DANIEL MARQUEZ DELGADO

FECHA: 11/12/2019

VISADO N°: 6034 / 2019

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA
INSTALACIÓN DE OCIO AL AIRE LIBRE
"ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS"

POLIGONO 9 PARCELA 7. PAGO "LA MOSCA"CHIPIONA (CÁDIZ)

PHONOSUR CONSULTING
Ingeniería y Acústica

promotor:
Dº. ANDREA GARCÍA GANFORNINA

ingeniero técnico industrial:
DANIEL MÁRQUEZ DELGADO 2474

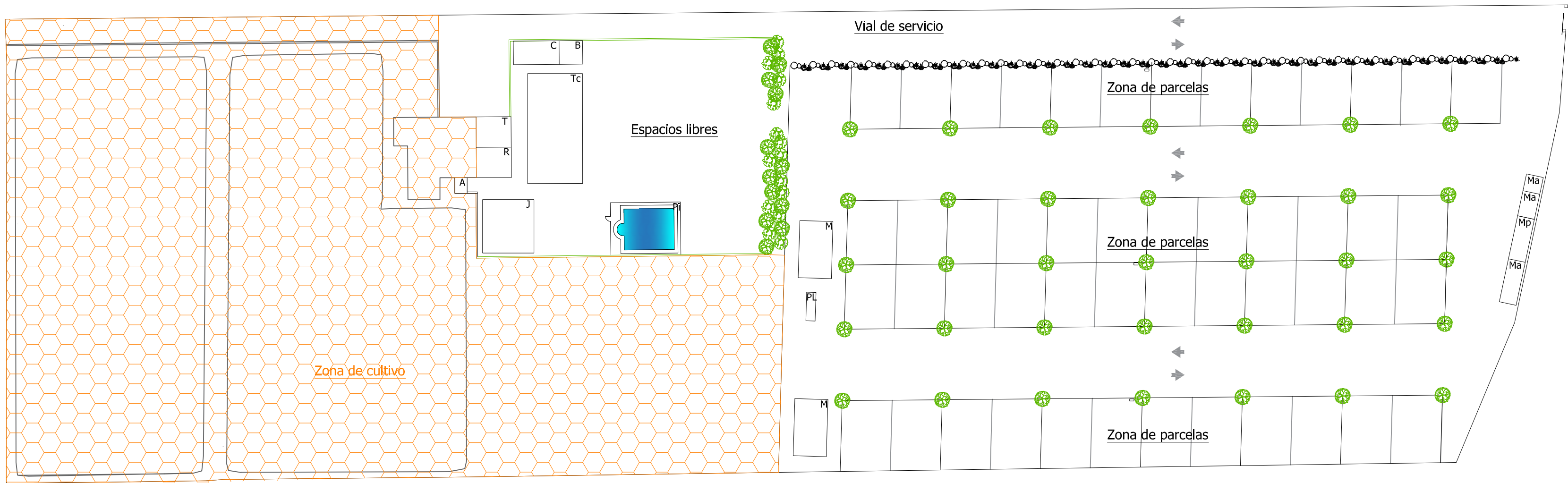
teléfono:
email:

ESTADO ACTUAL

PLANO nº
escala: 1/500
Diciembre de 2.019

02

VISADO COPITI Cadiz
6034 / 2019



SUPERFICIE DE PARCELA 13.731,33 m²

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

3.148,29 m ²	Zona de parcelas (P)
74,24 m ²	Zona de muelles (M)
5,20 m ²	Punta limpio (PL)
29,16 m ²	Módulos aseos (Ma)
14,76 m ²	Módulo privado (Mp)
71,92 m ²	Zona piscina (Pi)
118,20 m ²	Terraza/carpa (Tc)
21,12 m ²	Cocina (C)
10,89 m ²	Barra (B)
20,93 m ²	Tienda (T)
20,87 m ²	Recepción (R)
3,80 m ²	Aseos (A)
54,06 m ²	Zona de juegos (J)
3.548,80 m ²	Espacios abiertos y
5.488,21 m ²	Zona de cultivo
1.100,88 m ²	Vial de servicio



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA
INSTALACIÓN DE OCIO AL AIRE LIBRE
"ÁREA DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS"

POLIGONO 9 PARCELA 7. PAGO "LA MOSCA"

CHIPIONA (CÁDIZ)



promotor:
D^a. ANDREA GARCÍA GANFORNINA

ingeniero técnico industrial:
DANIEL MÁRQUEZ DELGADO 2474

tlf/fax: email:

PROPUESTA DE
ACTUACIÓN

PLANO n° 03
escala: 1/500
Diciembre de 2.019