



## **ANUNCIO**

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de julio de 2024, al punto noveno de su Orden del Día, acordó Admitir a trámite el expediente, promovido por D. Francisco Javier Castellano Galán, de Actuaciones Extraordinarias en suelo rústico de BAR-RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, DENOMINADO "VIDAMÍA" EN FINCA SITA EN EL PARAJE O PAGO DE MONTIJO, POLÍGONO 1, PARCELAS Nº 60 Y 61, CON RFA. CATASTRAL: 11016A001000610000TA y 11016A001000600000TW. PARAJE DE MONTIJO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA.

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 la 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 NOVENO.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO PARA ADMITIR A TRÁMITE EL EXPEDIENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, DENOMINADO VIDAMÍA EN FINCA SITA EN EL PARAJE O PAGO DE MONTIJO, POLÍGONO 1, PARCELAS Nº 60 Y 61, CON RFA. CATASTRAL: 11016A001000610000TA Y 11016A001000600000TW. PARAJE DE MONTIJO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA.(EXPTE.: 8363/2024)(OU).**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes (4 UXCH y 2 IU), a vista del Informe del Jurídico de fecha 16/07/2024, se acordó aprobar la propuesta, con el siguiente tenor literal:

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

# PROMOTOR: FRANCISCO JAVIER CASTELLANO GALÁN.  
# C.I.F. [REDACTED]  
# LUGAR OBRAS: Polígono 1, Parcelas 60 y 61 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ)  
# RFA. CATASTRAL: 11016A001000610000TA y 11016A001000600000TW  
# DESCRIPCIÓN: IMPLANTACIÓN DE BAR RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES.

Visto cuanto antecede,

**CONSIDERANDO** que con fecha 20 de Abril de 2024 Y N.º de registro de entrada en este ayuntamiento 2024/8363 se ha solicitado por parte de D. Francisco Javier Castellano Galán la admisión a trámite por este Ilmo. Ayuntamiento de Proyecto de Actuación de actuación extraordinaria en suelo rústico de BAR-RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, DENOMINADO “VIDAMÍA” EN FINCA SITA EN EL PARAJE O PAGO DE MONTIJO, POLÍGONO 1, PARCELAS Nº 60 Y 61, CON RFA. CATASTRAL: 11016A001000610000TA y 11016A001000600000TW. PARAJE DE MONTIJO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA , ocupando la actuación una superficie de 17.100,00 m<sup>2</sup>, superficie real comprobada, dentro de la superficie global catastral de las citadas parcela catastrales, que es de 19.807,00 m<sup>2</sup> .

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 10 y 16 de julio 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 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 expediente, promovido por D. Francisco Javier Castellano Galán, de Actuaciones Extraordinarias en suelo rústico de BAR-RESTAURANTE CON COCINA Y TERRAZA ANEXA CON ESTRUCTURAS DESMONTABLES, DENOMINADO "VIDAMÍA" EN FINCA SITA EN EL PARAJE O PAGO DE MONTIJO, POLÍGONO 1, PARCELAS Nº 60 Y 61, CON RFA. CATASTRAL: 11016A001000610000TA y 11016A001000600000TW. PARAJE DE MONTIJO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA, con las condiciones y requisitos que se han puesto de manifiesto en el Informe Técnico y Jurídico al que se ha hecho referencia.

**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 D. Francisco Javier Castellano Galán."

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

EL ALCALDE PRESIDENTE

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.





