



**Ayuntamiento
de Chipiona**

URBANISMO - Gestión Urbanística y Planeamiento
LMAFR/LHP/mapm

A N U N C I O

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de julio de 2024, al punto séptimo de su Orden del Día, acordó Admitir a trámite el Proyecto, promovido por la Entidad Mercantil SOTINFANT, S.L., de actuación extraordinaria en suelo rústico de IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, en Playa o Costa de la Grajuela de Chipiona, en la parcela catastral de referencia 11016A001000590000TB.

Lo que se expone al público por el plazo de un (1) mes para que se presenten alegaciones, a tenor de lo establecido en el art. 8 y 32 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 las sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La información correspondiente al Proyecto técnico estará disponible en el portal de transparencia y portal web del Ayuntamiento de Chipiona.

A fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.





**Ayuntamiento
de Chipiona**

Secretaría General
MLGG/ibc

**LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL. DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE
CHIPIONA CERTIFICA:**

Que por **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, en sesión **ordinaria** celebrada el **18 DE JULIO DE 2024**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO SÉPTIMO.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y
URBANISMO RELATIVA A LA ADMITIR A TRAMITE DEL PROYECTO DE
ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y
TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES EN CM PISTA
MONTIJO 59 POLÍGONO 1 PARCELA 59 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ)
(EXPTE.: 4464/2024)(OU)**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes (4 UXCH y 2 IU), a vista del Informe del Ingeniero de Servicios Eléctricos de fecha 27/06/2024, se acordó aprobar la propuesta, con el siguiente tenor literal:

"Ante la solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación siguiente:

PROMOTOR: SOTINFANT, S.L.
C.I.F.: B11391745
LUGAR OBRAS: CM PISTA MONTIJO 59 Polígono 1 Parcela 59 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ)
RFA. CATASTRAL: 11016A001000590000TB
DESCRIPCIÓN: IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES.

Visto cuanto antecede,

CONSIDERANDO que con fecha 1 de marzo de 2024 Y N.º de registro de entrada en este ayuntamiento 2024/4464 se ha solicitado por parte de la entidad SOTINFANT S.L. la admisión a trámite por este Ilmo. Ayuntamiento de Proyecto de Actuación de actuación extraordinaria en suelo rústico de ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, en Playa o Costa de la Grajuela de Chipiona, en la parcela catastral de referencia 11016A001000590000TB , de superficie 8.810,06 m2 (8,8100 Has) según reciente levantamiento topográfico y de superficie catastral 9.536,00 m².

Justificándose dicha diferencia de cabida en la fuerte regresión costera que se experimenta en la Costa de la Grajuela. Se presente ocupar en la actuación extraordinaria en suelo rústico, toda la superficie comprobada en el levantamiento topográfico indicado.

Junto a dicha solicitud se aporta por la citada entidad Proyecto de Actuación Extraordinaria, según lo dispuesto en el artículo 33 del RE-LISTA, (Reglamento General de Aplicación de la Ley 7/2021 para el impulso y sostenibilidad del territorio de Andalucía).

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico-Jurídico, con fecha 16 y 17 de abril de 2024, respectivamente.



CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico de admisión a trámite favorable, con fecha 27/06/2024, con respecto a las conexiones exteriores de los servicios de abastecimiento, saneamiento y electricidad para la correcta funcionalidad de la actividad pretendida.

Es por lo que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 32 y 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento LISTA - BOJA núm. 232, de 2 de diciembre de 2022), se propone a la Junta de Gobierno Local, que en uso de la Delegación de competencias que tiene atribuidas, adopte el siguiente **ACUERDO**:

1.- Admitir a trámite el Proyecto de Actuación, promovido por la Entidad Mercantil SOTINFANT, S.L., de actuación extraordinaria en suelo rústico de IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, en Playa o Costa de la Grajuela de Chipiona, en la parcela catastral de referencia 11016A001000590000TB , de superficie 8.810,06 m² (8,8100 Has) según reciente levantamiento topográfico y de superficie catastral 9.536,00 m².

2.- Someter a información pública por plazo de un (1) mes, mediante inserción de Anuncio en el portal web del Ayuntamiento de Chipiona y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

3.- Practicar trámite de audiencia a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

4.- Dar traslado del presente acuerdo a la mercantil SOTINFANT, S.L. "

Y para que así conste, expido la presente, haciendo la advertencia de que el acta aún no ha sido aprobada, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma (art. 206 del R.O.F.R.J.C.L.), y con el Vº. Bº. de la Alcaldía, a fecha de la firma electrónica.

VºBº

EI ALCALDE PRESIDENTE

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE BAR-RESTAURANTE
CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUTURAS
DESMONTABLES.

CM PISTA MONTIJO 59 Suelo Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA [CÁDIZ]RC: 11016A001000590000TB

PETICIONARIO:

JOSÉ ANTONIO LÁZARO PORTA

NIF
IAE


Epígrafe Grupo 671: Servicios en restaurantes.

ARQUITECTO:

RACERO CONSULTORES SLP
Colegiada S064 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.
arquitecturaraceroconsultores@gmail.com

FECHA:

Febrero 2024

INDICE

MEMORIA.

1.1- INTRODUCCIÓN

1.2 -ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

AGENTES

1.3.- AGENTES

1.4.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.

1.5.- CARACTERIZACIÓN FÍCIA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

1.6.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

1.7.- CARCATERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO. EXISTENTES Y PROYECTADOS.

1.8 PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y FASES DE LA EJECUCIÓN

1.9 INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN.

1.10 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

1.11 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL. TURISMO.(NO PROCEDE)

1.12 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

1.13 ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

1.14 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

1.15 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

1.16 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

1.17 CONCLUSIÓN Y FIRMA

ANEJOS.

ANEJO I: CERTIFICADOS DE COLEGIACIÓN

ANEJO II: FICHA CATASTRAL

ANEJO III: ESCRITURAS

PLANOS.

1.1- INTRODUCCIÓN

El turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico

Mantener este importante papel nos exige abordar numerosos retos presentes y futuros derivados de factores tan diversos como una creciente competencia a nivel internacional, la atención a un nuevo concepto de turista mucho más exigente y un nuevo escenario económico que engloba la actividad turística. Todo ello nos obliga a estar más alerta al devenir de los acontecimientos diarios para afrontar los retos que nos plantea esta actividad y desarrollar fórmulas que aprovechen al máximo las oportunidades que también hoy nos brinda este dinámico sector productivo.

El entorno económico y social y la realidad turística existente caracterizada por la elevada competencia, las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, la globalización y sobre todo la presencia de una clientela turística más autónoma a la hora de diseñar sus viajes y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras motivan un cambio que sienta las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad.

En la Costa Noroeste, el proceso de ocupación se ha caracterizado por el predominio de la componente inmobiliaria frente a la actividad de servicios y por un crecimiento atomizado y con insuficientes prestaciones para desarrollar un turismo basado en la calidad de la oferta.

Hay que favorecer el establecimiento de una imagen unitaria de la Costa Noroeste como espacio turístico contribuyendo a la definición y reforzamiento y cualificación de dichos espacio mediante la dotación de espacios libres, itinerarios y áreas recreativas que articulen el espacio turístico y doten de acceso a las zonas de mayor actividad turística, el incremento del turismo de servicios favoreciendo las actividades recreativas para evitar el continuo urbano y la ocupación residencial de la zona de influencia del litoral, a la vez que se facilite la biodiversidad en esta franja de contacto tierra/mar.

El Plan propone configurar un corredor litoral conformado por el dominio público marítimo terrestre más una anchura de al menos 200m a partir del límite interior de esta afección que permita la percepción de espacios abiertos vinculados al litoral y el reforzamiento de su uso y disfrute público.

1.2 -ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente proyecto de actuación tiene por objeto definir y justificar adecuadamente las actuaciones necesarias para el desarrollo de un UN BAR-RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZAS ANEXAS destinado a facilitar a las personas usuarias un lugar adecuado para disfrutar de la costa, mejorando su acceso y servicios, así como la contemplación del paisaje con la posibilidad de celebrar eventos y de acceso libre y gratuito.

La actuación se pretende llevar a cabo sobre una finca rústica en la que no existen edificaciones ni expedientes administrativos que impidan su implantación.

El presente documento tiene por objeto la obtención de la Autorización Previa a la Licencia Municipal, que cualifique los terrenos donde se implantará la actuación, por llevarse a cabo una Actuación Extraordinaria sobre Suelo Rústico, conforme a lo regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Posteriormente se solicitará la licencia urbanística para su construcción y su licencia de apertura conforme al uso y la actividad prevista según el proyecto de actuación.

1.3.- AGENTES

PROMOTOR

Don Jose Antonio Lázaro [REDACTED]

NIF [REDACTED] 70Y con dirección a efectos de notificaciones en calle [REDACTED]
[REDACTED] 11550, Chipiona.

Teléfono:

Correo electrónico:

ARQUITECTO

RACERO SONCULTORES SLP

Colegiada S064 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Don Pablo García [REDACTED] (Arquitecto designado)

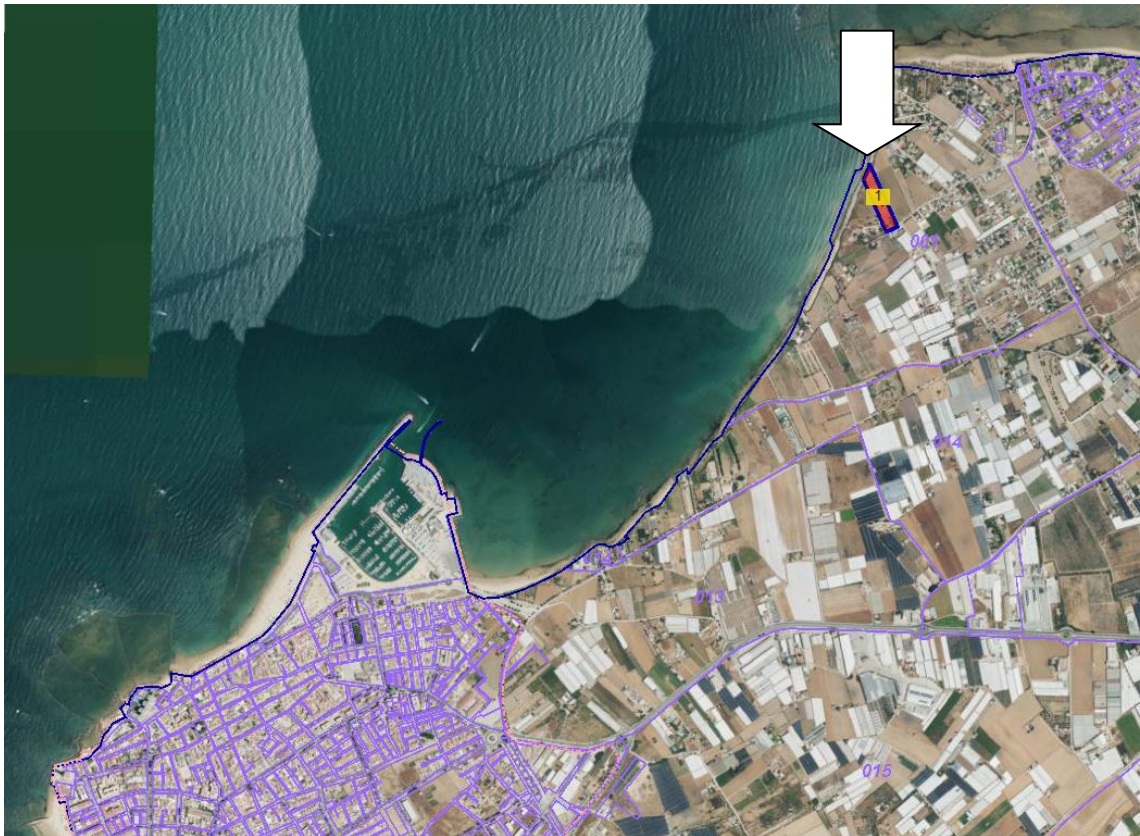
Colegiado acreditado A19399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

Avenida de la Laguna [REDACTED] 11550 Chipiona (Cádiz)

Teléfono: [REDACTED]

1.4.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.

