



ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de julio de 2024, al punto décimo de su Orden del Día, acordó Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para actividad recreativa náutica con apoyo de quiosco bar en playa de la Grajuela, parcela catastral 11016A001000020000TP, promovido por la Entidad Mercantil RURALTRADE, S.L.U.

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.





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

Que por **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, en sesión **ordinaria** celebrada el **25 DE JULIO DE 2024**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO DÉCIMO.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
PARA ADMITIR A TRÁMITE EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA
ACTIVIDAD RECREATIVA NÁUTICA CON APOYO DE QUIOSCO BAR EN
PLAYA DE LA GRAJUELA, PARCELA CATASTRAL 11016A001000020000TP.
(EXPTE.: 9534/2023)(OU).**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes (4 UXCH y 2 IU), a vista del Informe Técnico de fecha 22/07/2024, se acordó aprobar la propuesta, con el siguiente tenor literal:

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

PROMOTOR: RURALTRADE, S.L.U.
C.I.F.: B72140098
LUGAR OBRAS: PAGO NIÑO DE ORO.
#RFA. CATASTRAL: 11016A001000020000TP
DESCRIPCIÓN: ACTIVIDAD RECREATIVA NÁUTICA CON APOYO DE QUIOSCO BAR.

Visto cuanto antecede,

CONSIDERANDO con fecha 15 de mayo de 2023, al número de entrada 9534, en el Registro General de Documentos, se ha presentado Proyecto de Actuación para actividad recreativa náutica con apoyo de quiosco bar en playa de la Grajuela, parcela catastral 11016A001000020000TP de superficie catastral 42.143,08 m², ocupando la actuación una superficie de 17.280,82 m² dentro de la citada parcela catastral, promovido por la Entidad Mercantil RURALTRADE, S.L.U.

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico-Jurídico, con fecha 30/01/2024.

CONSIDERANDO que se ha emitido informe Técnico de admisión a trámite favorable, con fecha 22/07/2024, con respecto a las conexiones exteriores de las infraestructuras para los servicios básicos 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 para actividad recreativa náutica con apoyo de quiosco bar en playa de la Grajuela, parcela catastral 11016A001000020000TP de superficie catastral 42.143,08 m², ocupando la actuación una superficie de 17.280,82 m² dentro de la citada parcela catastral, promovido por la Entidad Mercantil RURALTRADE, S.L.U.

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 RURALTRADE, S.L.U.”

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.

Vº Bº

EI ALCALDE PRESIDENTE

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.



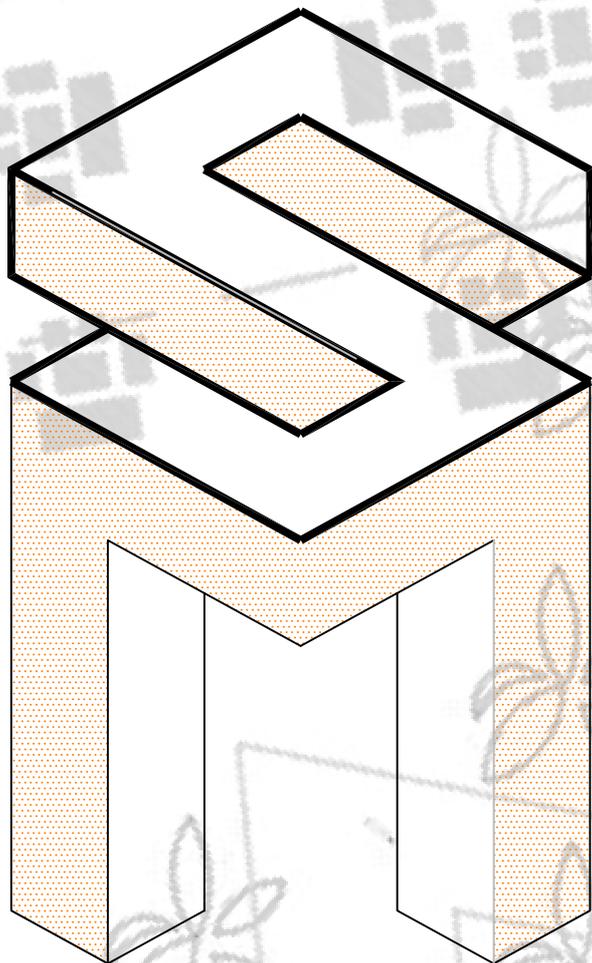
**PROYECTO TECNICO PARA SOLICITUD DE
AUTORIZACION DE USO EN ZONA DE
SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL
DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
PARA ACTIVIDAD RECREATIVA NAUTICA
CON APOYO DE QUIOSCO BAR EN PLAYA
DE LA GRAJUELA EN CHIPIONA (CADIZ)
"SAAM CLUB DEL MAR"**

**PROMOTOR:
RURALTRADE SLU
B-72140098
CAMINO DEL NIÑO DE ORO S/N
APARTADO 27 CHIPIONA CADIZ**

FECHA: MAYO 2023

**SOCIEDAD PROYECTISTA:
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
SORIANO MUÑOZ S.L.P.
C.O.A.C. N° S 026**

**ARQUITECTO PROYECTISTA:
FRANCISCO R. SORIANO
MUÑOZ
C.O.A.C ARQ.COLEG. N° 271**



INDICE.

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
2.	PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN.....	8
3.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN.....	8
3.1	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.....	8
3.2	OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO TÉCNICO.....	9
3.3	CARACTERÍSTICA FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	10
3.4	CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.....	10
3.5	CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y DE LOS SERVICIOS.....	11
3.6	PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	12
4.	JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.....	13
4.1	INTERES PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, CONFORME ARTICULO 30.....	13
4.2	PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.....	13
4.3	COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	13
4.4	CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	15
4.5	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.....	15
4.6	PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	15
5.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.....	16
6.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	18
7.	CONCLUSIONES.....	19
8.	PLANIMETRÍA.....	20

1. INTRODUCCIÓN.

EN EL ARTÍCULO 22 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA VIENEN RECOGIDAS LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS QUE SE PUEDEN IMPLANTAR EN SUELO RÚSTICO:

ARTÍCULO 22. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.
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. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.
4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.
5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

En los **artículos 30 a 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, vienen recogidos a su vez las actuaciones extraordinarias en suelo rústico:

Artículo 30. Actuaciones extraordinarias.

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, 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. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:
 - a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.
 - b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.
 - 2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
 - 3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.
 - 4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
 - 5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.
3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, 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.

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

No es de aplicación en este proyecto de actuación.

Artículo 32. Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:
 - a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).

b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

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

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

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

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 33. Proyecto de Actuación.

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

Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actuación.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.
- f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

- a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
- b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
- c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
- e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
- f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
- g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
- h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Artículo 34. Duración de la cualificación de los terrenos.

1. 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.

2. 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.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Artículo 35. Prestación compensatoria.

1. Conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan

practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.

El Proyecto de Actuación se plantea por tanto como un documento que debe contener la información suficiente para su tramitación mediante un procedimiento administrativo independiente, pero a su vez es complementario o en su caso se ve complementado por el propio Proyecto de Ejecución y por la documentación ambiental.

2. PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN.

El presente Proyecto Técnico, se redacta a petición de RURALTRADE S.L.U. con CIF B-72140098, con Domicilio a efecto de notificaciones en Camino Niño de oro, Apartado 27 de Chipiona (Cádiz) cuyo representante es Dña. CRISTINA MARTIN GARCIA con DNI 52.318.647B, con residencia en camino del niño de oro s/n.

La instalación objeto de la autorización de uso en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, actividad recreativa náutica y Deportiva con apoyo de Quiosco-Bar, pretende dar un servicio a la población.

El objeto de esta instalación es un servicio al ciudadano que se realiza con el objeto de mejorar y facilitar los servicios existentes en la playa LA GRAJUELA de Chipiona, además de generar nuevo empleo de calidad en la población.

La instalación estará dotada de una entrada, parking público con 181 plazas incluidas 4 adaptadas, Zona Publica de Solárium con sombrillas y espacios de descanso, Zona de actividades Náuticas con recepción, almacenes y aseos y duchas , Zona de Aseos Generales Públicos con aseos dotados de lavabos, 7 inodoros, 3 urinarios, aseo adaptado con ducha, 3 duchas y almacén, Zona de Actividades Infantiles cubierta con almacén y cuarto instalaciones y Zona Infantil descubierta de ocio y deporte, Zona Administración con recepción, despacho almacén y Taller y un Quiosco-bar con barra, cocina, cuarto de frío, Cámara frigorífica y de congelación almacenes, módulos de aseos y de trabajadores, que creará un nuevo punto de interés, poco explotado en nuestra población, ofreciendo una alternativa en actividades de ocio y playa.

Con el presente Proyecto Técnico, el Promotor, inicia los trámites oportunos para la obtención de la autorización de uso en zona de servidumbre de protección del D.P.M.T, para actividad recreativa náutica con apoyo de quiosco-bar al servicio de playa la Grajuela, término municipal de Chipiona (Cádiz).

3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN.

La actividad consiste en la instalación de un punto de interés y ocio donde se podrán realizar actividades recreativas náuticas y deportivas con el apoyo de un quiosco-bar.

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

La instalación objeto de la autorización de uso en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, actividad recreativa náutica con apoyo de Quiosco-Bar, se encuentra ubicada en Polígono 1 parcela 2, NIÑO DE ORO, junto a la Playa de la Grajuela del término municipal de Chipiona (Cádiz). Referencia Catastral 11016A001000020000TP, La parcela Catastralmente posee una superficie de 40.359 m², de los cuales el objeto de esta Actuación afectan a 17.280,82 m². Registralmente afectan a varias fincas, la N° 8.304 de 13.416 m², N° 9.307 de 2236m², N° 14.708 de 6.708 m², N°9324 de 1394 m² y la N° 13978 de 23.359 m². Según levantamiento topográfico realizado la superficie es de 42.143,08 m²

El centro de gravedad del establecimiento se encuentra aproximadamente en las coordenadas **UTM-30, ETRS-89:**

X: 730951.217

Y: 4070438.281

Se han realizado las mediciones pertinentes con GPS por técnico Topógrafo competente, D, Francisco Carvajal León con DNI 31.224.178E, topógrafo colegiado de Cádiz y con domicilio profesional en la camino de Sarmiento Nº6 B2 –BD del Puerto de Sta. María (Cádiz). El objeto de dichas mediciones no es otro que el de determinar las zonas de servidumbre de protección y servidumbre de tránsito de la Playa de la Grajuela del municipio de Chipiona para así poder solicitar la autorización de ocupación con bienes muebles e instalación desmontable en la zona de servidumbre de protección del D.P.M.T por parte RURALTRADE S.L.U.

El establecimiento principal en cuestión CUMPLIRÁ con las Normas Generales de la Reglamentación Técnica de la Ordenanza Reguladora de las Licencias de Apertura de Comercio, una vez obtenido el consentimiento para la instalación, se presentarán el proyecto y documentación necesaria para obtener la correspondiente Licencia de Apertura del establecimiento.

3.2 OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO TÉCNICO

El turismo es uno de los factores importantes del desarrollo económico de Chipiona y la han convertido en los últimos años en una localidad vacacional de primer orden nacional, debido principalmente a su ubicación excepcional para el disfrute del ocio familiar. Este será el principal enfoque para el desarrollo de la actividad, sin olvidar a los propios residentes de la localidad como demandantes.

La implantación de esta actividad en estos terrenos nace de la idea de incluir en la oferta turística de la localidad y en concreto de la zona en donde se sitúa la playa de La Grajuela, un espacio de actividad recreativa náutica que incluya servicios como los talleres náuticos para niños, con zona de parque infantil y zona deportiva, en donde se potenciarán los conocimientos sobre el mar y la navegación entre los más pequeños, así como las actividades propias de un club náutico y un Quiosco-Bar que dé servicio tanto a los usuarios del club como a los visitantes de la playa y una zona de aparcamientos con el mismo fin. Estos servicios se plantean instalarlos en unos terrenos privados salvando la zona de protección de tránsito, dejando esta zona de tránsito libre y expedita, por lo que la colocación más adecuada es la que se propone en este proyecto.

Actualmente se posee Autorización de Uso 13/13/JLRE/CRC/DPCOSTAS, para instalación de Módulos desmontables para Chiringuito, aseos y Botiquín de 4 de Junio de 2013, asimismo se han solicitado reformas de los módulos y ampliación de terrazas con pérgolas y el cerramiento acristalado, las cuales se han concedido.

En este Proyecto de Actuación se Amplían las Actividades Recreativas Náuticas y Deportivas, para lo cual son necesarias la Ampliación de las Instalaciones y Servicios a la playa y se creará un nuevo punto de interés, poco explotado en nuestra población, ofreciendo una alternativa en actividades de ocio y playa a las ya existentes, consiguiendo incluso aumentar el turismo ofreciendo a los usuarios de la localidad de Chipiona un nuevo punto de interés para la temporada estival.

La implantación de estas instalaciones, tiene como principal objetivo aumentar el turismo en nuestra localidad y ofrecer alternativas de ocio.

Así, con objeto a ofrecer un servicio de calidad, sin descartar, como no puede ser de otra manera, el entorno que nos rodea y las características medioambientales de este municipio, y siendo el turismo el motor principal de la economía local, es una prioridad procurar un servicio de calidad que pueda ser apreciado automáticamente por los usuarios y clientes, contando para ello con los medios materiales necesarios, así como de profesionales con una amplia experiencia en la rama de la náutica y en la rama de hostelería de playa, a disposición de la instalación en cuestión.