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

Polígono 1 Parcela 60  
MONTIJO. CHIPIONA [CÁDIZ] y Polígono 1 Parcela 61  
MONTIJO. CHIPIONA [CÁDIZ] MONTIJO. 11550 CHIPIONA [CÁDIZ]  
RC: 11016A001000610000TA y 11016A001000600000TW

**PETICIONARIO:**

D.FRANCISCO JAVIER CASTELLANO

NIF  
IAE

Epígrafe Grupo 673: Otros cafés y bares

**ARQUITECTO:**

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

**FECHA:**

Abril 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: NOTAS SIMPLE

ANEJO IV: VIAS DE ACCESO

**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 Javier Castellano [REDACTED]

NIF [REDACTED] con dirección fiscal en [REDACTED]

Teléfono:

Correo electrónico:

#### ARQUITECTO

RACERO SONCULTORES SLP

Colegiada S064 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Don Pablo García Hidalgo (Arquitecto designado)

Colegiado acreditado A19399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

Avenida de la Laguna número 6 11550 Chipiona (Cádiz)

Teléfono [REDACTED]

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

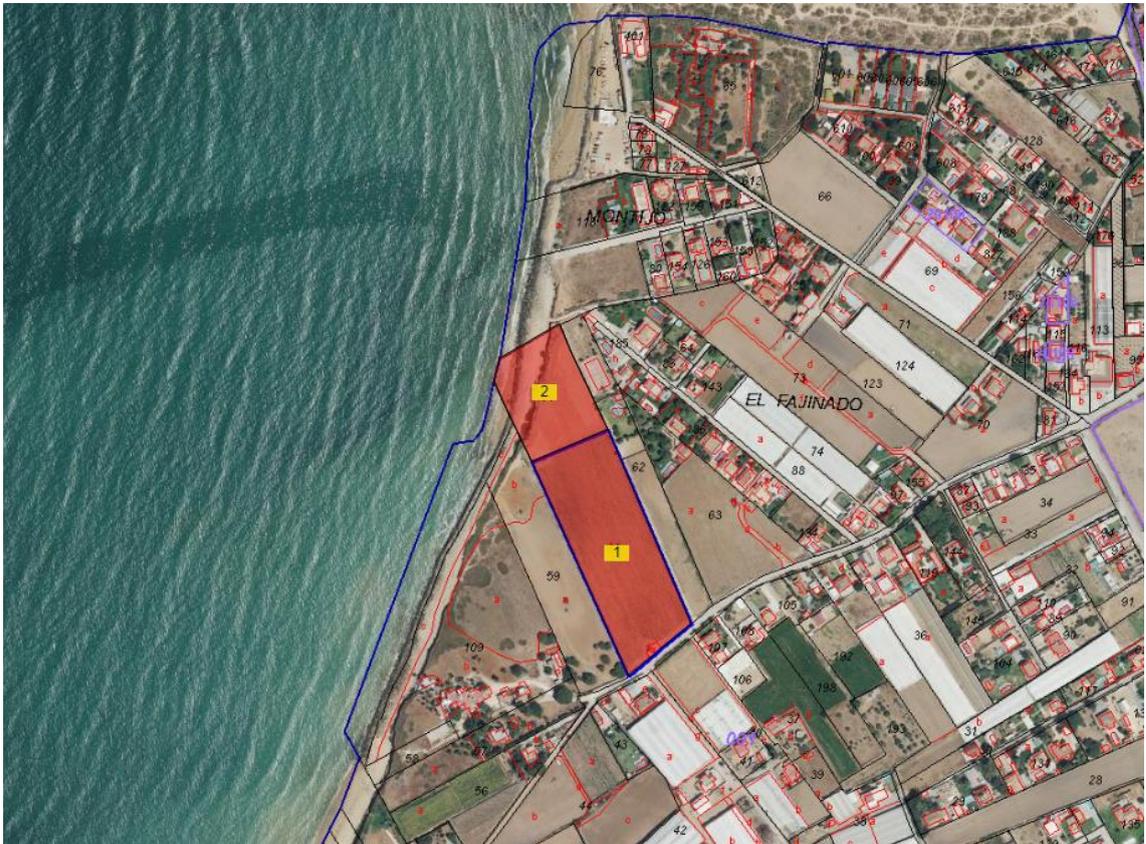
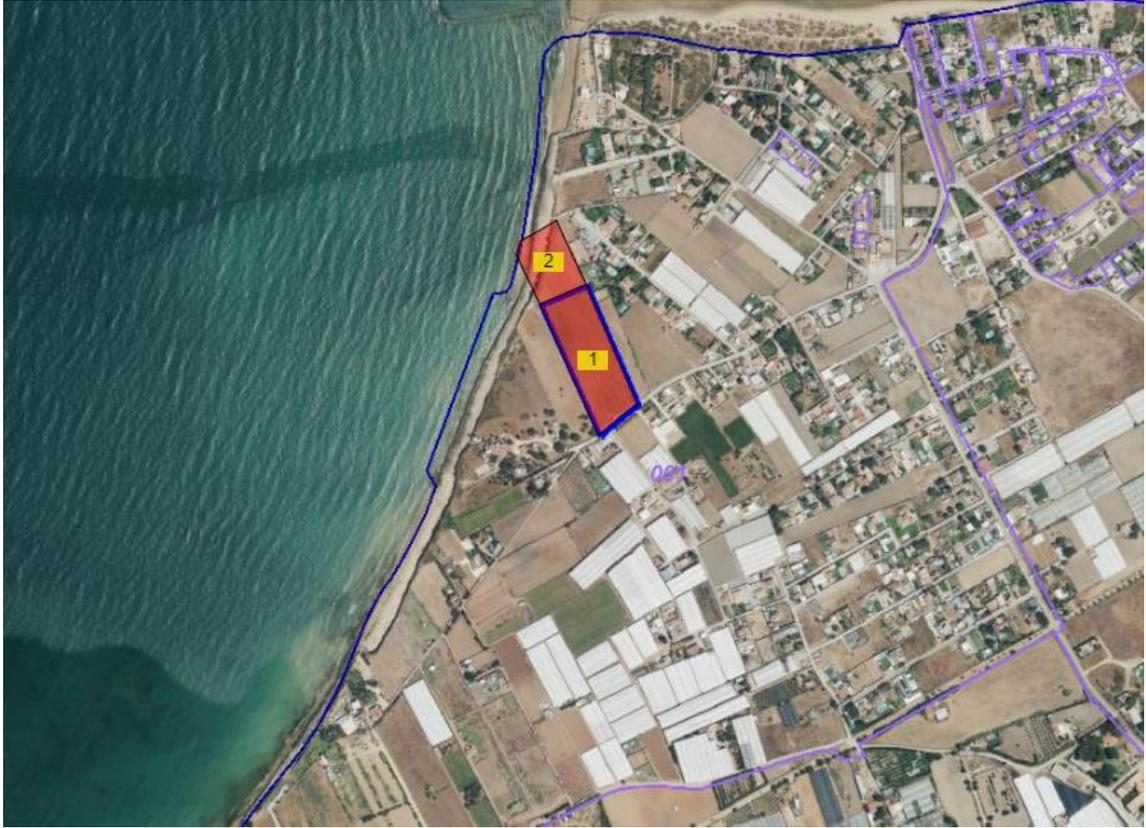
La finca donde se ubica el proyecto se localiza al noreste del núcleo urbano de Chipiona en la zona de Montijo. La dirección según catastro es: Polígono 1 Parcela 60 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ) y Polígono 1 Parcela 61 MONTIJO. CHIPIONA (CÁDIZ)