La finca donde se ubica el proyecto se localiza al noreste del núcleo urbano de Chipiona en la zona de Montijo. La dirección según catastro es: CM PISTA MONTIJO 59 Polígono 1 Parcela 59 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ)



El ámbito está compuesto por 1 finca catastrada con la siguiente referencia:

Referencia Catastral FINCA 1 : 11016A001000590000TB



FINCA 1. Coordenadas UTM

[U.T.M. Huso: 29 ETRS89]

731171.81, 4071041.68

731171.77, 4071041.77

731176.08, 4071050.48

731186.26, 4071075.75

731193.01, 4071092.53

731193.05, 4071092.99

731193.08, 4071093.42

731210.67, 4071058.87

731298.17, 4070877.76

731282.09, 4070869.67

731280.62, 4070868.93

731279.00, 4070868.11

731273.13, 4070865.16

731257.38, 4070860.67

731250.12, 4070876.03

731230.66, 4070917.20

731171.81, 4071041.68

1.5.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Según levantamiento topográfico la parcela arroja una superficie de 8.810,06m² y un perímetro total de 500,51m. La superficie reflejada en el catastro es de 9536m². No concuerdan los límites físicos con los catastrales siendo los reales inferiores en cuanto a superficie.

Esto es debido a que parte de la finca cae en una zona de inaccesible de linde con la costa.

Se adopta como superficie la real y útil.

El ámbito donde se ubica el proyecto no tiene partes indivisas.

Respecto a la caracterización jurídicas de la finca, según se desprende de la escritura de compraventa.

RÚSTICA.- Suerte de viña y tierra sita en término de Chipiona, pago de la Copina, Montijo y Niño de Oro. Tiene una cabida de una hectárea, diecisiete áreas, setenta y cinco centiáreas y sesenta miliáreas.

Linda: al Norte fincas de Juan Lanza Cuevas, Mercedes Díez Galán y otra de Doña María Camacho Gómez y esposo; al Sur, con herederos de José del Moral, hoy según catastro con otras de la entidad vendedora; Este, el camino del Niño de Oro, por donde tiene su entrada; y por el Oeste, con la barranca de la Playa.

El promotor de la actividad recogida en el presente Proyecto de Actuación, tiene en la actualidad derechos de compraventa sobre la totalidad de la finca, habilitándose para el desarrollo de la actividad planteada.

Está pendiente de inscripción registral, la anterior inscripción en el registro de la propiedad de Chipiona está en el tomo 552, libro 162, folio 168, finca registral 6.839















El proyecto deberá cumplir con el planeamiento urbanístico del municipio de Chipiona y todas las normas sectoriales. La zona está afectada por el PTCNO (Plan Territorial de la Costa Noroeste) y la Ley de Costas.

El marco normativo es:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).
- 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.
- Plan de Ordenación de Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

LEY 7/2021 LISTA

La LISTA clasifica el suelo en dos: suelo urbano y suelo rústico.

En la LISTA se regula el suelo rústico común, sus usos y actividades.

El art 19.4 de la LISTA dispone que: El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) *Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.*
- b) *Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas*

autorizaciones.

Respecto de Actuaciones en suelo rústico la LISTA dispone en su art. 20 que:

- a) *Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.*
- b) *No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.*

Y su artículo 22 respecto a las actuaciones extraordinarias establece que:

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

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

3. *Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

La Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes en su apartado 5 establece que:

Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

DECRETO 550/2022 REGLAMENTO LISTA

La sección tercera del reglamento establece las actuaciones extraordinarias en suelo rústico desde su implantación, el procedimiento, el proyecto de actuación, la duración de la cualificación de los terrenos y la prestación compensatoria que se han tenido en cuenta en la redacción del presente proyecto.

Pero hay que destacar sobre todo el artículo 24 sobre actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos que establece:

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de

radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso. A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros. Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Las edificaciones que necesarias para los servicios generales del campamento no inducen a asentamiento según lo dispuesto en este artículo.

Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.

4. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, respectivamente, las Secciones 2ª y 3ª de este Capítulo requerirán de informe

de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71.

Artículo 71. Concepto.

1. Son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales:

a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral.

Se trata de una actuación con incidencia supralocal por lo que deberá solicitarse el informe de incidencia territorial a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

1.6.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN Y DE LA ACTIVIDAD

ACTUACIÓN

La incidencia sobre el medio socioeconómico es positiva, y sus efectos relevantes tanto durante la fase de adecuación y reforma, como en la fase de funcionamiento de la actividad, están constituidos por las rentas y empleo generados por la empresa constructora, empresa explotadora de la actividad, empresas suministradoras y empresas productoras de medios de consumo. Además, este incremento de rentas provocará un aumento de los ingresos públicos como consecuencia de la ampliación de las bases imponibles, así como el abono de las tasas e impuestos de las obras que se necesitan ejecutar.

La actuación fomenta el uso de ocio y recreativo y esto evita el continuo urbano y la ocupación residencial que tanto perjudica al entorno y que evita el disfrute público y social del litoral.

Se indica a continuación el presupuesto de ejecución material obtenido conforme a la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Chipiona siendo de:
124.000€

ACTIVIDAD

Implantación nueva de una actividad de carácter permanente recogida en el epígrafe del IAE **Grupo 671: Servicios en restaurantes**

Clasificación y tipo

Tendrá uso de hostelería y actividad de Bar con cocina y con música. Según la normativa autonómica, Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía, tiene como objeto determinar las modalidades de espectáculos públicos y actividades recreativas en Andalucía en función de su duración, los tipos de establecimientos públicos que los puedan albergar según sus características constructivas, su régimen de apertura o instalación, los horarios que rijan su funcionamiento, apertura y cierre al público

En este sentido, las modalidades serán

- El establecimiento, la actividad se desarrollará en periodo permanente.
- Presenta un tipo de construcción DESMONTABLE.
- El acceso será directamente desde la propia playa y desde caminos de accesos laterales.

La actividad se clasifica con el epígrafe “III.2.7.b) Establecimiento de hostelería con música”.

Se entienden incluidos en este epígrafe los establecimientos públicos con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales en el interior de los espacios fijos, cerrados y cubiertos del establecimiento, que se dediquen a ofrecer al público la actividad de hostelería.

Horario

Según el Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y establecimientos públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horario de apertura y cierre, la apertura del establecimiento no podrá ser anterior a las 6,00h, procediéndose al cierre como máximo a las 2,00h,

excepto viernes, sábados y vísperas de festivos, que será a las 3,00h.

Fases

La actividad tendrá 3 fases:

- Fase de construcción/implantación
- Fase de funcionamiento
- Fase de abandono o cese.

Calificación ambiental

La actividad está incluida del en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas en la categoría 13.32 Restaurantes, cafeterías, pubs y bares como actuación sometida a los instrumentos de calificación y control ambiental mediante CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Riesgos ambientales previsibles

Los riesgos ambientales que pueden alterar el normal funcionamiento de la actividad son:

- Ruidos y vibraciones que pueden producirse durante el desarrollo de la actividad mencionada, principalmente ruido y vibraciones provocados sobre todo por el ruido ambiental.
- Residuos sólidos y líquidos provenientes fundamentalmente de los aseos, y de los elementos de la zona de como fregaderos, lavavasos, etc.
- Almacenamiento de residuos sólidos: cartones o algún otro tipo de envases, comida y bebida, en recipientes adecuados o refrigerados los productos que lo requieran, etc.

Las medidas correctoras impuestas a los distintos apartados serán expuestas en posteriores puntos.

1.7.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO. EXISTENTES Y PROYECTADOS.

INSTALACIONES EXISTENTES

Accesos y estacionamiento

Su acceso se realiza por un camino rural asfaltado de ancho libre 6,00m y doble sentido. El estacionamiento se resuelve en la parcela mediante delimitación en el terreno de las plazas que deberá ocupar cada vehículo.

Cerramiento de parcela

Actualmente la parcela se encuentra cercada mediante una valla ejecutada con malla de simple torsión y postes tubulares de acero galvanizado.

El acceso a la parcela se encuentra delimitado mediante una cancela de acero fijada a pilastras laterales de fábrica de ladrillo visto.

INSTALACIONES PROYECTADAS

Cimentación

Cimentación pilotada, fabricada con pilares de 150x150 mm. de altura 800 mm.(altura en terraza. Incluso tornapuntas de arriostramiento, y bases de pilar para anclaje de tarimas autoportantes. Vigas entre pilares en zona de módulos, ancladas con estribos. Losetas de apoyo en cada pilar.

Módulo restaurante

Modular para chiringuito acabado en panel ranurado pintado 16,25x5 m.. Con cocina, Interior en melamina hidrofuga de 16mm. , incluso zona de cocción en acero inoxidable. Suelo en PVC con curva sanitaria, aislamientos en cubiertas y en paredes. Paneles rematados con perfilería de aluminio. Instalación eléctrica y de fontanería no incluida. Ganchos de transporte en cubierta. Estructura reforzada para transportar con electrodomésticos dentro.

Barra

Barra, fabricada Idem estructura de chiringuito, con mostrador en piedra artificial tipo Kion.

Aseos

Módulo de aseos, de medidas 7,5x2,25 m., fabricado Idem módulo de cocina, con 4 estancias, 3 cabinas de aseo y vestuario.

Tarima

Tarima autoportante, de medidas 2.500x2.500 mm., fabricada con vigas perimetrales de 192x45 mm., y vigas interiores de 145x45 mm., colgadas con estribos, con tablero contrachapado de 18 mm. impregnado en sales, manta asfáltica, y suelo de solería técnica elevada. Madera de pino silvestre, impregnado en sales clase de uso 4. Zona de terraza, accesos, y Barra.

Pérgola

Pérgola, con pilares en cuadrícula de 4,8x4,8 m., fabricada en madera laminada, con pilares de 140x140 mm., y vigas entre pilares de 280x140 mm. y correas de 160x80 mm.mm. Incluso techo cerrado a base de estructura sandwich, con panel de melamina blanca inferior, rastreles de 95x45 mm., con aislamiento de lana mineral entre rastreles, y panel superior contrachapado WBP de 15 mm., revestido por manta asfáltica granulada en roll

INSTALACIONES

Electricidad

Actualmente la parcela cuenta con suministro eléctrico de baja tensión proveniente de un centro de transformación próximo, situándose el equipo de medida en la puerta de acceso a la misma. Habrán de ejecutarse las obras

necesarias de canalización para dotar de suministro regular.

Abastecimiento de agua

La parcela recibe agua de la asociación de propietarios residente en el campo valdeconejos-la jara-montijo.

Aguas fecales

Al no existir red de saneamiento municipal, es necesario la instalación de sistemas de recogida y depuración de aguas residuales. Igualmente, es necesario clasificar o distinguir las distintas aguas, por su procedencia y posterior reutilización: aguas grises y aguas negras.

Las aguas negras son aquellas procedentes de los inodoros, las cuales incorporan gran cantidad de materia orgánica. Las aguas grises son aquellas que proceden de cualquier otro punto de la instalación de agua que no sean los inodoros, tales como el fregadero y la lavadora en la cocina o el lavabo y la ducha en el cuarto de baño.

Las aguas grises pueden ser reutilizables para la descarga del inodoro, para limpieza y para riego. No son aptas para el consumo humano. Los caudales, tanto de aguas grises como de aguas negras, vendrán determinados por los caudales consumidos en cada uno de los puntos de la instalación de abastecimiento de agua. Para el reciclado de las aguas grises, se plantea la instalación de depuradora de oxidación total.

El proceso de oxidación total, se trata de un sistema de depuración configurado para disminuir los contaminantes orgánicos biodegradables de las aguas residuales domésticas, y tiene un mayor rendimiento gracias a la presencia del oxígeno y a la recirculación de los fangos activos.

Una depuradora biológica de oxidación total básicamente consiste en los siguientes principales

componentes:

- ☐ Reja de desbaste manual
- ☐ Soplante
- ☐ Bomba recirculadora
- ☐ Reactor biológico
- ☐ Cámara de decantación

□ Cuadro eléctrico de protección y maniobra

En dichos elementos tienen lugar los siguientes procesos de tratamiento del agua residual entrante:

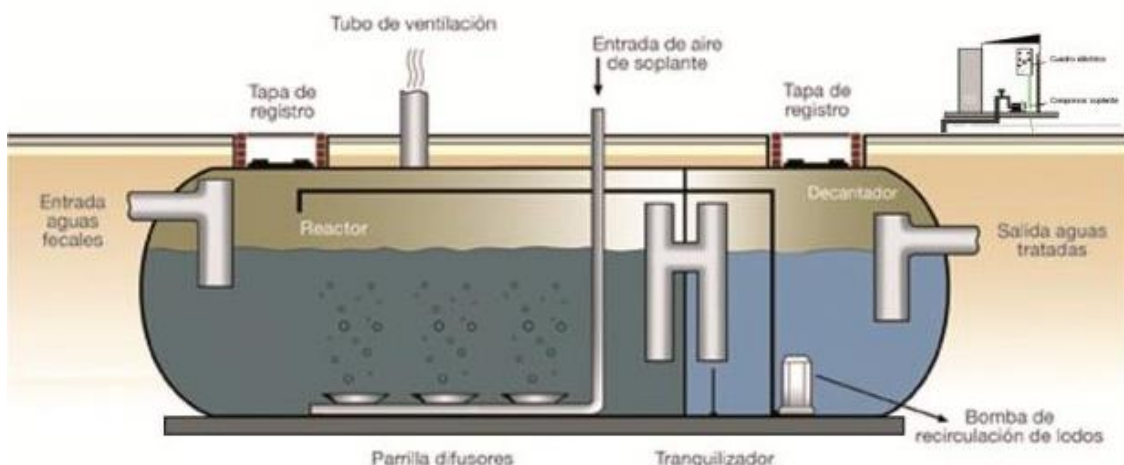
En el reactor biológico, donde con una inyección de aire prolongado se crean fangos activos, se degrada la materia orgánica por oxidación. Para poder tener lugar estas reacciones es necesario un aporte de oxígeno que mantenga las condiciones aerobias en el reactor, y crear la circulación suficiente para mantener en suspensión los microorganismos.