Por otro lado, y no menos importante, es dotar a ese tramo de playa con apoyo logístico entre otros con aseos al público en general durante el desarrollo de nuestra actividad, encontrándonos que los establecimientos hosteleros de este tipo son los que dan dicho servicio a los usuarios de la playa, así como a los turistas y propios habitantes de Chipiona en la realización de eventos en el entorno de la playa de la Grajuela.

Así mismo, hay que tener en cuenta, y no debe obviarse, el estado socioeconómico de la zona, siendo el turismo y la oferta de ocio, además, un factor determinante para la contratación de personas desempleadas.

Por todo ello, el objeto principal de la presente Memoria es la solicitud de autorización de uso en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT) para bienes muebles (mesas, sillas y sombrillas/toldos) e instalaciones desmontables (módulo de recepción actividades náuticas, módulos de almacén, zona infantil, aparcamientos, módulo de quiosco-bar y módulos de aseos (uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida).

El uso, por tanto, será como Actividad Recreativa Náutica con apoyo de Quiosco-Bar.

3.3 CARACTERÍSTICA FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos que componen la actividad se encuentran situados en el término municipal de Chipiona.

La finca donde se situará el módulo se encuentra ubicada en la zona conocida como PAGO NIÑO DE ORO en la confluencia del Camino Antiguo del Ferrocarril del Puerto, y suelos rústico de titularidad privada. Su forma es poligonal, con una superficie en planta de 17.280,82 m², sobre la parcela CATASTRAL de 42.143,08 m²

Linderos:

- Norte: Playa de LA GRAJUELA.
- Oeste: Finca rústica de titularidad privada.
- Sur: Camino Antiguo del Ferrocarril del Puerto.
- Este: Finca rústica de titularidad privada.

La playa de LA GRAJUELA está rodeada de pequeñas construcciones separadas de la línea del mar por un talud-acantilado con escollera.

La clasificación del terreno en el que se asienta la finca es de Suelo no urbanizable de especial protección del Litoral, regulado por el artículo 242 de Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, situándose la finca en zona de Servidumbre de Protección del DPMT.

Asimismo, la clasificación del terreno según el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, regulado en el artículo 54 apartado 2 es de Zona de Interés Territorial.

3.4 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.

La actividad a desarrollar consistirá en la implantación de una instalación de actividades recreativas náutica con apoyo de Quiosco-Bar.

Con esta inversión, se pretende dotar al municipio de Chipiona y sus anejos de unas instalaciones con objeto de ofrecer un servicio de calidad, sin descartar, como no puede ser de otra manera, el entorno que nos rodea y las características medioambientales de este municipio, y siendo el turismo el motor principal de la economía local, es una prioridad procurar un servicio de calidad que pueda ser apreciado automáticamente por los usuarios y clientes, contando para ello con los medios materiales necesarios, así como de profesionales con una amplia experiencia en la rama de la náutica y en la rama de hostelería de playa, a disposición de la instalación en cuestión.

La inversión que se pretende llevar a cabo reportará un beneficio económico y social, tanto al municipio como a la comarca en la que se pretende situar.

LA VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA:

COSTES ANUALES

COSTES FIJOS

- Costes fijos de personal: 93.000€
- Costes de suministros (alimentos, bebidas, equipamientos): 180.000€

Total Costes Fijos: 273.000€

COSTES VARIABLES

Costes variables de personal: 39.000€

Costes de mantenimiento de instalaciones: 45.000€

Total Costes Variables: 84.000€

AMORTIZACION DE INVERSIONES A REALIZAR

Costes anuales de Amortización: 45.000€

INGRESOS ANUALES

Ingresos por ventas: 360.000€

Ingresos por alquiler y otros servicios: 120.000€

Total Ingresos anuales: 480.000€

RESUMEN ESTIMADO DE CUENTAS

Coste total anual estimado: 357.000€

Ingresos totales anuales estimados: 480.000€

Beneficio anual estimado: 123.000€

Dicha incidencia se apoya en los siguientes argumentos:

La inversión a realizar por la empresa generara beneficios económicos ya que serán necesarios diversos profesionales para la hostelería y servicios de personal cualificado en actividades recreativas náuticas.

La puesta en funcionamiento de la actividad conlleva una demanda de materias primas y auxiliares, así como servicios y suministros complementarios a la actividad.

La actividad será generadora de empleo, tanto directa como indirectamente.

3.5 CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y DE LOS SERVICIOS.

Proyecto TECNICO de instalación para ACTIVIDAD RECREATIVA NÁUTICA DEPORTIVA CON APOYO DE QUIOSCO-BAR EN PLAYA LA GRAJUELA, CHIPIONA (CÁDIZ) "SAAM CLUB DEL MAR"

La zona de la parcela que va a ocupar tiene forma cuasi - rectangular. Desde el camino se accede por viario particular interior a la finca a Zona de entrada donde se situará el aparcamiento para 181 plazas, cuatro adaptadas a personas con movilidad reducida y algunos espacios para bicicletas. Desde aquí se accede a zona de distribuidor y desde este a bien a Entrada de Zona pública y actividades náuticas, deportivas e infantil, o a Zona de quiosco bar o Zona de personal y admón. y servicios (carga y descarga) del Quiosco Bar. También desde el Camino por viario particular se accede a parking de servicio trasero a zona de Aseos generales y actividades Infantiles y náuticas.

En la Zona de uso Público se sitúan los módulos de recepción Actividades Náuticas almacenes, zona infantil, Servicios generales de aseos-duchas y también al Quiosco-Bar. Junto a esta zona se encuentra la recepción para el uso de las embarcaciones. La instalación estará compuesta por una serie de instalaciones modulares, que buscan dar servicio a la playa junto a la que se sitúan. Estas instalaciones son:

-Zona Actividades Náuticas-Deportivas con Recepción, Zona Monitores, almacén y aseos

-Zona Actividades Infantiles Deportivas con Almacén y espacios de sombreado.

-Módulo de Servicios Generales con lavabos, 7 inodoros, 3 urinarios, aseo adaptado con ducha, 3 duchas y almacén

-Quiosco-bar con barra, cocina, cuarto de frío, Cámara frigorífica y de congelación almacenes, módulos de aseos y de trabajadores.

- Zona Administrativa con dos despachos, aseo, archivo y zona de recepción y taller

Todos los módulos estarán constituidos con los siguientes materiales

Estructura: Formado por estructura modular de madera ignífuga tipo mecano que será montada por personal cualificado, según planos del fabricante; por lo que no existe hipótesis de cálculo. La base estará formada por vigas pino Flandes tratadas en autoclave y tablero antideslizante marino. El cerramiento estará compuesto por tablero marino WBP ranurado al exterior. Exterior e interior, de tablero compacto fenólico resistente a la humedad. En cocina y aseos públicos, se colocarán tableros con acabados en láminas de acero inoxidable. La estructura estará formada por vigas de pino Flandes tratadas en autoclave. Cubierta del módulo cerrado de tablero marino WBP. Acabado con placas asfálticas auto protegidas con gránulos minerales. La cubierta de la terraza estará formada por pérgola de madera de pino tratada y lona impermeable. La madera utilizada tendrá la certificación PEFC. PEFC es una marca de confianza que permite a los clientes y consumidores identificar productos procedentes de bosques gestionados de forma sostenible.