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

Referencia Catastral FINCA 1 : 11016A001000600000TW

Referencia Catastral FINCA 2 : 11016A001000610000TA



## FINCA 1. Coordenadas UTM

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

731189.41, 4071100.64

731176.24, 4071127.55

731180.53, 4071146.92

731195.53, 4071155.64

731231.24, 4071177.86

731241.12, 4071155.18

731274.90, 4071088.21

731210.67, 4071058.87

731189.41, 4071100.64

## FINCA 2. Coordenadas UTM

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

731298.17, 4070877.76

731210.67, 4071058.87

731274.90, 4071088.21

731350.73, 4070924.18

731325.70, 4070902.72

731316.50, 4070893.94

731298.17, 4070877.76

## **1.5.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.**

Según levantamiento topográfico la parcela arroja una superficie de 17.100m<sup>2</sup> y un perímetro total de 680,58m. La superficie reflejada en el catastro es de 13.160m<sup>2</sup> y 6647m<sup>2</sup> sumando un total de suma de ambas es de 19807m<sup>2</sup>. 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 se compone de dos fincas. La finca 11172 del Registro de la Propiedad de Chipiona, con la siguiente descripción:

Suerte de tierra en forma de "L" o ángulo, cuyo vértice esta orientado al Nordeste situada en el término de la villa de Chipina, en el pago que nombran Montijo de cabida UN AREA CINCUENTA Y CUATRO CENTIÁREAS. Esta franja de terreno que tiene tres metros de anchura en todos sus puntos, empieza en el viento Sur de la finca primitiva total en el centro de la misma, y precisamente a continuación de la servidumbre de la familia Torres Morales, sigue el dirección Norte, entre las parcelas a, b, c, d de esta división y con las que linda por lo tanto por los vientos Este y Oeste y tuerce con la que linda por los puntos Norte y Oeste, así como por el Sur que linda con la parcela b de esta división. Al final de ella en una anchura igual de tres metros enlaza por su parte del Norte con la otra servidumbre de paso a la Playa, y que proviene de la otra reseñada para la finca total en segundo término, cedida que fue en su momento por dichos esposos Ávila Arocha. Esta servidumbre es para todos los usos.

Y la finca 33750 del Registro de la Propiedad de Chipiona, con la siguiente descripción:

Norte, finca de Doña Maria Camacho Gómez y Don Tomas Ávila Arocha; Sur con finca de Rosario Torres Morales, hoy de Juan Lanza Castellano; Este con la finca de Herederos de Gutiérrez hoy de Don Manuel Carbajo; Oeste con la suerte letra E que se dedica exclusivamente a servidumbre de paso  
descripción: Suerte de tierra y viña.

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.





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: 223.176€ las construcciones desmontables y las adecuaciones de parcela de 175.000€ sumando un total de 398.176€.

## ACTIVIDAD

Implantación nueva de una actividad de carácter permanente recogida en el epígrafe del IAE **Grupo 673: Otros cafés y bares**

### 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 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. Se adjunta anejo con descripción de las vías de acceso.

#### 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

La cimentación se realizará a base de pilotes en madera tratada en autoclave con un diámetro de 35 cm, pilotes aislados para cada elemento estructural (Zapata móviles). Una vez enterrados los pilotes se atarán a vigas corridas que en este caso serían un tipo IPN 180. La cimentación se puede retirar al finalizar la temporada de la actividad. Una vez desmontadas las instalaciones el terreno ocupado quedara en las mismas condiciones que en las que se ocupó.

#### Módulo restaurante

Estarán realizados con contenedores de carga reutilizados y adaptado para la ocasión.

Estructura metálica auto portante realizada mediante chapas de acero corten y

perfiles

conformados en frío o laminados normalizados para estructuras.

Suelo realizado con perfiles longitudinales UPN 180, con perfiles de atado en los extremos UPN 140 y correas en perfilera cuadrada IPN120 en acero estructural, con una separación entre perfiles de 42cm cada uno.

Techo realizado con perfiles plegados y tubos de acero a modo de correas, soldados entre sí. Pilares realizados con perfiles de acero conformados en frío de 3 mm de espesor, electrosoldado a las estructuras de suelo y techo. Pilares secundarios en paredes divisorias según distribución de los espacios conformados en acero estructural 50x100x5mm entre otras. Sobrecarga de uso 4,0 kN/ m<sup>2</sup>.