Se decantan los fangos activos, y se recirculan hasta el reactor biológico gracias a la bomba de recirculación, para poder mantener estable la población

de estos fangos activos. En la variante de oxidación total, la mezcla de agua residual y fango recirculado se distribuye uniformemente en todo el volumen del reactor donde se airea. Debido al tiempo, prolongado de aireación el proceso se mantiene en la fase de crecimiento endógeno, en la cual los microorganismos se comen entre ellos. La insuficiente disponibilidad de carga de nutrientes lleva a una situación donde los microorganismos utilizan el material celular de los otros como fuente de nutrición.

Por último, el agua ya depurada y clarificada es expulsada mediante un canal vertedero a la arqueta final de vertido.

Como todos los sistemas de tratamiento de aguas residuales, las depuradoras de oxidación total requieren un mantenimiento periódico para asegurar el correcto funcionamiento de los mismos.



OBRAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

El resumen de obras necesarias sin detallar partidas que será objeto del proyecto de ejecución correspondiente será:

EXCAVACIONES

- Excavación puntual para cimentaciones
- Excavaciones para fosa séptica
- Excavaciones para zanjas de instalaciones

CONSTRUCCIÓN

- Estructuras de madera, pilares y vigas
- Cerramiento de módulos
- Revestimientos
- Instalaciones eléctricas y de iluminación
- Instalaciones de ventilación
- Instalaciones generales de suministro y almacenamiento de agua potable.
- Instalaciones generales de evacuación de agua hasta centro de depuración homologado.
- Equipamiento de baños
- Equipamiento de cocina

SEGURIDAD, CONTROL Y GESTIÓN

- Ensayos necesarios para la calidad de la construcción
- Medidas de protección individual y colectiva de los trabajadores
- Gestión de los residuos de construcción y demolición

1.8 PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y FASES DE LA EJECUCIÓN

La actuación prevista necesita obras de movimiento de tierras, cimentación, estructuras, instalaciones, revestimientos y equipamiento.

Se desarrollará en una sola fase.

Fase única: aproximadamente 1 mes.

- *Inicio: Mayo 2024*
- *Final: Junio 2024*

1.9 INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN.

REGLAMENTO

Según el artículo 22 de la Ley 7/2021 (LISTA), en actuaciones extraordinarias en suelo rústico, podrán implantarse usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano. Se indica, así mismo, que dicha actuación habrá de ser compatible con la ordenación territorial y urbanística, respetando el régimen de protección que les pudiese ser de aplicación.

Las actuaciones implantadas en este suelo podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Como se demostrará más adelante en esta memoria, la actuación proyectada es compatible con el régimen territorial y urbanístico de la localidad, y así mismo, dadas las características de la actividad proyectada y su ubicación en un entorno rural no se induce a la formación de nuevos asentamientos.

JURISPRUDENCIA

La utilidad pública o interés social viene reiteradamente reconocida por la jurisprudencia como un concepto jurídico indeterminado cuya valoración corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos de los municipios donde se pretende ubicar el proyecto pretendido.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 junio de 1995 (RJ 1995/4937) señala que los términos utilidad pública e interés social de los proyectos que hayan de emplazarse en el medio rural no forman parte de la discrecionalidad administrativa, no pudiéndose considerarse el ejercicio de la potestad autorizadora como restrictiva, pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio. Igualmente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 noviembre de

1995 (RJ 1995/8339) a propósito de la denegación discrecional por parte del Ayuntamiento de Ibiza de un oleoducto de CAMPSA vuelve a ratificar la anterior doctrina y anula el Decreto denegatorio del Ayuntamiento.

No obstante, las interpretaciones para determinar este concepto son diversas, ya que se han considerados como procedentes en Suelo No Urbanizable: un hipermercado (Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1984 [RJ 1984/3975] y 9 de diciembre de 1986 [RJ 1987/1023]), un Centro Penitenciario (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 enero de 1996 [RJ 1996/93]), una industria de envasado de agua potable (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1987 [RJ 1987/8270]), campo de golf e instalaciones complementarias (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1995 [RJ 1995/4937]), construcción de edificio y pista de exámenes de conductores (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1988 [RJ 1988/6059]), un vertedero de residuos (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 27 de abril de 2001 [JUR 2001/182243]), un Centro Deportivo de Tenis (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 4 febrero de 2000 [RJCA 2000/156]), o incluso un club de alterne (el Ayuntamiento de Aljaraque en la provincia de Huelva aprobó por mayoría declarar de utilidad pública e interés social un club de alterne). (*Fuente: Santiago Gil Sánchez*)

Por tanto, se trata de aplicar un concepto jurídico indeterminado de gran imprecisión, en cuya interpretación exacta ha de reconocerse a la Administración, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1997 (RJ 1997/6039), un amplio margen de apreciación, no sólo por ello sino porque se utiliza una expresión, la de interés social, para cuya concreción es razonable que deba aceptarse en principio, la preferencia de las valoraciones de quien institucionalmente tiene encomendado el cuidado de los intereses colectivos, frente a los criterios lógicamente subjetivos de los particulares.

JUSTIFICACIÓN

Hay varios factores que influyen en el interés social de la actuación. Por un lado, se valora la creación de puestos de trabajo tanto en las fases de adecuación del espacio como en el propio funcionamiento.

Por otro lado, la localidad de Chipiona está dentro del Plan de la Costa Noroeste. En el Plan se busca potenciar el uso recreativo y de ocio vinculado al uso turístico para que toda la franja costera se configure con una imagen unitaria de espacio turístico en un corredor del litoral.

Además, en su memoria de ordenación, el Plan fomenta los usos de ocio y recreativos para evitar el continuo urbano y evitar la ocupación residencial.

La actuación propuesta permite la percepción de los espacios abiertos vinculados al litoral y el reforzamiento de uso y disfrute público

Las instalaciones que se proyectan son todas desmontables con cimentación puntual que no sobresale del terreno constituida por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles y similares. Además, se montan y desmontan mediante procesos secuenciales y su levantamiento se puede realizar sin demolición.

Con tales consideraciones, la utilidad pública y el interés social de la actuación proyectada queda sobradamente justificado.

1.10 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

PLAN TERRITORIAL DE LA COSTA NOROESTE

La actuación finca está afectada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz por el CORREDOR DEL LITORAL.

En las áreas suburbanizadas de incidencia territorial que se incorporen al planeamiento urbanístico como suelos urbanizables, el corredor litoral se ajustará a los 100m establecidos en la Ley de Costas para la zona de servidumbre de protección. Nuestra finca está dentro de dicha franja.

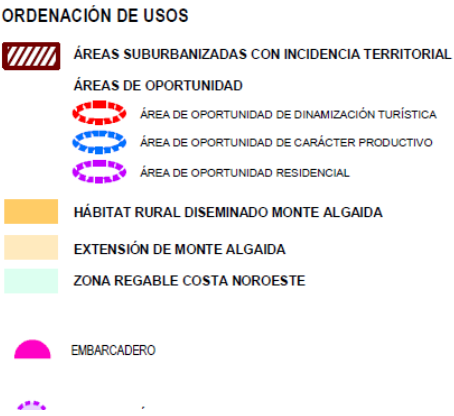
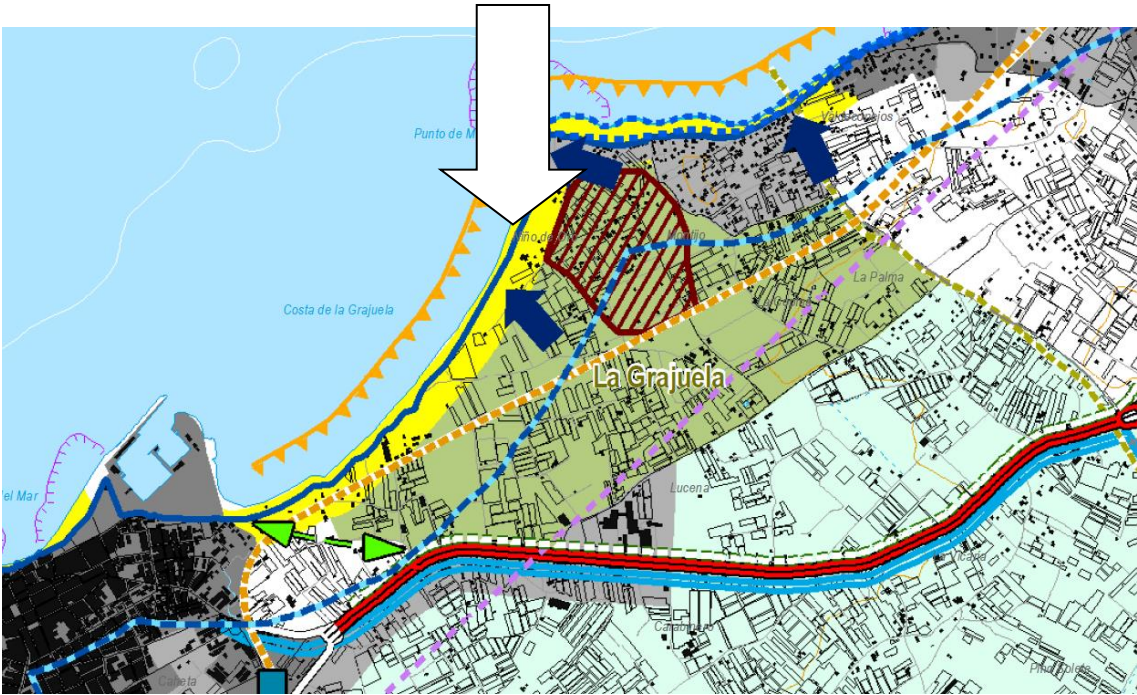
El art.29 del POTCN está dedicado al Sistema comarcal de espacios libres, entre cuyos elementos, como ya se ha mencionado, se encuentra el corredor litoral Art.29.1 (N)). El punto 5 y 6 del citado artículo establecen lo siguiente:

5. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en el Sistema de espacios Libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población. A tal fin, los instrumentos de planeamiento general ajustarán la delimitación de los elementos del sistema de espacios libres y clasificarán estos suelos como no urbanizables de especial protección, o como sistema general de espacios libres, en función de la normativa específica que le sea de aplicación y, en su caso, de la clasificación de los suelos urbanos o urbanizables colindantes (D)

6. En los suelos destinados al desarrollo del Sistema de espacios Libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni establece usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las de interés público permitidas por la legislación sectorial para los que no exista otra alternativa viable. (N).

Los suelos en cuestión son parte integrante de la red de espacios libres de la

Costa Noroeste a los que el POTCN les otorga una vocación que promueve el fomento de las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población.



PLAN GENERAL DE CHIPIONA

La Clasificación del suelo está definida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona tienen las siguientes determinaciones básicas:

Artículo 242. De Protección del Litoral. (Modificado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 10 de julio de 2012. BOJA Nº 205 de 19/10/2012).

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en una "aranzada de Chipiona" (4.472 m⁵).

3. Usos.

A. Uso Característico: Intensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.

B. Usos Compatibles:

- Cultivo de Regadío.*
- Cultivo de Secano.*
- Ganadero, zoológico.*
- Forestal.*

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A. Permitidas:

a) Parcelaciones.- Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

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 de uso agrícola.

- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.

- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

B. Prohibidas:

- Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.
- Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.
- 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.
- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

C. Excepcionalidad de las actuaciones:

- En ningún caso podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo – terrestre.

Artículo 234. Disposiciones comunes a todas las categorías de suelo.