(Exceptuando una parte de la edificación de zona de Admon. Existente actualmente y anterior a 1988 que está formada por muros de fábrica de 1 pie pintado en blanco y cubierta plana)

3.6 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez se haya aprobado el proyecto de actuación se solicitará licencia urbanística municipal y una vez obtenida ésta se dará comienzo a las obras de instalación y ampliación de los módulos y adecentamiento del exterior, siendo el plazo de ejecución de dos meses.

4. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

4.1 INTERES PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, CONFORME ARTICULO 30.

La inversión que se pretende llevar a cabo reportara un beneficio económico y social, tanto al municipio como a la comarca en la que se emplaza.

La actividad es de interés ya que dotara de una infraestructura para el ocio en el municipio de Chipiona, así como dotar de unos servicios el entorno a la playa la Grajuela.

Dicho interés se apoya en los siguientes argumentos:

La inversión a realizar por la empresa generara beneficios económicos y sociales para las empresas y trabajadores de estas, que participen en la instalación de la explotación, con el consiguiente efecto inducido de la actividad económica del municipio.

La puesta en funcionamiento de la actividad conllevara una mayor demanda de materias primas y auxiliares, así como de servicios y suministros complementarios correspondientes.

La actividad será generadora de empleo, tanto directa como indirectamente. Se estima la creación de cuatro puestos de trabajo fijos durante la actividad, pudiendo llegar a cinco en labores de explotación.

4.2 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

La necesidad de implantación en este tipo de suelo se justifica por varias razones:

- Se creará un nuevo punto de interés, poco explotado en nuestra población, ofreciendo una alternativa en actividades de ocio y playa a las ya existentes, consiguiendo incluso aumentar el turismo ofreciendo a los usuarios de la localidad de Chipiona un nuevo punto de interés para la temporada estival.
- Esta actividad, por su propia naturaleza, precisa de una gran superficie al aire libre.

4.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

La parcela está situada en suelo no urbanizable según lo establece en la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Chipiona.

Todas las instalaciones que se proponen en este proyecto objeto de estudio están basadas en la clasificación del terreno en el que se asienta la finca, el cual está clasificado como Suelo no urbanizable de especial protección del Litoral, regulado por el artículo 242 de Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, situándose la finca en zona de Servidumbre de Protección del DPMT, y, siendo todas las instalaciones desmontables, exceptuando una edificación de obra existente cuya existencia es anterior a la Ley Costas, la cual se adecua a uso compatible de recepción, almacén y admón. No se necesitan de grandes medios auxiliares para montar y desmontar. Además, son instalaciones temporales, puesto que solo están pensadas para el periodo estival, en ningún caso serán instalaciones fijas.

Comprende una superficie de **17.280,82** m² según levantamiento topográfico realizado in situ.

Los terrenos están catalogados dentro del Planeamiento General de la localidad como "De Protección del Litoral".

Según el PGOU de Chipiona:

Artículo 242. De Protección del Litoral.

1. Delimitación. *Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.*

Este Suelo queda reseñado en el Plano I-1 "Clasificación del Suelo".

2. Unidad Mínima de Actuación. *La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m².*

3. Usos.

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

B. Usos Compatibles:

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

Prohibidos: *Todos los demás.*

4. Actuaciones.

A) Permitidas:

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

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.*

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.*

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

La misma actuación impide la formación de nuevos asentamientos puesto que se trata de una actividad de ocio y ninguno de los modulo instalados para la actividad se asemejan a construcciones de uso residencial.

Además, no se produce inducción o formación de nuevos asentamientos al tratarse de una sola actividad generada por el peticionario.

4.5 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

La actividad no provocará incidencia paisajística al no contemplar nada más que la instalación de escasa entidad que irá con materiales acorde con el entorno que no sean reflectantes ni elementos que destaquen respecto al entorno.

El cerramiento de la finca será el propio del suelo rústico, de malla de simple torsión para evitar que se impida los cauces naturales del agua en suelo rústico.

Las aguas residuales de los aseos y del módulo de quiosco-bar irán a fosa séptica homologada para evitar la contaminación del subsuelo y que será limpiado periódicamente conforme a necesidades por empresa autorizada.

4.6 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, tal y como se establece a continuación:

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Los volúmenes de las edificaciones deben ser simples, que transmitan una imagen funcional y equilibrada evitando los volúmenes complicados que llamen innecesariamente la atención.

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.

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).

Por todo lo anterior expuesto, aclarar que las instalaciones que se propone instalar para realizar nuestra actividad son adaptadas a los requisitos mencionados. Los volúmenes de los diferentes módulos transmiten una funcionalidad (para nada se parecen a edificaciones de uso residencial) y son equilibrados (con formas sencillas y alturas conforme al entorno para no destacar en el paisaje). Las cubiertas de nuestros módulos son a un agua debido a la escasa anchura de los módulos. Los materiales que se van a usar son generalmente maderas con algunos elementos prefabricados como piedra, evitando elementos brillantes ni colores saturados. El color predominante en nuestros elementos serán el blanco y color tierra, con algunos elementos vegetales.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete a asumir las obligaciones del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen aplicable a la clase de Suelo No Urbanizable, estos son los siguientes:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la solicitud de autorización para la ocupación del DPMT, la normativa de aplicación es la siguiente:

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y usos sostenible del litoral y de modificación de la 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.

Decreto 105/2011, de 19 de abril, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente

Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Decreto 66/2011, de 29 de marzo, por el que se asignan las funciones, medios y servicios traspasados por la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación y gestión del litoral.

Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior.

Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, por el que se adaptan a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, determinados procedimientos.

Real Decreto 735/1993, de 14 de mayo, por el que se acuerda la aplicación y se desarrolla la regulación de las tasas por prestaciones de servicios y realización de actividades en materia de dominio público marítimo-terrestre.

Orden de 30 de octubre de 1992 por la que se determina la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre establecido en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Orden de 8 de noviembre de 1985 por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo terrestre y mar territorial que se otorguen al amparo del artículo 10 de la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas.

Orden de 8 de noviembre de 1985 por la que se dictan normas generales para las autorizaciones de ocupaciones provisionales que se otorguen al amparo del artículo 30 del Reglamento para la ejecución de la Ley sobre Costas.