Acabado y protección mediante imprimación epoxídica y pintura esmalte de poliuretano. La estructura se puede retirar al acabar la actividad.

#### PARAMETROS HORIZONTALES O SUELO

Tablero de contrachapado marino de 30 mm ya existente + tablero fabricado en fibrocemento de 20mm de espesor + goma antideslizante y aislante conforme a normativa para bares, para cocina y baños se utilizará pavimento continuo autonivelante tratado con resinas homologadas para uso alimentario y sanitario con un espesor 3/4mm, un total de 55mm de espesor, colocado sobre chapa de acero galvanizado, apoyada y atornilladas en las correas del chasis de suelo.

#### PARAMETROS VERTICALES EN INTERIOR

Cocina; Tableros de DM hidrófugo 19mm con aislante térmico de lana de roca de 4cm y forrado De chapa en acero inoxidable 316 satinado con 1mm de espesor con techo de lamas metálicas practicables.

Aseos; Tablero en fibrocemento 16mm con aislante térmico y acústico de 4cm, tratado con resina de poliuretano de uso sanitario. Bar; Tablero de madera laminada con palillería alistonada en madera de pino tratada, acabado en laca de poliuretano. Barra de bar realizada en estructura metálica, recubierta en tablero de fibrocemento y acabado con fibra de vidrio y composite.

## CUBIERTA EXTERIOR

Chapa grecada de 3mm de espesor en acero corten con tratamiento anticorrosión.

## FALSO TECHO INTERIOR

Aislamiento térmico y acústico para todo el perímetro de 80 mm de fibra de lana de roca con barrera de vapor + Panel sándwich forrado en madera para zona de bar. Falso techo en cocina fabricado con lamas metálicas ignífugas normalizadas homologadas para uso en instalaciones alimenticias.

## FACHADA EXTERIOR

Panel arquitectónico a modo fachada ventilada por convección en fibrocemento de 20mm de espesor, acabado en aspecto acero corten(oxido), imitación hormigón encofrado o coloreado.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y puertas en perfilería metálica y chapa de acero galvanizado, imprimada y tratada con esmalte de poliuretano según RAL.

Acristalamiento realizado en policarbonato compacto.

## 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

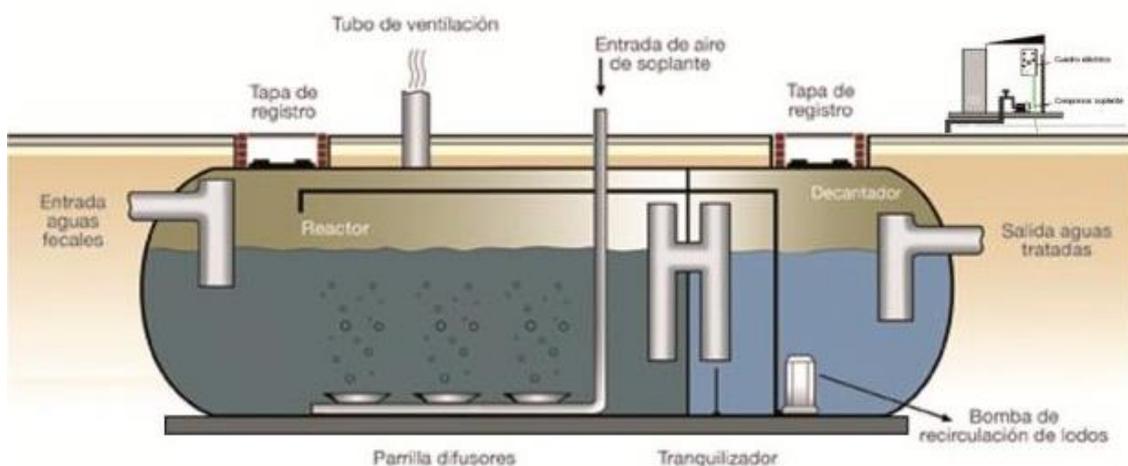
lugar estas reacciones es necesario un aporte de oxígeno que mantenga las condiciones aerobias en el reactor, y crear la circulación suficiente para mantener en suspensión los microorganismos.