1. Vallados y cerramientos. Se permitirán sólo postes y alambres.

La autorización de los mismos estará condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, de los caminos por los que se accede, ejecutándose con al menos 5 mts. De retranqueo desde el eje del camino, así como a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

3. Edificaciones.

a) Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y

tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.

c) La separación mínima a linderos de cualquier edificación, salvo invernadero será de 7 mts., en caso de linderos públicos se tendrá en cuenta la legislación sectorial. Asimismo, se respetarán igualmente los 7 mts. a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos. Los proyectos de obras que afecten a cursos de agua se acompañarán de estudios hidrogeológicos.

Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

. Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1 aranzada ó 4.472 m².

Separación a linderos: 7 metros.

Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.

Ocupación máxima edificaciones: 5% de la superficie de la finca.

Superficie

El ámbito de 8.810,00m² es superior a 4.472m² como superficie mínima de actuación.

Linderos

La separación a lindero de las edificaciones es de 7,00m = 7,00m por lo que cumple.

Ocupación

El máximo para ocupar es el 5% de la parcela de 8.810,89m² siendo 440,50m². Las construcciones proyectadas ocupan 295,90m² siendo un 3,35%. Cumple.

Materiales

Los materiales que empleados y a emplear son y serán de origen natural como la madera y blancos sin que sean brillantes ni reflectantes.

1.12 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El ámbito de actuación está en el entorno rural de manera aislada. Los asentamientos existentes están a más de 500m y el uso principal terciario ocio-recreativo por lo que no se puedan agregar otras edificaciones. Además, se hace de manera compacta y no dispersa.

Las construcciones no inducen a asentamiento porque son desmontables con materiales prefabricados mediante módulos y paneles sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldadura. Las estructuras se montan y desmontan mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto fácilmente transportable.

No cumple con lo dispuesto en el artículo 24 del reglamento al existir más de 11 de edificaciones de diferentes usos 200m de radio (circulo amarillo) pero al ser desmontable se considera suficiente para justificar que no induce asentamiento.



1.13 ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

Incidencia territorial y ambiental

Para la determinación de posibles afecciones de carácter urbanístico, territorial y ambiental se ha realizado una revisión y análisis de los documentos de planificación en estos ámbitos que pudieran afectar o condicionar el desarrollo de la actuación prevista en la parcela objeto de la actuación extraordinaria. Igualmente se ha realizado la identificación de los posibles impactos que se pudieran generar durante el proceso de construcción y fase operativa del proyecto y la determinación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes.

Se evaluarán los posibles efectos sobre el medio ambiente y las medidas correctoras según lo establecido en el decreto 297/1995 por el que se aprueba el reglamento de calificación ambiental sobre maquinarias, materiales, riesgos de ruidos y vibraciones, emisiones, uso del agua, generación, almacenamiento y eliminación de residuos, almacenamiento y medidas de seguimiento y control.

En cuanto a afecciones ambientales, consultado el catálogo de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), en el término municipal de Chipiona no se encuentran catalogación de carácter comunitario: Zona de Especial Conservación (ZEC) , Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).



Comprobados los límites de cada una de estas figuras de protección se constata que la parcela objeto del proyecto no está incluida en ninguna de ellas, con lo cual no existe afección a este respecto.

Medidas de protección del paisaje

CONDICIÓN 1.- Los volúmenes de las edificaciones deben ser simples, que

transmitan una imagen funcional y equilibrada evitando los volúmenes complicados que llamen innecesariamente la atención.

CONDICIÓN 2.- La cubierta de la edificación en zonas llanas debe ser a dos aguas, si bien si son muy estrechos se debe optar por una sola agua y si son en terrenos en pendiente se recomienda el alargamiento de una de las pendientes. Las pendientes tendrán un mínimo de 15° a las cubiertas. Se deben usar materiales naturales como la piedra, madera, adobe o ladrillo típico andaluz pintado de blanco.

CONDICIÓN 3.- En caso de utilizar materiales prefabricados, esmerarse en los acabados para transmitir una imagen de calidad: placas de hormigón con juntas bien terminadas, bloque de hormigón rebozado y pintado, etc. Minimizar el uso de materiales que desvalorizan el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc.).

- Evitar colores saturados, discordantes y brillantes, que contrastan con los tonos matizados y suaves de los paisajes agrarios.
- Limitar el uso del color verde, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contrastar en relación con los tonos de la vegetación, ricos, complejos y cambiantes.
- Tener en cuenta que las texturas gruesas, irregulares y rugosas oscurecen el color, mientras que las texturas finas y lisas mantienen el color original.
- Evitar volúmenes completamente monocromos (distinguir techo y paramentos).
- Establecer reglas de coloración de los elementos secundarios (marcos, puertas, cornisas, zócalos, etc.).
- Se prohíbe la utilización de materiales brillantes.

CONDICIÓN 4.- Los zócalos se limitarán a un tercio de su altura para crear siluetas más esbeltas. Guardar siempre una proporción y un ritmo en las aberturas de fachada, que armonice con el zócalo y la longitud e inclinación de cubiertas y voladizos. Priorizar las composiciones de fachada regulares con las

aberturas longitudinales dispuestas en el eje central de la fachada y de la cumbrera

CONDICION5.- Evaluar la superficie de depósito necesaria para cada tipo de material (cosecha, hierros, plásticos, deshechos, etc.), prever un espacio funcionalmente adecuado y velar por el mantenimiento del máximo orden en la disposición de los elementos almacenados. Estudiar la posibilidad de implementar medidas de integración para atenuar el impacto visual de los depósitos de fuerte impacto (desplazamiento a espacios menos visibles, utilización de espacios deprimidos, semienterramiento, plantación de vegetación, construcción de empalizadas o muretes, etc.).

CONDICIÓN 6.-Limitar, unificar y simplificar los recintos cerrados. Es deseable optar por modelos visualmente permeables, no preeminentes y formalmente sencillos y uniformes. Es preferible emplear para ello materiales naturales y recurrir a tipologías de carácter rural, privilegiando los tipos tradicionales de la región, si existen. Hay que evitar la diversidad de modelos, alturas, materiales y tipologías en la explotación y rechazar diseños que llamen la atención o cuyo carácter sea marcadamente urbano o industrial.

CONDICIÓN 7.- Se deberá realizar una conservación adecuada de las construcciones y los elementos auxiliares y mantener un orden y limpieza en las que se debe tener en cuenta lo siguiente:

Implementación de medidas de conservación: valorar las necesidades de mantenimiento de los edificios y elementos exteriores: rebozar y pintar muros y paramentos, limpiar los sistemas de drenaje, reparar desperfectos puntuales, etc.

Programar un calendario de mantenimiento que distribuya las acciones en el tiempo de manera compatible con su paso y con los recursos disponibles.

CONDICIÓN 8.- Tratamiento de la vegetación: evaluar el estado de la vegetación y sus necesidades de mantenimiento. Programar las acciones en función de las épocas adecuadas (sustitución de árboles en mal estado, nuevas plantaciones, poda de arbolado y arbustos, siega de superficies de

praderas, abonado, eliminación de malas hierbas en parterres y espacios ajardinados, etc.).

CONDICIÓN 9.- Limpieza de los espacios exteriores: mantener una limpieza exterior general derivada del funcionamiento habitual de las actividades, disponer de contenedores para los residuos y vaciarlos regularmente, limpiar periódicamente las superficies pavimentadas.

CONDICIÓN 10.- Orden en la disposición de los elementos: disponer los elementos que deban estar en el exterior (maquinaria, palés, materiales de construcción, plásticos, botes, etc.) de manera separada, compacta y ordenada, preferiblemente en espacios donde no entorpezcan la visión.

CONDICIÓN 11.- Retirada de elementos obsoletos: reciclar o desechar los materiales, maquinaria o incluso construcciones no necesarias para el correcto funcionamiento de la explotación. El deterioro y la acumulación de elementos inútiles, cuyo estado de conservación suele deteriorarse progresivamente debido a su falta de uso, es habitual y sólo contribuye a empeorar la imagen y el funcionamiento de las instalaciones.

CONDICIÓN 12.- Evitar el uso de especies y el diseño de plantaciones de carácter excesivamente ornamental o urbano. El excesivo ajardinamiento de los espacios anejos a las explotaciones puede crear una imagen impropia del entorno rural donde se insiere la construcción y crear una imagen artificiosa y extraña. En general, conviene evitar una elevada diversidad de especies, la excesiva abundancia de elementos florales, el uso del arte topiario en los setos o los diseños de plantaciones complicados y barrocos.

CONDICIÓN 13.- Acompañar los volúmenes contruidos de plantaciones vegetales que contribuyan a la creación de una imagen global. En general, es recomendable la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, puesto que, bien utilizada, contribuye a su integración. Las posibilidades ofrecidas por el uso complementario de árboles, arbustos o enredaderas en formaciones de

estructura, carácter y función variada son múltiples y ricas e inciden en la creación de entornos atractivos.

CONDICIÓN 14.- Prever plantaciones en la franja exterior de cerramientos y vallas para filtrar su visión. Cuando exista vegetación arbustiva y arbórea de estructura lineal en las cercanías (camino, lindes, terrazas), es conveniente utilizar plantaciones del mismo carácter para filtrar la visión de los cerramientos de recintos. Generalmente no es necesario ocultar completamente su presencia, pero el acompañamiento vegetal filtra su visión y proporciona matices compositivos y una imagen cuidada y acabada.

El proyecto cumplirá con todas las condiciones expuestas anteriormente.

1.14 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

A continuación, se detalla la viabilidad económico-financiera de la actividad.

9. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA DEL NEGOCIO

9.1. PLAN DE INVERSION-FINANCIACION

El plan económico-financiero nos servirá para estudiar la viabilidad del proyecto que queremos llevar a cabo, es decir, se trata de analizar si el proyecto reúne las condiciones de rentabilidad, solvencia y liquidez necesarias.

Se realizará para los cinco primeros años del negocio, el primero de ellos mes a mes (planificación a corto y largo plazo).

En el momento de comenzar a desarrollar el plan tenemos que realizar una serie de hipótesis, como pueden ser volumen de ventas esperado, crecimiento de las mismas, pagos previsionales, etc. A continuación se detallarán los estados provisionales y el estudio de la viabilidad.

El plan de inversión recoge el conjunto de bienes y derechos que son necesarios para el comienzo de la empresa, y que constituirán el activo en el balance de la sociedad. En el activo, se desglosarán los diferentes elementos en función de su grado de realización. Por ejemplo, en el activo encontraremos el inmovilizado material, compuesto por el mobiliario, maquinaria, utillaje, equipos informáticos... También se debe hacer constar el inmovilizado intangible propiedad de la sociedad, como los programas de ordenador o la página web, así como la fianza del local, que se considerará una Inversión Financiera.

Por otro lado, en el activo corriente constarán las existencias o stock del negocio, los deudores que pueda tener el negocio, los créditos de la Hacienda Pública, así como el efectivo que tenga el negocio en un período determinado.

A continuación iremos detallando, según epígrafe, cada elemento sobre los que se deberá acometer la inversión inicial para la puesta en marcha del negocio. Hay que recordar que se ha optado por arrendar un local, por lo que no aparecerá la construcción en nuestro inmovilizado.

PREVISIONES DE INVERSIÓN INICIAL

Inmovilizado material

Reforma y acondicionamiento del local	20.000 €
Mobiliario	6.000 €
Maquinaria de hostelería	10.000 €
Utensilios de cocina	3.000 €
Menaje de cocina	2.000 €
Equipo informático	1.000 €

Gastos de primer establecimiento

Gastos de constitución	1.000 €
Total:	43.0000 €

Respecto a la amortización de los diferentes elementos, se va a aplicar el método lineal con los siguientes coeficientes, en función del tipo de inmovilizado de que se

trate:

Se va a realizar una amortización a 5 años.

43.000 a 5 años = 8.400 € Año.

9.2. PLAN DE FINANCIACION.

Para financiar las inversiones relacionadas en el punto anterior, es necesario contar con recursos que podrán provenir de fuentes ajenas, o bien de los fondos propios de la sociedad. La financiación aparece en el patrimonio neto y pasivo de la sociedad.

En el caso del patrimonio neto, se recogen los fondos propios del negocio, es decir, los desembolsados por el empresario y sus socios. Posteriormente, en este apartado también se recogerán los resultados positivos, que generalmente se distribuirán a las reservas de la empresa, o negativos, que aparecerán restando a nuestro patrimonio neto.

Por otro lado, la financiación también puede provenir de fuentes de financiación ajenas, aportados por terceros. En este caso se encontrarían por ejemplo las entidades de crédito. Esta financiación se podrá devolver en un plazo largo de tiempo (superior a un año) o bien a corto plazo (menos de un año).