7. CONCLUSIONES

Todas las instalaciones que se proponen en este proyecto objeto de estudio están basadas en la clasificación del terreno en el que se asienta la finca, el cual está clasificado como Suelo no urbanizable de especial protección del Litoral, regulado por el artículo 242 de Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, situándose la finca en zona de Servidumbre de Protección del DPMT, y, siendo todas las instalaciones desmontables, es decir, que no necesitan de grandes medios auxiliares para montar y desmontar. Además, son instalaciones temporales, puesto que solo están pensadas para el periodo estival, en ningún caso serán instalaciones fijas.

Según la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y a diferencia de la legislación anterior ya derogada, se recoge expresamente que todo lo que no esté explícitamente prohibido por el PGOU estará permitido.

Así mismo, la clasificación del terreno según el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, regulado en el artículo 54 apartado 2, es de Zona de Interés Territorial, y recoge de manera expresa, que sobre este tipo de suelo la actividad que se solicita con este documento es compatible y se puede realizar.

Por último, tal como nos indican en la respuesta recibida por la CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL de la Delegación Territorial en Cádiz.. que según el art. 52.1 del Real Decreto 876 / 2014 de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Costas recoge: "La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento (...)." Y para el acceso a la playa existen en la zona otros accesos alternativos, que cumplen con lo dispuesto en la Ley 22 / 1988, de 28 de julio, de Costas, así como por el Real Decreto 876 / 2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas como libre acceso público y de uso no privativo. No se actúa en este Proyecto Técnico, tal como se reflejan en los planos, sobre las rampas de bajada y las escaleras existentes.

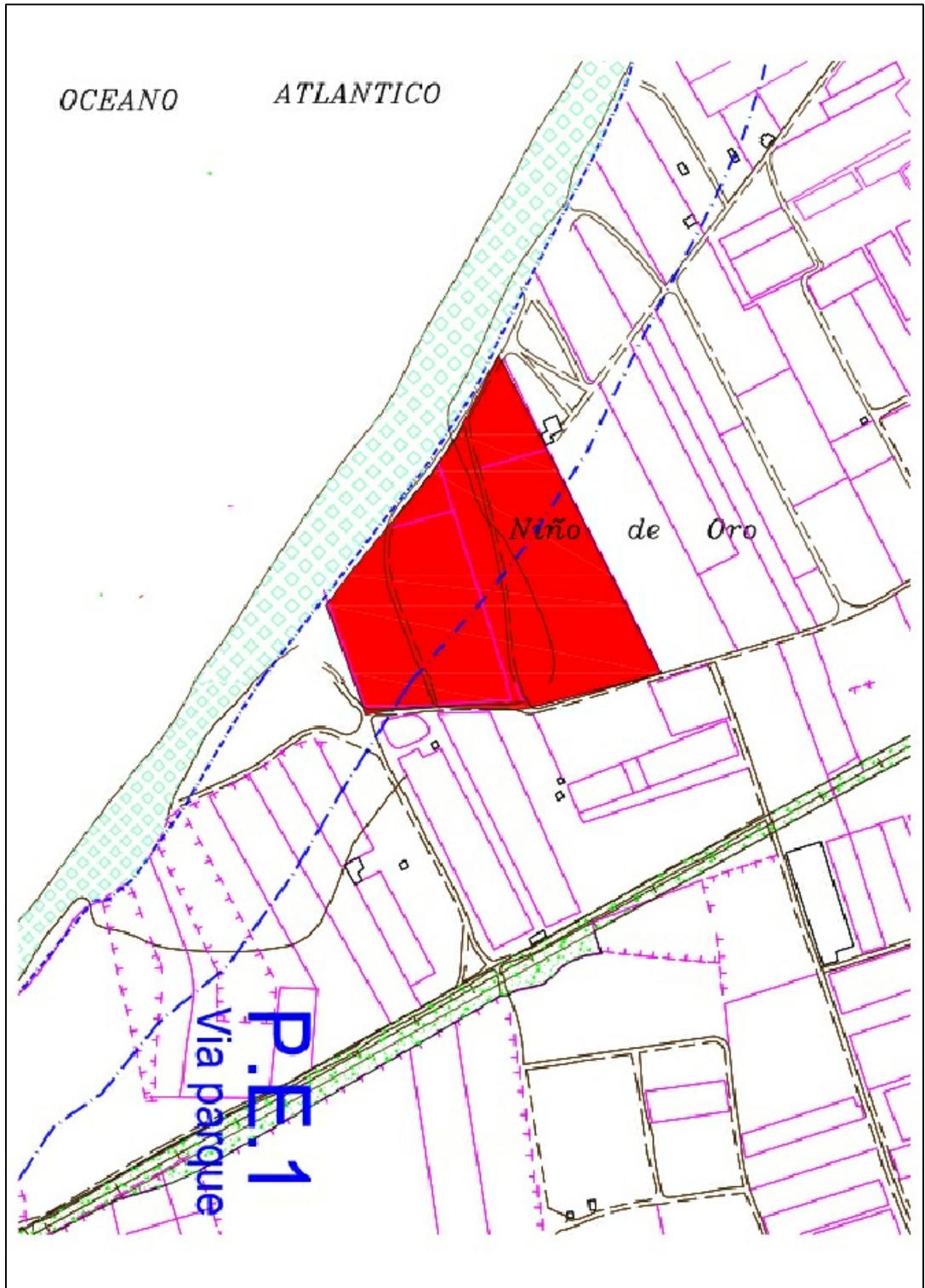
Por todo ello, se entiende que el **INFORME URBANÍSTICO** por parte del Ilustrísimo Ayuntamiento de Chipiona debe ser **FAVORABLE**.

En Chipiona a 10 de Mayo de 2023

Fdo. Francisco Ramón Soriano Muñoz
Arquitecto Superior



8. PLANIMETRÍA



TECNICO REDACTOR:
FRANCISCO R. SORIANO MUÑOZ
C.O.A.C ARQ.COLEG. Nº 271

PROMOTOR
RURALTRADE SLU B-72140098
CAMINO DEL NIÑO DE ORO S/N APARTADO
27 CHIPIONA. (CADIZ) CP 11550

TFNO 647.43.41.87
C/ PADRE LERCHUNDI 13 LOCAL 4-5, CHIPIONA
EMAIL: FRANCISCOM.ARQUITECTO@GMAIL.COM

PROYECTO TECNICO PARA SOLICITUD DE
AUTORIZACION DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO
PUBLICO MARITIMO TERRESTRE PARA ACTIVIDAD RECREATIVA NAUTICA-DEPORTIVA
CON APOYO DE QUIOSCO-BAR EN PLAYA LA GRAJUELA CHIPIONA "SAAM CLUB DEL MAR"