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

### ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

- Adecuación aparcamiento
- Adecuación zona infantil
- Adecuación zona ocio
- Pasarelas

### CONSTRUCCIÓN

- Estructuras de madera, pilares y vigas
- Vallas perimetrales y divisorias
- 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 tiras, cimentación, estructuras, instalaciones, revestimientos y equipamiento.

Se desarrollará en una sola fase.

*Fase única: aproximadamente 1 mes.*

- *Inicio: Junio 2024*
- *Final: Septiembre 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.

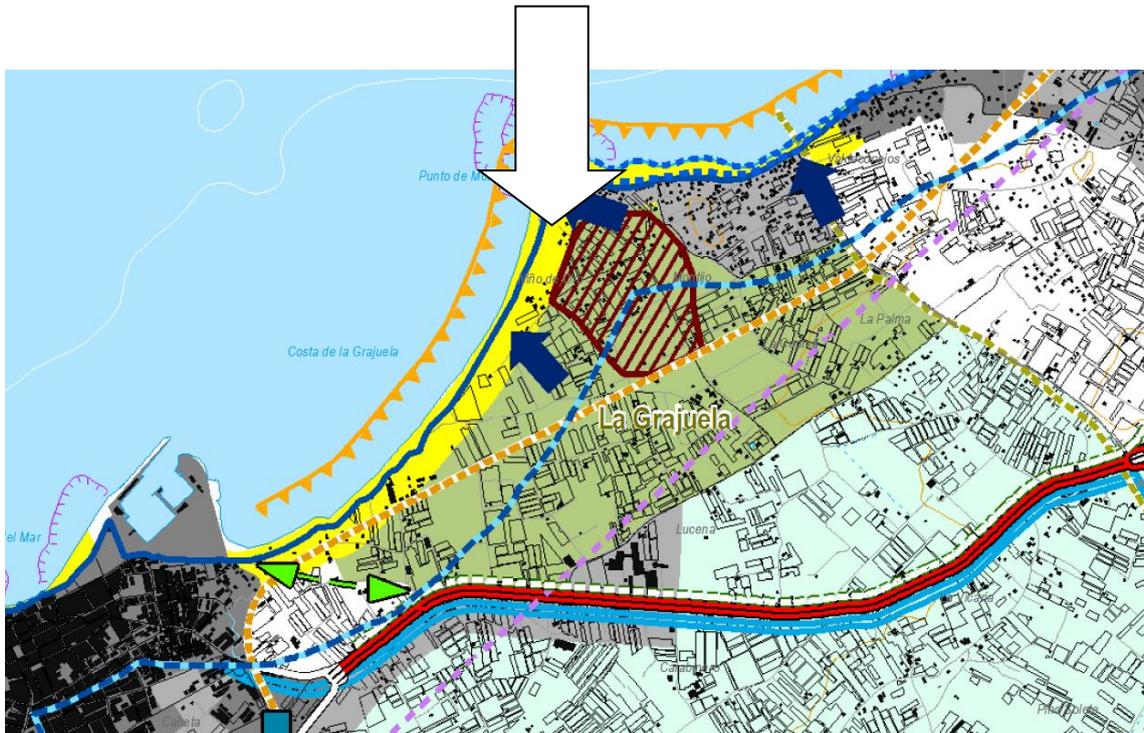
El art.29 del POTCN está dedicado al Sistema comarcal de espacios libres, entre cuyos elementos, como ya se ha mencionado, se encuentra el corredor litoral Art.29.1 (N)). El punto 5 y 6 del citado artículo establecen lo siguiente:

*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 m<sup>5</sup>).*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*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 17.100,00m<sup>2</sup> es superior a 4.472m<sup>2</sup> 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 17.100,00m<sup>2</sup> siendo 855,00m<sup>2</sup>. Las construcciones proyectadas ocupan 281,45m<sup>2</sup> siendo un 1,64%. 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.