Para cubrir los gastos del día a día de la empresa se debe recurrir al corto plazo, para cubrir necesidades puntuales del circulante o desajustes de tesorería. Es un tipo de financiación más costoso, pero permite solucionar desajustes puntuales, que en todo caso se tratarán de evitar mediante un correcto plan de tesorería. Además de financiación con entidades de crédito también se puede obtener financiación a través de los proveedores mediante plazos de pago más largos.

En el caso de inversiones de un volumen mayor, habrá que recurrir a un tipo de financiación a largo plazo, mediante préstamos a largo plazo, leasings o préstamos por parte de terceros, fuera del circuito bancario.

En el caso que nos ocupa, los recursos de financiación empleados han sido los siguientes:

- Aportación de capital por parte del socio: 20.000,00 €
- Préstamo formalizado con entidad bancaria: 43.000,00 €, a devolver en 5 años. La cuota será constante y se aplicará un tipo de interés efectivo del 5% que supondremos constante a lo largo de los años de estudio.

Préstamo	43.000 €
Interés	5%
Total	10.750 €
Cuota anual	2150 €/año

9.3. CUENTAS DE RESULTADOS

La cuenta de resultados, también conocida como la cuenta de pérdidas y ganancias, registra todos los ingresos y gastos producidos a lo largo de un período determinado. Mientras que los ingresos principales se reflejarán en una única partida, existen diversos gastos que aparecerán en diferentes epígrafes de la cuenta de resultados, como pueden ser:

- compra de materia prima.
- sueldos y salarios
- seguridad social
- arrendamientos.
- suministros: agua, luz, teléfono, internet...
- servicios externos: abogados, asesoría.
- gastos generales: limpieza, mantenimiento, seguridad, material de oficina...
- gastos comerciales: publicidad, relaciones públicas...
- primas de seguro
- amortización del inmovilizado.
- tributos

A continuación se recoge una estimación de la cuenta de resultados a cierre del primer año así como la proyección a cinco años.

Para lo cual hay que tener en cuenta una serie de datos que se han estimado para poder tener un resultado aproximado.

- 1) Se tiene en cuenta el ticket medio por día y servicio que puede obtener el negocio y por el número de personas que puede contener, con una ocupación total.

	Tiket medio	Personas	Total
DESAYUNO	2 €	24	48
ALMUERZO	5 €	24	120
BERMUT	4 €	24	96
COMIDA	10 €	24	240
TAPEO	5 €	24	120
CENA	20 €	24	480
			1104

- 2) Se tiene en cuenta ahora los días de la semana que el negocio estará en funcionamiento y la previsión de ocupación del mismo en cada mes del primer año.

MES	SEMANA	Día	Días	Previsión	%	IMPORTE
ENERO	Semana 1	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	25%	1104
		Viernes, sábado	2	1104	35%	772,8
	Semana 2	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	55%	1214,4
	Semana 3	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	55%	1214,4
	Semana 4	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 5	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	65%	1435,2

FEBRERO	Semana 6	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	55%	1214,4
	Semana 7	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	75%	3312
		Viernes, sábado	2	1104	80%	1766,4
	Semana 8	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	60%	1324,8
	Semana 9	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
MARZO	Semana 10	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	65%	1435,2
	Semana 11	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	50%	2208
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 12	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 13	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	50%	2208
		Viernes, sábado	2	1104	65%	1435,2
ABRIL	Semana 14	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 15	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 16	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 17	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 18	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	90%	1987,2

MAYO	Semana 19	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 20	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	50%	2208
		Viernes, sábado	2	1104	80%	1766,4
	Semana 21	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 22	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	40%	1766,4
		Viernes, sábado	2	1104	80%	1766,4
JUNIO	Semana 23	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	40%	1766,4
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 24	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	70%	1545,6
	Semana 25	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	90%	1987,2
	Semana 26	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	65%	2870,4
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
JULIO	Semana 27	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 28	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	40%	1766,4
		Viernes, sábado	2	1104	80%	1766,4
	Semana 29	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 30	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	75%	3312
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 31	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	70%	1545,6

AGOSTO	Semana 32	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 33	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 34	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 35	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
SEPTIEMBRE	Semana 36	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 37	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	100%	4416
		Viernes, sábado	2	1104	100%	2208
	Semana 38	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	60%	2649,6
		Viernes, sábado	2	1104	85%	1876,8
	Semana 39	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	65%	2870,4
		Viernes, sábado	2	1104	90%	1987,2
	Semana 40	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
OCTUBRE	Semana 41	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	80%	1766,4
	Semana 42	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 43	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	65%	2870,4
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 44	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	65%	2870,4
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656

NOVIEMBRE	Semana 45	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 46	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	55%	2428,8
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 47	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	70%	1545,6
	Semana 48	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	35%	1545,6
		Viernes, sábado	2	1104	70%	1545,6
DICIEMBRE	Semana 45	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 46	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	45%	1987,2
		Viernes, sábado	2	1104	75%	1656
	Semana 47	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	55%	1214,4
	Semana 48	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	25%	1104
		Viernes, sábado	2	1104	60%	1324,8
	Semana 48	Lunes Descanso	0	1104	0%	0
		Mar, Mier, Jue, Dom.	4	1104	30%	1324,8
		Viernes, sábado	2	1104	60%	1324,8
					Total	210312

3) Hay que tener en cuenta los gastos del negocio:

- Personal:

Se ha tenido en cuenta las horas trabajadas de cada uno de los trabajadores mensualmente, por el precio de la hora, teniendo en cuenta los gastos de seguridad social.

Número de horas		Salario por horas	
enero	100	Cocinero	9,00 €
febrero	100	Ay.Cocinero	7,00 €
marzo	140	Barman	8,00 €
abril	120	Camarero	7,00 €
mayo	120		
junio	200		
julio	200		
agosto	200		
septiembre	200		
octubre	160		
noviembre	100		
diciembre	120		

En esta tabla se obtienen los resultados mes a mes de cada uno de los trabajadores dependiendo de su salario, horas trabajadas y gastos de seguridad social.

	Propietaria	Cocin.	Ayu. Cocin.	Camar. 1	Camar. 2	Barra	Total	S.S	Total
enero	1.400 €	900 €	700 €	700 €	700 €	800 €	5.200 €	2.400 €	7.600 €
febrero	1.400 €	900 €	700 €	700 €	700 €	800 €	5.200 €	2.400 €	7.600 €
marzo	1.400 €	1.260 €	980 €	980 €	980 €	1.120 €	6.720 €	2.400 €	9.120 €
abril	1.400 €	1.080 €	840 €	840 €	840 €	960 €	5.960 €	2.400 €	8.360 €
mayo	1.400 €	1.080 €	840 €	840 €	840 €	960 €	5.960 €	2.400 €	8.360 €
junio	1.400 €	1.800 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.600 €	9.000 €	2.400 €	11.400 €
julio	1.400 €	1.800 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.600 €	9.000 €	2.400 €	11.400 €
agosto	1.400 €	1.800 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.600 €	9.000 €	2.400 €	11.400 €
septiembre	1.400 €	1.800 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.600 €	9.000 €	2.400 €	11.400 €
octubre	1.400 €	1.440 €	1.120 €	1.120 €	1.120 €	1.280 €	7.480 €	2.400 €	9.880 €
noviembre	1.400 €	900 €	700 €	700 €	700 €	800 €	5.200 €	2.400 €	7.600 €
diciembre	1.400 €	1.080 €	840 €	840 €	840 €	960 €	5.960 €	2.400 €	8.360 €
Total	16.800 €	15.840 €	12.320 €	12.320 €	12.320 €	14.080 €	83.680 €	28.800 €	112.480 €

- Gastos Fijos y Variables:

En este apartado se tienen en cuenta los gastos fijos y aquellos que varían en función de las ventas.

GASTOS GENERALES		
Gastos Fijos		
Concepto		Importe Anual
	Luz	2.000,00 €
	Agua	1.200,00 €
	Aire Acondicionado	1.000,00 €
	Telefono	600,00 €
	Seguridad	1.200,00 €
	Seguros	1.500,00 €
	Gestoria	2.200,00 €
	incendios	350,00 €
	Alquiler	15.000,00 €
Total Costes Fijos		25.050,00 €
Gastos Variables		
	Vajilla/Cristalería	900,00 €
	Uniformes	400,00 €
	Decoración	1.000,00 €
	Mantenimiento	3.000,00 €
	Subtotal	5.300,00 €
	Marketing	2.500,00 €
	Material Oficina	700,00 €
	Publicidad	3.500,00 €
	Subtotal	6.700,00 €
Total Gastos y Variables		12.000,00 €

CUENTAS DE RESULTADOS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	210.312,00 €	220.827,60 €	231.868,98 €	243.462,43 €	255.635,55 €
Personal	83.680,00 €	87.864,00 €	92.257,20 €	96.870,06 €	101.713,56 €
S.S.	28.800,00 €	30.240,00 €	31.752,00 €	33.339,60 €	35.006,58 €
Total M.O.	112.480,00 €	118.104,00 €	124.009,20 €	130.209,66 €	136.720,14 €
Materia Prima	42.062,40 €	44.165,52 €	46.373,80 €	48.692,49 €	51.127,11 €
Pro. Limpieza	2.103,12 €	2.208,28 €	2.318,69 €	2.434,62 €	2.556,36 €
Suministros	4.206,24 €	4.416,55 €	4.637,38 €	4.869,25 €	5.112,71 €
Varios.	1.051,56 €	1.104,14 €	1.159,34 €	1.217,31 €	1.278,18 €
TOTAL COSTES	49.423,32 €	51.894,49 €	54.489,21 €	57.213,67 €	60.074,35 €
G.G. Fijos	25.050,00 €	26.302,50 €	27.617,63 €	28.998,51 €	30.448,43 €
G.G. Variables	12.000,00 €	12.600,00 €	13.230,00 €	13.891,50 €	14.586,08 €
TOTAL GASTOS	37.050,00 €	38.902,50 €	40.847,63 €	42.890,01 €	45.034,51 €
TOTAL GASTOS	198.953,32 €	208.900,99 €	219.346,04 €	230.313,34 €	241.829,00 €
TOTAL INGRESOS	210.312,00 €	220.827,60 €	231.868,98 €	243.462,43 €	255.635,55 €
BENEFICIO	11.358,68 €	11.926,61 €	12.522,94 €	13.149,09 €	13.806,55 €
EBITDA	-31.641	-19.715	-7.192	5.957	19.764
Dotación Amortizaciones	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Total Gastos de Explotación	198.953	208.901	219.346	230.313	241.829
Res. Ordi. antes Int. e Imp. (BAII) o (EBIT)	-40.041	-28.115	-15.592	-2.443	11.364
Gastos Financieros	-2.150	-2.150	-2.150	-2.150	-2.150
Resultado Acumulado antes de Impuestos	-42.191	-30.265	-17.742	-4.593	9.214
Impuesto sobre Sociedades	0	0	0	0	1.843
Resultado después de Impuestos	-42.191	-30.265	-17.742	-4.593	11.057

En la cuenta resultados previsional se observa como los primeros 4 años resultan negativos, incurriendo en unas pérdidas de 42.191€ el primer año reduciéndose progresivamente año tras año. Hasta el 5 año se consigue pasara positivo, la perdida aparece ya que hay que amortizar la inversión, aunque esta contabilizada como préstamo del banco.

La partida que representa un mayor porcentaje sobre las ventas son los sueldos y salarios, que se estiman en casi un 50%.

Por lo que respecta al EBITDA, refleja el resultado de explotación de la empresa eliminando los gastos de la empresa que no se asocian con una corriente monetaria, por lo que es un buen medidor de la capacidad de la sociedad para generar tesorería a través de su actividad ordinaria. Teniendo en cuenta los gastos financieros, de los intereses del

préstamo concedido.

9.4. BALANCE DE SITUACION PREVISIONAL

Mediante el balance de situación se puede realizar un análisis estático del estado de la sociedad, ya que proporciona información en un momento determinado. A través del balance se observa, representado en dos grandes bloques:

- El activo de la sociedad, definido como el conjunto de bienes y derechos que posee la empresa en un momento determinado.
- El patrimonio neto y pasivo de la empresa, que represente el origen de la financiación que ha empleado la sociedad para invertir en el activo que posee.

A través del balance, se puede analizar el equilibrio patrimonial de la empresa, así como diagnosticar sus posibles problemas financieros. De esta forma, se podrá conocer si un negocio se encuentra excesivamente endeudado, o si parte de su deuda a corto plazo, cuyo objetivo es financiar al activo más realizable, puede estar dedicándose a financiar activos no corrientes, cuyo plazo de realización es más largo.