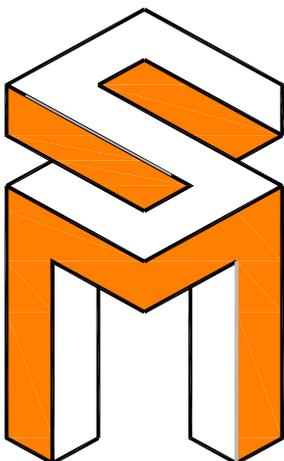
PLANO

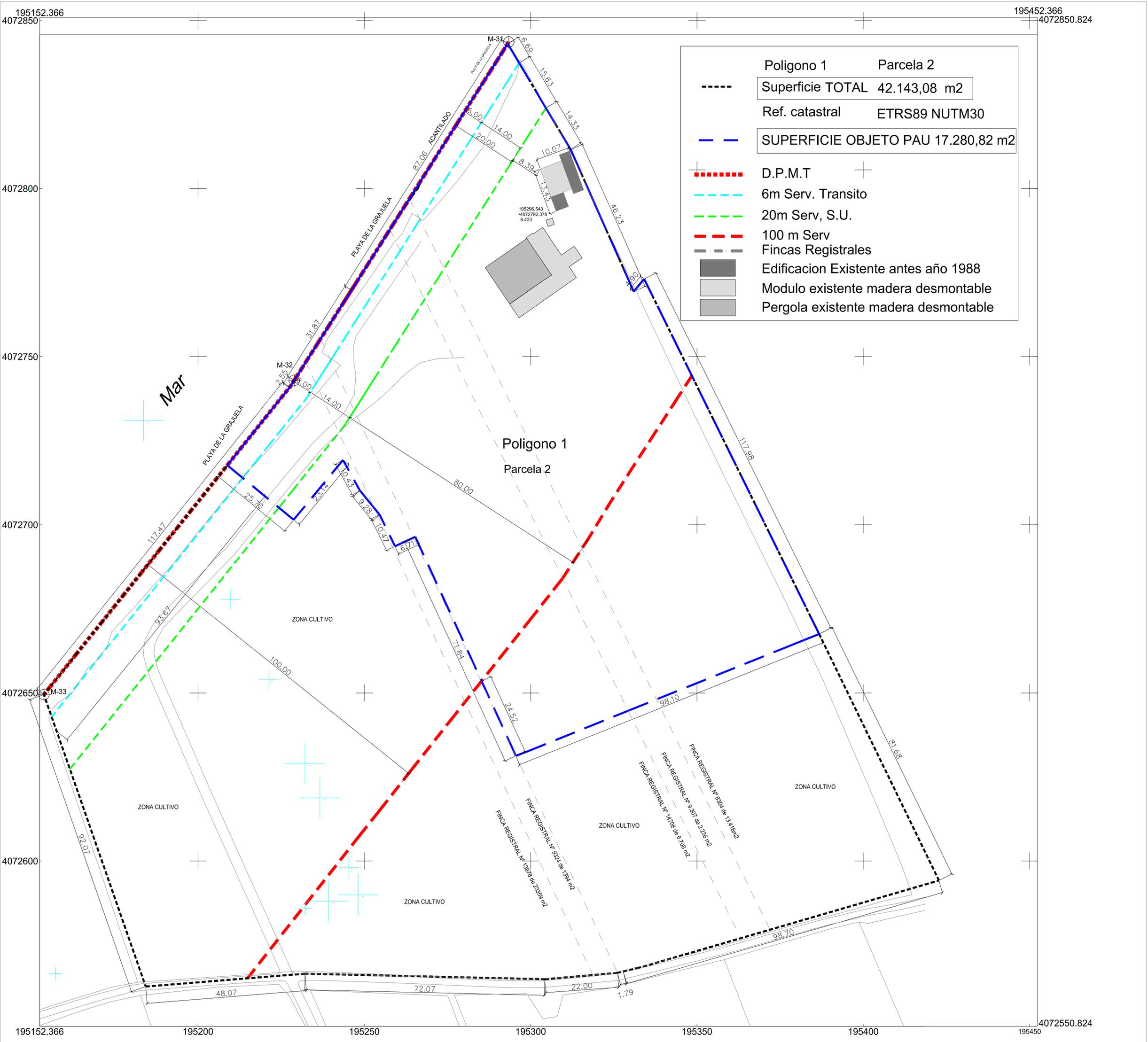
SITUACION

FECHA
ABRIL 23

Nº PLANO
00
ESCALA

S/E





Poligono 1		Parcela 2	
-----	Superficie TOTAL	42.143,08	m ²
	Ref. catastral	ETRS89 NUTM30	
-----	SUPERFICIE OBJETO PAU 17.280,82 m ²		
-----	D.P.M.T		
-----	6m Serv. Transito		
-----	20m Serv, S.U.		
-----	100 m Serv		
-----	Fincas Registrales		
-----	Edificacion Existente antes año 1988		
-----	Modulo existente madera desmontable		
-----	Pergola existente madera desmontable		



CONSTRUCCIONES Y SUP LIBRE EN ZONAS		
PARQUING PRIVADO		5388,67 M2
	CASETA CONTROL MADERA	8,58 M2
	SUPERFICIE VIALES	2259,5 M2
	SUPERFICIE APARCAMIENTO 181 PLAZAS	3120,59 M2
ZONA ACTIVIDADES NAUTICAS		110,49 M2
	MODULOS DESMONTABLES	64,68 M2
	TERRAZA DESCUBIERTA	45,81 M2
ZONA QUIOSCO BAR		648,05 M2
	MODULOS DESMONTABLE	214,77 M2
	TERRAZA PUBLICO CON PERGOLA	199,78 M2
	TERRAZA PUBLICO DESCUBIERTA	137,1 M2
	ALMACEN CON PERGOLA	96,4 M2
ZONA ADMON Y SERVICIOS		778,17 M2
	TALLER CASETA MADERA	4 M2
	ZONA LIBRE	654,32 M2
	CONSTRUIDO (EDIF EXISTENTE 88)	119,85 M2
ZONA DEPORTIVA INFANTIL		2906,38 M2
	MODULOS DESMONTABLES	83,11 M2
	ZONA DEPORTES Y JUEGOS	2823,27 M2
ZONA SERVICIOS		701,09 M2
ZONA ASEOS GENERALES		98,28 M2
	MODULOS DESMONTABLES	70,81 M2
	PASILLOS Y ACCESOS	27,47 M2
ZONA ACCESO ENTRADA		1601,47 M2
ZONA USO PUBLICO		4147,89 M2
ZONA DE TRANSITO (6M)		900,33 M2
TOTAL SUPERFICIES ZONAS ACTUACION		17280,82 M2