A continuación se muestra el balance de situación de la sociedad proyectado, al igual que la cuenta de resultados, a cinco años.

TESORERIA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
POR VENTAS	210.312	220.828	231.869	243.462	255.636
FONDOS PROPIOS	20.000	0	0	0	0
FINANCIACION AJENA	43.000	0	0	0	0
Existencias Iniciales de Caja	0	63.809	65.185	67.158	69.757
COBROS	273.312	284.636	297.054	310.621	325.393
Gasto. Totales Fijos y Varia.	37.050	38.903	40.848	42.890	45.035
Pagos financieros	2.150	2.150	2.150	2.150	2.150
Amortización	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Personal	83.680	87.864	92.257	96.870	101.714
S.S.	28.800	30.240	31.752	33.340	35.007
Materia Prima	42.062	44.166	46.374	48.692	51.127
Prod. Limpieza	2.103	2.208	2.319	2.435	2.556
Suministros	4.206	4.417	4.637	4.869	5.113
Varios	1.052	1.104	1.159	1.217	1.278
TOTAL COSTES	209.503	219.451	229.896	240.863	252.379
Saldo Neto	63.809	65.185	67.158	69.757	73.014

9.5. PREVISION DE TESOREIA

El plan de tesorería muestra los flujos que se producen en el negocio en relación con el disponible de la sociedad. Es muy útil para analizar el estado de liquidez más inmediato del Bar-Cafetería, a fin de conocer la capacidad para atender los pagos que se requieran en un determinado momento.

Por ello, será importante realizar una correcta planificación y previsión de la tesorería de la empresa, a fin de asegurar que la empresa pueda atender a sus compromisos de pago previstos.

En el plan de tesorería aparecerán los cobros y pagos que se esperan para un determinado periodo. Respecto a los cobros, se realizará la estimación de acuerdo con la previsión de ventas realizada y que consta en la cuenta de resultados. En relación con los pagos, se distinguirán diferentes conceptos, entre los que destacan:

- Aprovisionamientos
- Sueldos y salarios, Seguridad Social
- Suministros (luz, agua, teléfono...)
- Servicios de profesionales independientes, material de oficina, propaganda, seguros
- Mantenimiento y reparaciones (se estiman 200 euros al mes por este concepto)
- Arrendamiento
- Gastos financieros, cuota del préstamo.

A continuación se muestra el plan de tesorería para el primer año de ejercicio. Dado que el resto de años se estima que la empresa contará con más liquidez y mayor disponible inmediato, no se muestra la previsión para el resto de años, centrando el análisis en el primer año, a fin de asegurar que la empresa contará con suficiente liquidez para hacer frente a los pagos que surjan en cada mes del negocio, de acuerdo con lo previsto.

COBROS Y PAGOS

ACTIVO	AÑO 1	%	AÑO 2	%	AÑO 3	%	AÑO 4	%	AÑO 5	%
ACTIVO NO COR.	43.000	39%	34.600	33%	26.200	27%	17.800	19%	9.400	11%
EXISTENCIAS	3.505	3%	3.680	4%	3.864	4%	4.058	4%	4.261	5%
DISPONIBLE	63.809	58%	65.185	63%	67.158	69%	69.757	76%	73.014	84%
TOTAL	110.314	100%	103.466	100%	97.223	100%	91.615	100%	86.674	100%
PASIVO	AÑO 1	%	AÑO 2	%	AÑO 3	%	AÑO 4	%	AÑO 5	%
FONDOS PROPIOS	20.000	31%	12.409	19%	8.344	12%	21.551	31%	42.008	58%
PASIVO NO COR.	43.000	67%	34.600	53%	26.200	39%	17.800	26%	9.400	13%
PASIVO COR.	809	1%	18.177	28%	32.614	49%	30.406	44%	21.606	30%
TOTAL	63.809	100%	65.185	100%	67.158	100%	69.757	100%	73.014	100%

1.15 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

La actuación no tiene una duración limitada, no necesita concesión administrativa por ocupar terrenos de dominio público o de transformación urbanística por lo que el plazo será ILIMITADO.

1.16 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Don Jose Antonio Lázaro con NIF. 70Y

DECLARA

Cumplir con los deberes legales del régimen del suelo rústico.

Comprometerse de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

Asumir el pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

Y para que surta los efectos oportunos se firma en Chipiona a 29 de febrero de 2024.

FDO. PROMOTOR

1.17 CONCLUSIÓN Y FIRMA

Racero Consultores SLP colegiada S064 del COA de Cádiz y Pablo García
[REDACTED] arquitecto designado colegiado acreditado nºA19.399 del COA Cádiz.

.....
CONCLUYE:

Que el proyecto de actuación que se presenta para realizar una actuación extraordinaria en el suelo rústico es urbanísticamente viable por las razones que se exponen a continuación:

- 1- Cumple con las determinaciones del PTCN (Plan Territorial de la Costa Noroeste) que prevalecen sobre el planeamiento urbanístico por no adaptación en el plazo establecido según la disposición transitoria segunda de la LISTA.
- 2- Se trata de un uso admitido y a fomentar por el Plan Territorial de la Costa Noroeste para el corredor del litoral.
- 3- Cumple con lo dispuesto en el PGOU de Chipiona para edificaciones de interés público en cuanto a la superficie mínima de actuación, retranqueos y ocupación máxima.
- 4- La actuación estará integrada en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales cumpliendo con las condiciones que en su estudio se exponen.
- 5- Cumple con lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento para la zona de servidumbre y de influencia del litoral sin crear pantallas arquitectónicas y construido con materiales fácilmente desmontables por elementos de serie prefabricados, sin empleo de soldaduras y con obras puntuales de cimentación.
- 6- Cumple con las medidas para evitar asentamientos.

SOLICITA

Que se declare la actuación de interés público o social

Que se reconozca su incompatibilidad con el medio urbano

Que se cualifiquen los terrenos por un plazo ilimitado.

Fdo. Digitalmente: Pablo García Hidalgo

Arquitecto

[Redacted signature block]

ANEJOS

CERTIFICADOS DE COLEGIACIÓN

SR. D. ALFONSO MONTES POSADA, ARQUITECTO, COMO SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

según los datos obrantes en la Secretaría , CERTIFICA:

Que la sociedad RACERO CONSULTORES, S.L.P., está compuesta por arquitectos titulados y colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz desde el 22/09/2021, con número S064, cuyos socios profesionales arquitectos son PABLO GARCIA [REDACTED], mantiene en la actualidad dicha condición de colegiada en este Colegio Profesional.

Que este Colegio no tiene conocimiento de circunstancia alguna que sea obstáculo o impedimento para que dicha sociedad mantenga su situación de alta por tiempo indefinido, salvo su expresa voluntad manifestada en tal sentido cuando lo estime conveniente.

Y para que así conste, a petición del interesado, se expide el presente en Cádiz, a veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.



Validez 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.
Esta información puede ser verificada con la referencia: 125430897915
en <http://www.arquitectosdecadiz.com/referencia>
O bien consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

SR. D. ALFONSO MONTES POSADA, ARQUITECTO, COMO SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

según los datos obrantes en la Secretaría , CERTIFICA:

Que D. PABLO GARCIA [REDACTED], en posesión del título de Arquitecto Superior y acreditado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz desde el 04/07/2012, con número A19399, y mantiene en la actualidad dicha condición de acreditado en este Colegio Profesional.

Que este Colegio no tiene conocimiento de circunstancia alguna que sea obstáculo o impedimento para que dicho colegiado mantenga su situación de alta por tiempo indefinido, salvo su expresa voluntad manifestada en tal sentido cuando lo estime conveniente.

Y para que así conste, a petición del interesado, se expide el presente en Cádiz, a veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.



Validez 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.
Esta información puede ser verificada con la referencia: 125430884619
en <http://www.arquitectosdecadiz.com/referencia>
O bien consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11016A001000590000TB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM PISTA MONTIJO 59 Suelo Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA [CÁDIZ]

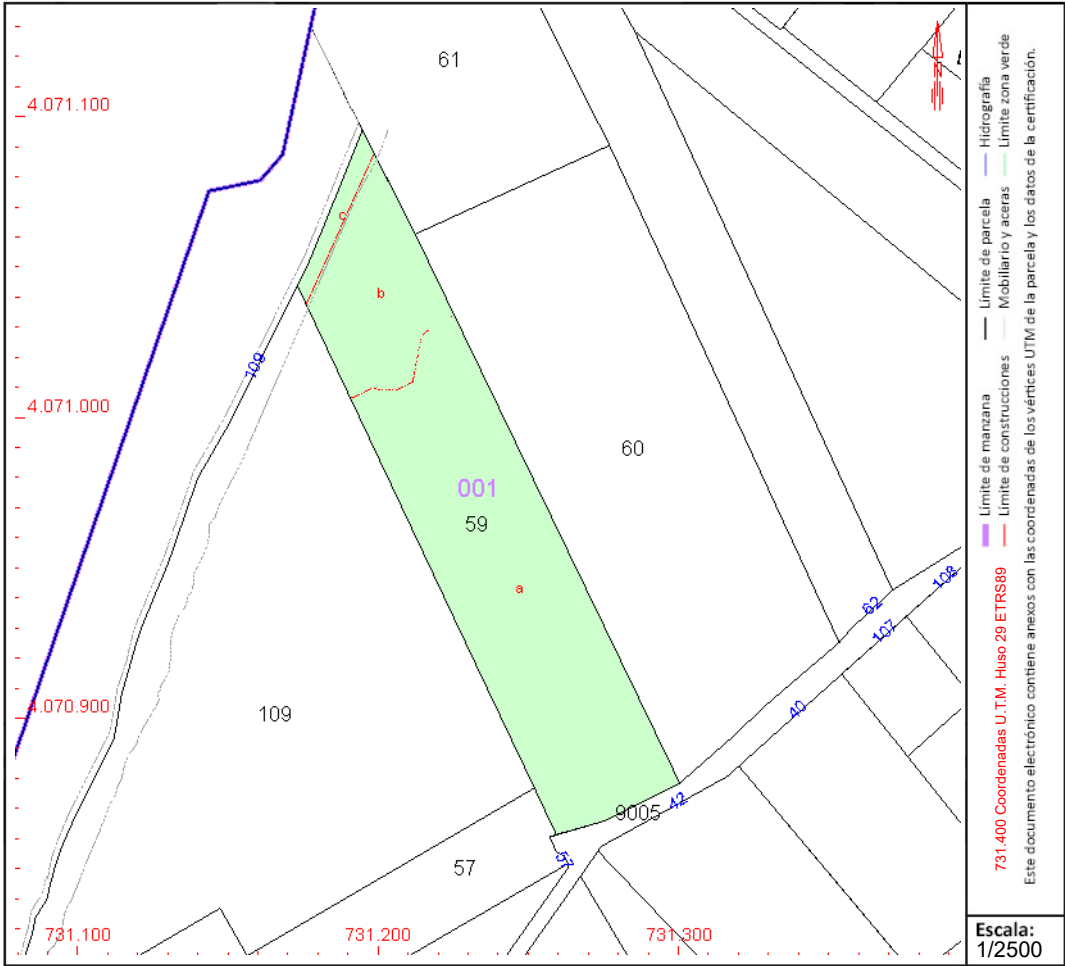
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secoano	04	7.118
b	E- Pastos	00	2.110
c	I- Improductivo	00	308

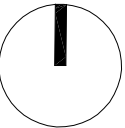
PARCELA

Superficie gráfica: 9.536 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PLANOS



Avenida de la Laguna 6,
11550, Chipiona
arquitectura@raceroconsultores.es
Tlf: 956 368474
www.raceroconsultores.es

DG-A
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO
de actuacion de
bar-restaurante con
cocina y terraza anexa
con estructuras
desmontables

CM PISTA DE MONTIJO 59
Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA
[CÁDIZ]
Ref:11016A001000590000TB

Cliente
JOSE ANTONIO LAZARO

NIF: [REDACTED]