- LEYENDA**
- ✳ PALMERA
 - ✳ OLIVO
 - ✳ PLATANERA
 - ✳ PILASTRA
 - MORERA
 - ✳ TARAJE
 - ✳ TUNA
 - ROSAL
 - LIMONERO

TECNICO REDACTOR:
FRANCISCO R. SORIANO MUÑOZ
C.O.A.D ARG. COLEG. Nº 271

PROMOTOR:
RURAL TRADE SLU B-72140998
CAMINO DEL NIÑO DE ORO SIN APARTADO
27 CHIPIONA. (CADIZ) CP 11550

PROYECTO TECNICO PARA SOLICITUD DE
AUTORIZACION DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO
PUBLICO MARITIMO TERRESTRE PARA ACTIVIDAD RECREATIVA NAUTICA-DEPORTIVA
CON APOYO DE QUIOSCO-BAR EN PLAYA LA GRAJUELA CHIPIONA "SAAM CLUB DEL MAR"

PLANO ORGANIZACION GENERAL
FECHA ABRIL 23
ESCALA 02
Nº PLANO 02





LEYENDA DE SUPERFICIES	
ZONA DE PARQUING PRIVADO	5.388,67 M2
ZONA DE ENTRADA	1.601,47 M2
ZONA ACTIVIDADES NAUTICAS	110,49 M2
ZONA DE QUIOSCO BAR	648,05 M2
ZONA DEPORTIVA - INFANTIL	2906,38 M2
ZONA ASEOS GENERALES	98,28 M2
ZONA DE SERVICIOS	701,09 M2
ZONA DE ADMON Y SERVICIOS	778,17 M2
ZONA DE USO PUBLICO	4147,89 M2
ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO	900,33 M2

LEYENDA DE ZONIFICACIÓN	
ZONA PARKING PRIVADO	
ZONA ENTRADA	
ZONA DEPORTIVA - INFANTIL	
ZONA QUIOSCO-BAR	
ZONA ASEOS GENERALES	
ZONA SERVICIOS	
ZONA ACTIVIDAD NAUTICA	
ZONA ADMON SERVICIOS	
ZONA USO PÚBLICO	
ZONA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO	

TECNICO REDACTOR:
FRANCISCO R. SORIANO MUÑOZ
C.O.A.C. Arq. COLEG. Nº 271

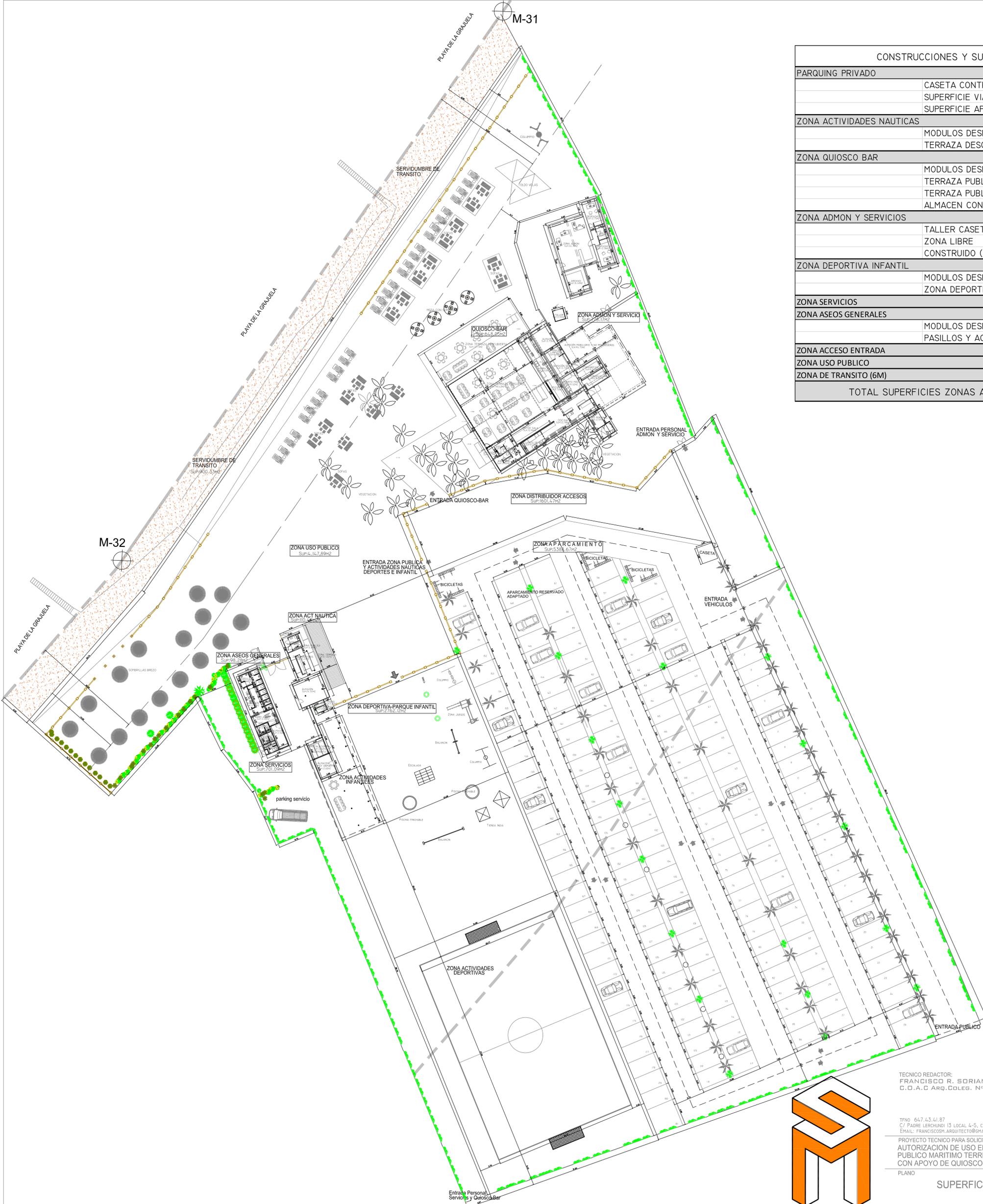
PROMOTOR:
RURALTRADE SLU B-72140098
CAMINO DEL NIÑO DE ORO SIN APARTADO
27 CHIPIONA, (CADIZ) CP 11550

TFNO: 647.43.41.87
C/ PADRE LERCHUNDI 13 LOCAL 4-5, CHIPIONA
EMAIL: FRANCISCO.R.ARQUITECTO@GMAIL.COM

PROYECTO TECNICO PARA SOLICITUD DE
AUTORIZACION DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO
PUBLICO MARITIMO TERRESTRE PARA ACTIVIDAD RECREATIVA NAUTICA-DEPORTIVA
CON APOYO DE QUIOSCO-BAR EN PLAYA LA GRAJUELA CHIPIONA "SAAM CLUB DEL MAR"