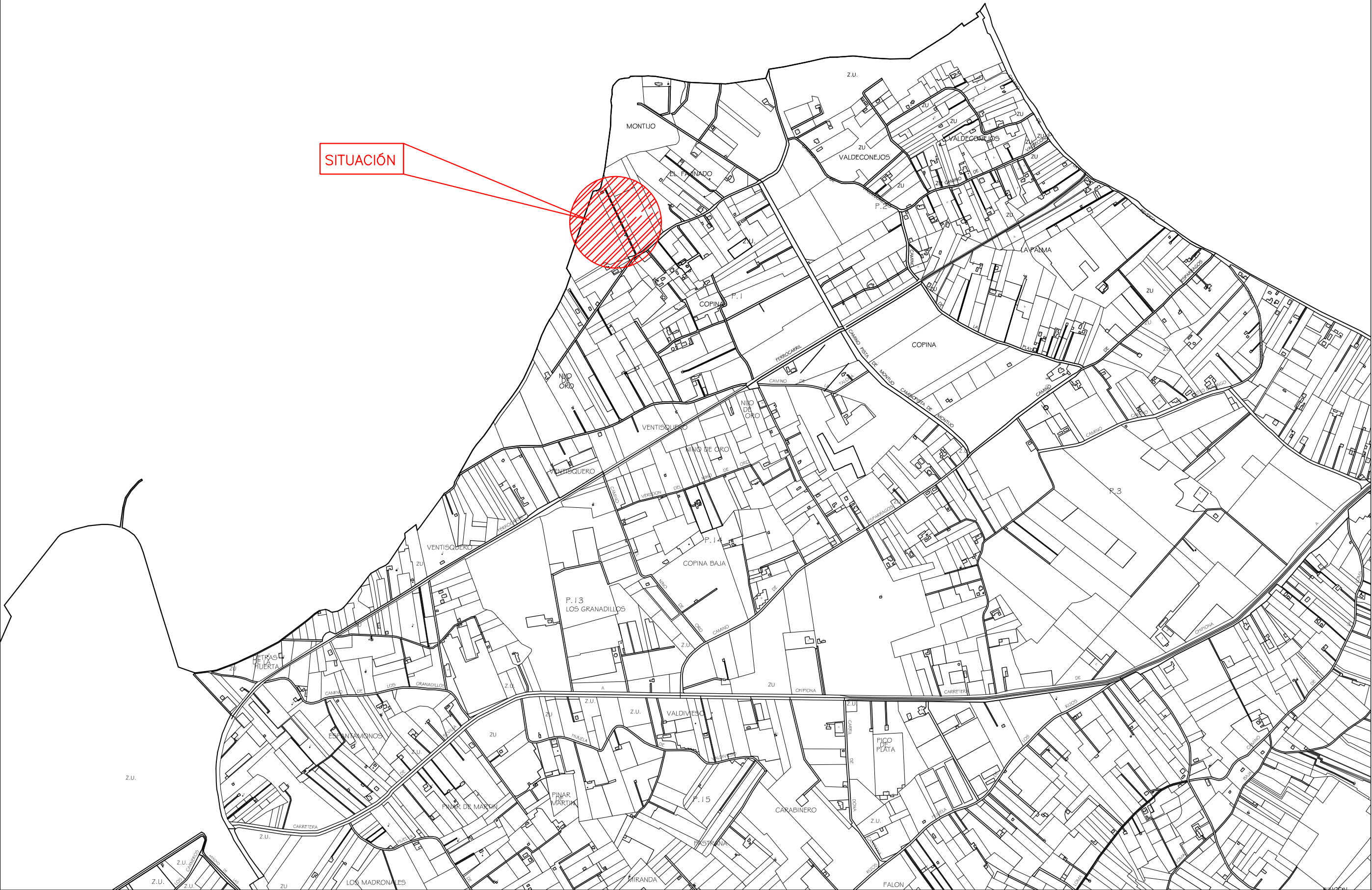
Arquitecto
Pablo García [REDACTED]
Col. A19399 COA Cadiz

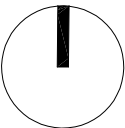
PLANO
SITUACIÓN

Fecha: 24-07-2023
Escala/Formato: 1/10000
A3 Fase: Proyecto Básico

Número de plano:
DGU 01

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto firmante, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.





Avenida de la Laguna 6,
11550, Chipiona
arquitectura@raceroconsultores.es
Tlf: 956 368474
www.raceroconsultores.es

DG-A
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO
de actuacion de
bar-restaurante con
cocina y terraza anexa
con estructuras
desmontables
CM PISTA DE MONTIJO 59
Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA
[CÁDIZ]
Ref:11016A001000590000TB

Cliente
JOSE ANTONIO LAZARO

NIF: [REDACTED]

Arquitecto

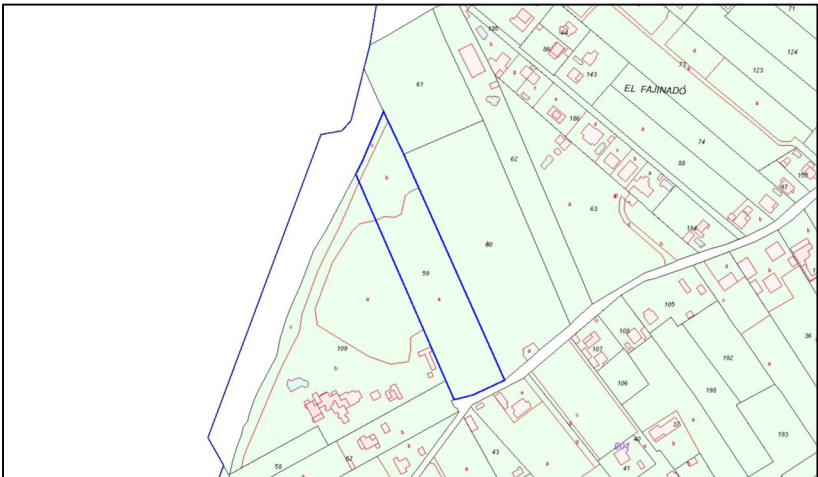
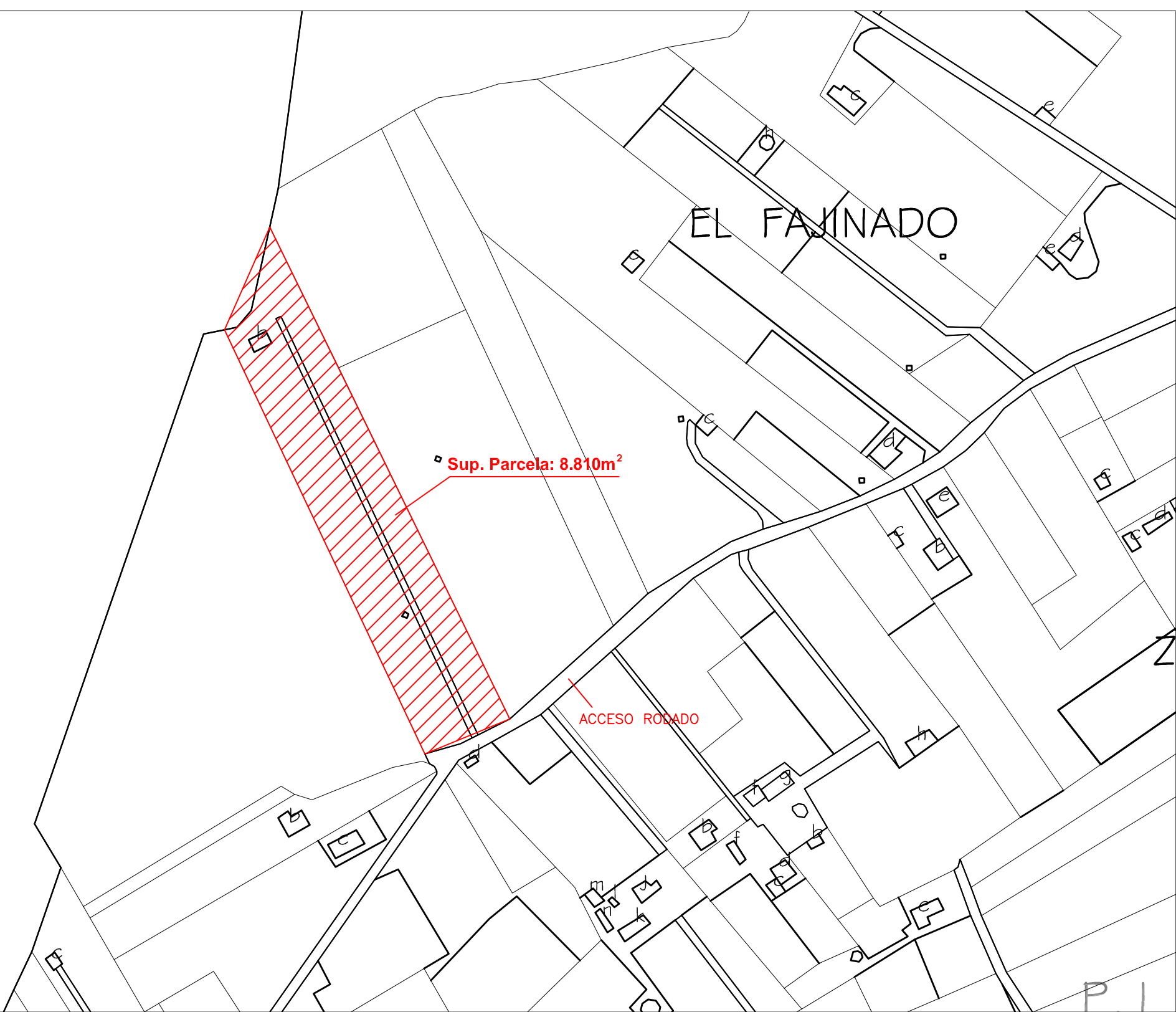
Pablo García [REDACTED]
Col. A19399 COA Cádiz

PLANO
PLANTA EN PARCELA

Fecha: 27-02-2024
Escala/Formato: 1/2000
A3 Fase: Proyecto Básico

Número de plano:
DGU 02

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto firmante, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLANO CATASTRO

Paraje denominado "PISTA MONTIJO" del término municipal de Chipiona (Cádiz), ubicado en:
Polígono 01, Parcela 59
Referencia Catastral: 11016A001000590000TB
Coordenadas: Huso UTM 29,
Datum ETRS89, X.731269,69 Y.4070885,47

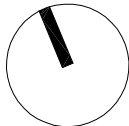
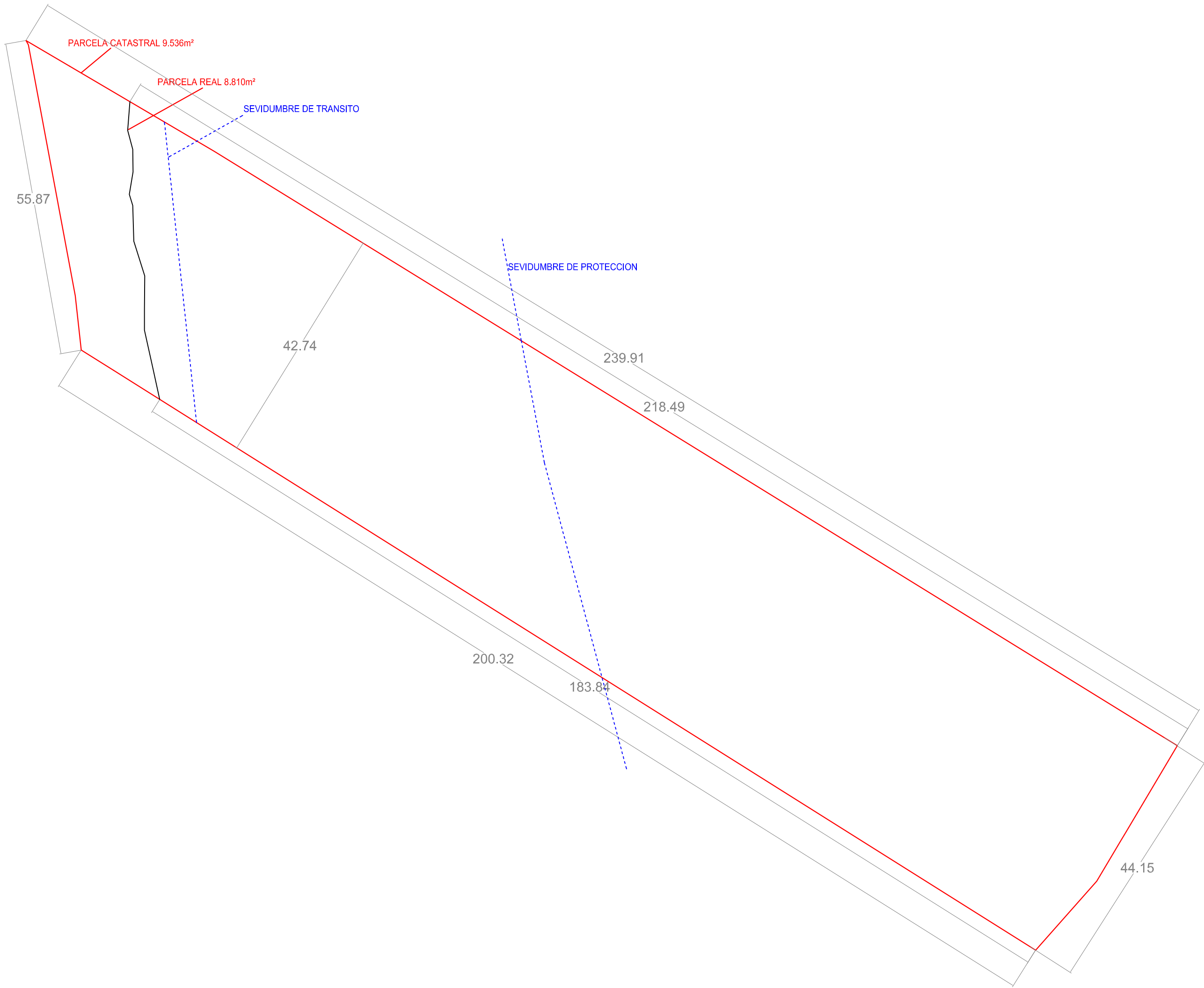
Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.
PGOU CHIPIONA

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1 aranzada ó 4.472 m2
Proyecto: 8.810 m2
Separación a linderos: 7 metros.
Proyecto: 7 m
Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.
Proyecto: 1 planta 2,50m
Ocupación máxima: 5% de la superficie de la finca.(440.50m²)
Proyecto: 295.90m² (3.35%)



FOTO AÉREA



Avenida de la Laguna 6,
11550, Chipiona
arquitectura@raceroconsultores.es
Tlf: 956 368474
www.raceroconsultores.es

DG—A
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO
de actuacion de
bar—restaurante con
cocina y terraza anexa
con estructuras
de hormigón
de Montijo 59
Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA
[CÁDIZ]
Ref:11016A001000590000TB

Cliente
JOSE ANTONIO LAZARO
[Redacted]
Nº [Redacted]

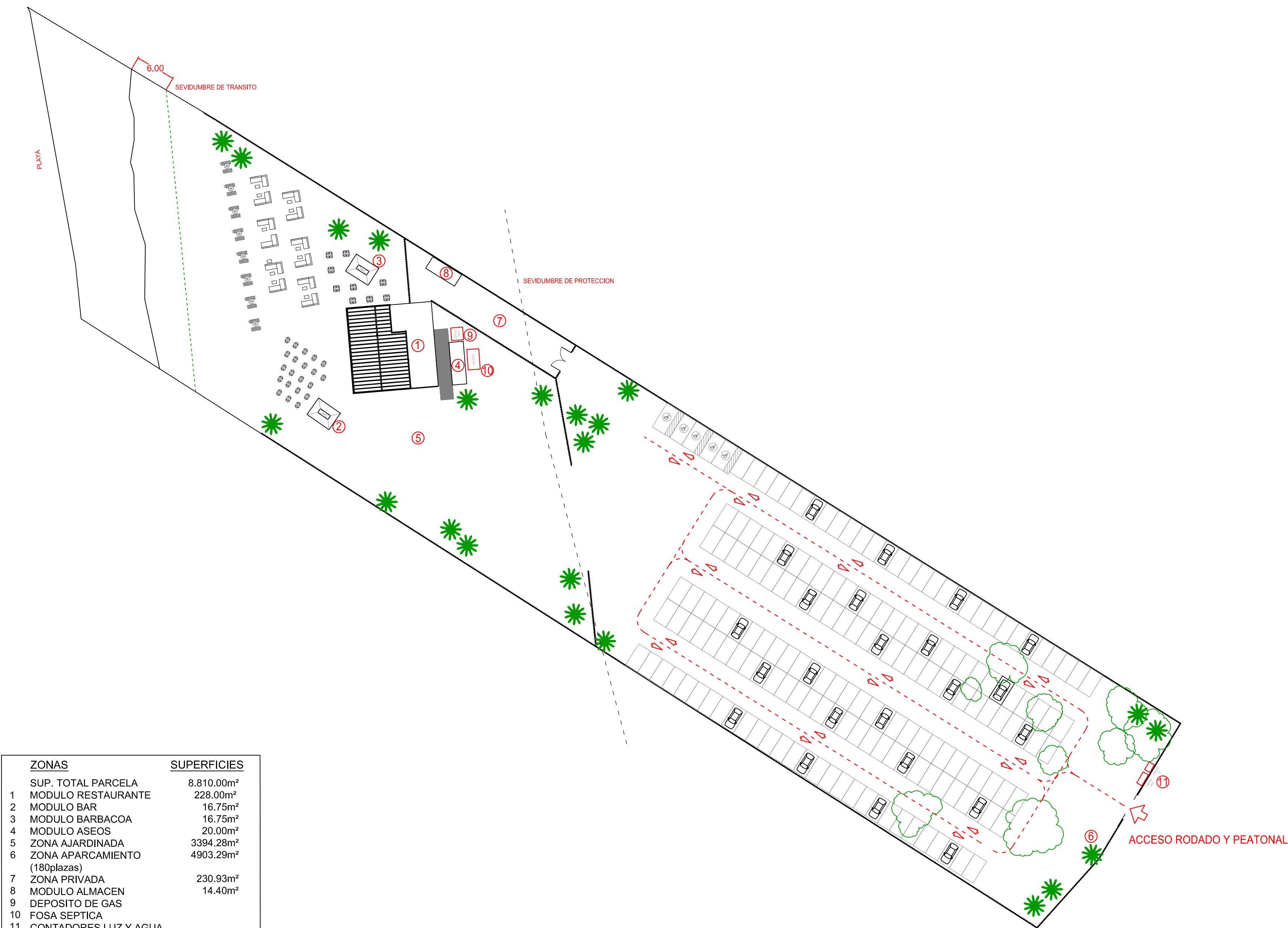
Arquitecto
Pablo García [Redacted]
Col. A19399 COA Cadiz

PLANO
EMPLAZAMIENTO
COTAS Y SUPERFICIE

Fecha: 27-02-2024
Escala/Formato: — A3
Fase: Proyecto Básico

Número de plano:
DGU 03

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto firmante, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ZONAS	SUPERFICIES
SUP. TOTAL PARCELA	8.810.00m²
1 MODULO RESTAURANTE	228.00m²
2 MODULO BAR	16.75m²
3 MODULO BARBACOA	16.75m²
4 MODULO ASEOS	20.00m²
5 ZONA AJARDINADA	3394.28m²
6 ZONA APARCAMIENTO (180plazas)	4903.29m²
7 ZONA PRIVADA	230.93m²
8 MODULO ALMACEN	14.40m²
9 DEPOSITO DE GAS	
10 FOSA SEPTICA	
11 CONTADORES LUZ Y AGUA	

ARBOLEDA EXISTENTE

ARBOLEDA PROYECTADA

Racero Consultores

Arquitectura

Avenida de la Laguna 6,
11550, Chipiona
arquitectura@raceroconsultores.es
Tlf: 956 368474
www.raceroconsultores.es

DG—A
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO
de actuacion de
bar—restaurante con
cocina y terraza anexa
con estructuras
de acero inoxidable
C/ de los Puertos 59
Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA
[CÁDIZ]
Ref:11016A001000590000TB

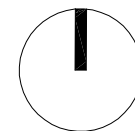
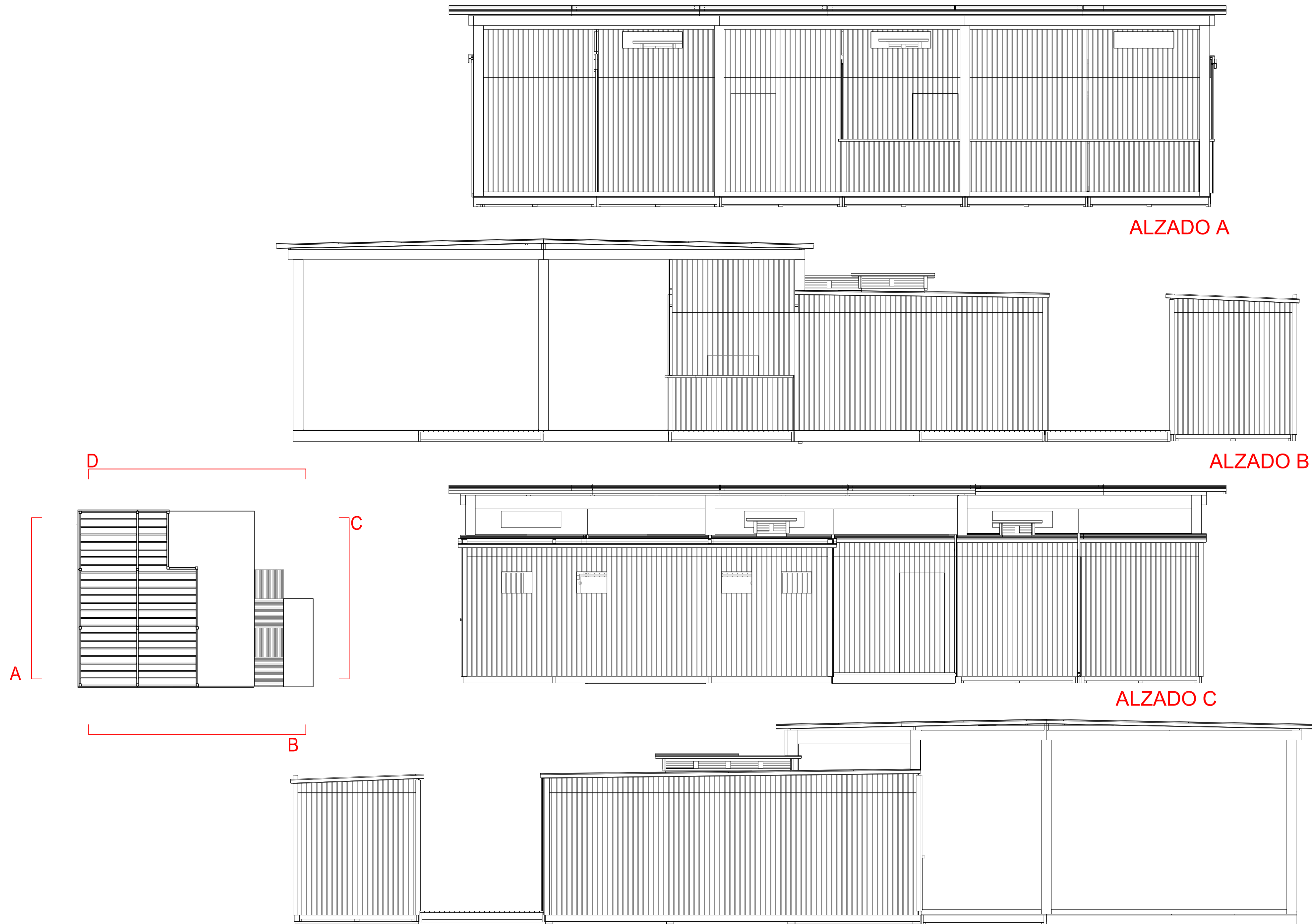
Ciente
JOSE ANTONIO LAZARO
NIF:
Arquitecto
Pablo García
Col. A19399 COA Cádiz

PLANO
DISTRIBUCION PARCELA

Fecha: 27—02—2024
Escala/Formato: 1/500 A2
Fase: Proyecto Actuación

Núm de plano:
DGA 01

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto firmante, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Racero Consultores
Arquitectura
Avenida de la Laguna 6,
11550, Chipiona
arquitectura@raceroconsultores.es
Tlf: 956 368474
www.raceroconsultores.es

DG-A
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO
de actuación de
bar-restaurante con
cocina y terraza anexa
con estructuras
de acero inoxidable
Polígono 1 Parcela 59
MONTIJO. 11550 CHIPIONA
[CÁDIZ]
Ref:11016A001000590000TB

Ciente
JOSE ANTONIO LAZARO
NIF: [REDACTED]

Arquitecto
Pablo García [REDACTED]
Col. A19399 COA Cádiz

PLANO
ALZADOS MODULO
RETAURANTE

Fecha: 24-07-2023
Escala/Formato:1:50-A2
Fase: Proyecto Básico

Número de plano:
DGA 02

El presente documento es copia de su
original del que es autor el arquitecto
firmante, su utilización total o parcial,
así como cualquier reproducción o
cesión a terceros, requerirá la previa
autorización expresa de su autor,
quedando en todo caso prohibida
cualquier modificación unilateral del
mismo.

ALZADO D