PLANO: ZONIFICACION USOS
FECHA: ABRIL 23
Nº PLANO: 03
ESCALA: 1/250





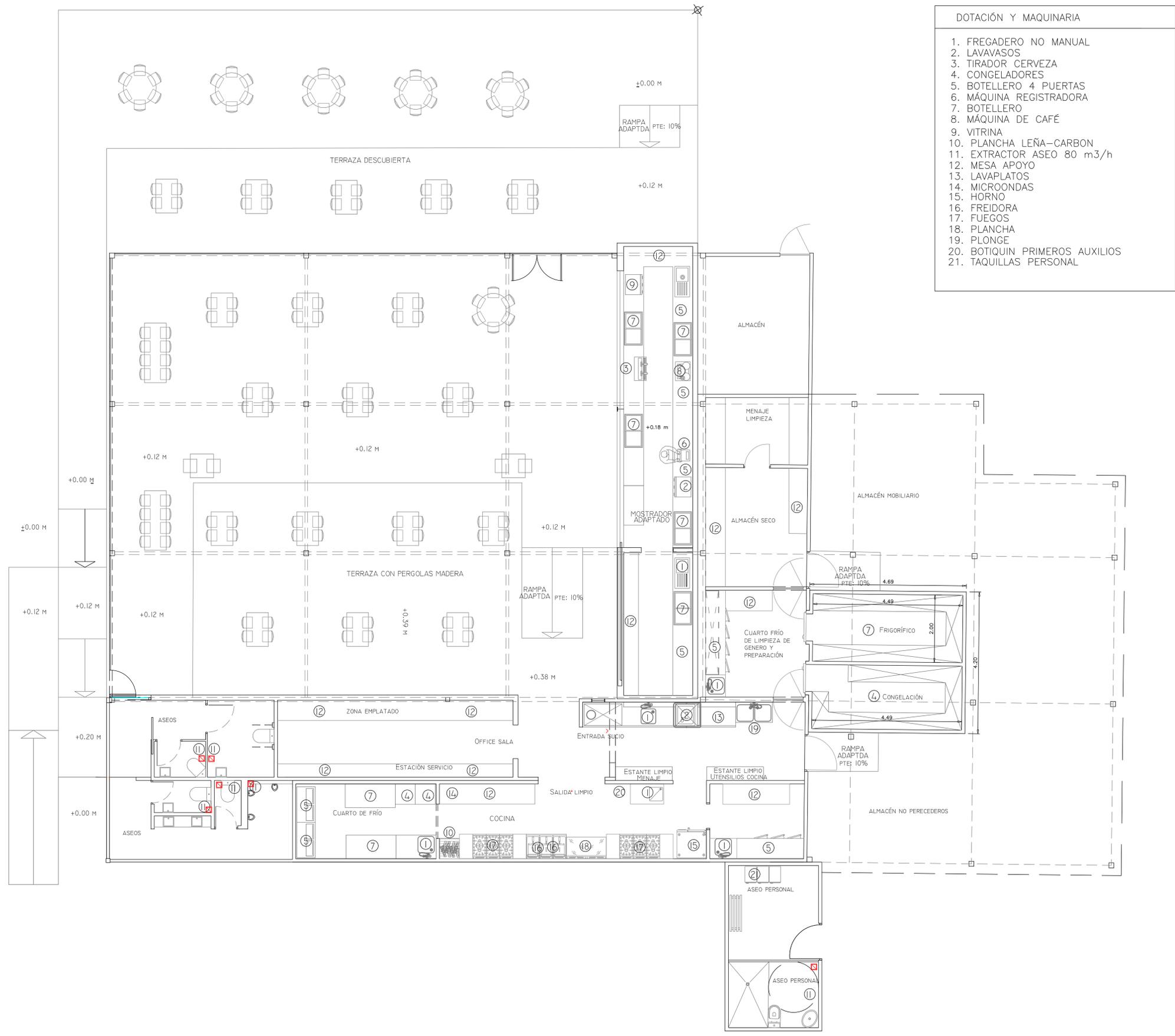
CONSTRUCCIONES Y SUP LIBRE EN ZONAS		
PARQUING PRIVADO		5388,67 M2
	CASETA CONTROL MADERA	8,58 M2
	SUPERFICIE VIALES	2259,5 M2
	SUPERFICIE APARCAMIENTO 181 PLAZAS	3120,59 M2
ZONA ACTIVIDADES NAUTICAS		110,49 M2
	MODULOS DESMONTABLES	64,68 M2
	TERRAZA DESCUBIERTA	45,81 M2
ZONA QUIOSCO BAR		648,05 M2
	MODULOS DESMONTABLE	214,77 M2
	TERRAZA PUBLICO CON PERGOLA	199,78 M2
	TERRAZA PUBLICO DESCUBIERTA	137,1 M2
	ALMACEN CON PERGOLA	96,4 M2
ZONA ADMON Y SERVICIOS		778,17 M2
	TALLER CASETA MADERA	4 M2
	ZONA LIBRE	654,32 M2
	CONSTRUIDO (EDIF EXISTENTE 88)	119,85 M2
ZONA DEPORTIVA INFANTIL		2906,38 M2
	MODULOS DESMONTABLES	83,11 M2
	ZONA DEPORTES Y JUEGOS	2823,27 M2
ZONA SERVICIOS		701,09 M2
ZONA ASEOS GENERALES		98,28 M2
	MODULOS DESMONTABLES	70,81 M2
	PASILLOS Y ACCESOS	27,47 M2
ZONA ACCESO ENTRADA		1601,47 M2
ZONA USO PUBLICO		4147,89 M2
ZONA DE TRANSITO (6M)		900,33 M2
TOTAL SUPERFICIES ZONAS ACTUACION		17280,82 M2

TECNICO REDACTOR:
FRANCISCO R. SORIANO MUÑOZ
C.O.A.C. ARQ. COLEG. Nº 271

PROMOTOR:
RURALTRADE SLU B-72140098
CAMINO DEL NIÑO DE ORO SIN APARTADO
27 CHIPIONA. (CADIZ) CP 11550

PROYECTO TECNICO PARA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE USO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE PARA ACTIVIDAD RECREATIVA NAUTICA-DEPORTIVA CON APOYO DE QUIOSCO-BAR EN PLAYA LA GRAJUELA CHIPIONA "SAAM CLUB DEL MAR"





- DOTACIÓN Y MAQUINARIA**
1. FREGADERO NO MANUAL
 2. LAVAVASOS
 3. TIRADOR CERVEZA
 4. CONGELADORES
 5. BOTELLERO 4 PUERTAS
 6. MÁQUINA REGISTRADORA
 7. BOTELLERO
 8. MÁQUINA DE CAFÉ
 9. VITRINA
 10. PLANCHA LEÑA-CARBÓN
 11. EXTRACTOR ASEO 80 m³/h
 12. MESA APOYO
 13. LAVAPLATOS
 14. MICROONDAS
 15. HORNO
 16. FREIDORA
 17. FUEGOS
 18. PLANCHA
 19. PLONGE
 20. BOTIQUIN PRIMEROS AUXILIOS
 21. TAQUILLAS PERSONAL