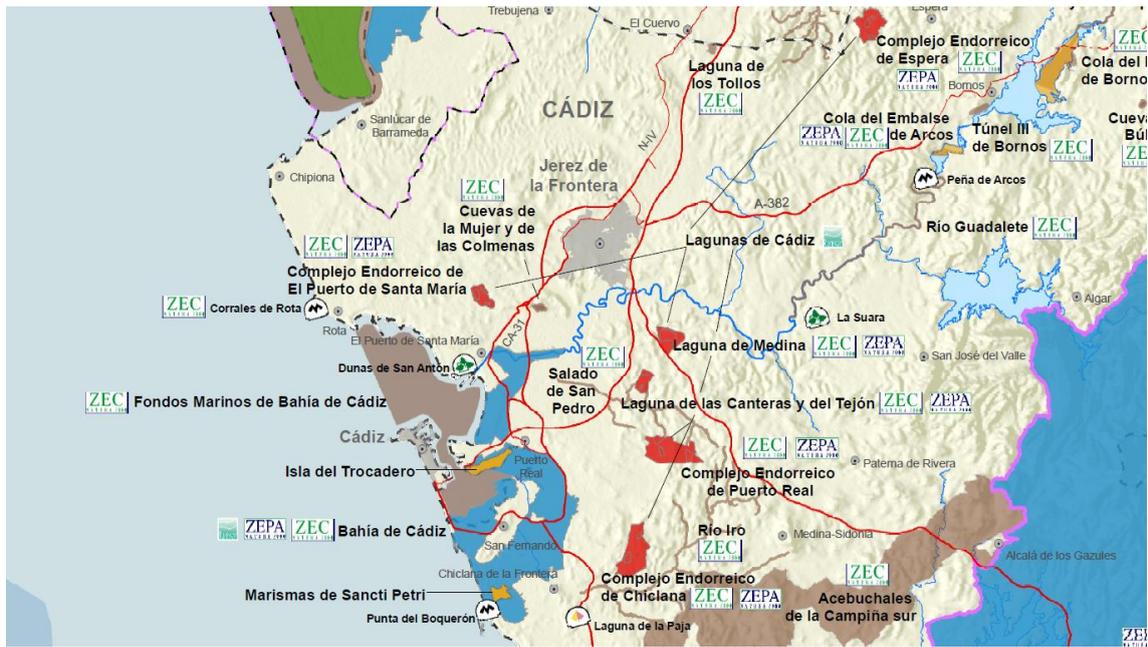
### **1.13 ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.**

#### 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

CONDICIÓN 5.- 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 construidos 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 (caminos, 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.

## **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

SOTINFANT S.L. con CIF [REDACTED]

### 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 16 de abril de 2024.

FDO. PROMOTOR

## 1.17 CONCLUSIÓN Y FIRMA

Racero Consultores SLP colegiada S064 del COA de Cádiz y Pablo García Hidalgo 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

A redacted signature area consisting of four blacked-out shapes: a long horizontal bar on the left, and three smaller shapes (two horizontal bars and one oval) arranged in a cluster on the right.

## 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 D. PABLO GARCIA HIDALGO, 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 ocho de marzo de dos mil veinticuatro.



Validez 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.  
Esta información puede ser verificada con la referencia: 125434824619  
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 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 HIDALGO, 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 ocho de marzo de dos mil veinticuatro.



Validez 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.  
Esta información puede ser verificada con la referencia: 125434837915  
en <http://www.arquitectosdecadiz.com/referencia>  
O bien consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

## FICHA CATASTRAL

---





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11016A001000600000TW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 1 Parcela 60  
MONTIJO. CHIPIONA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

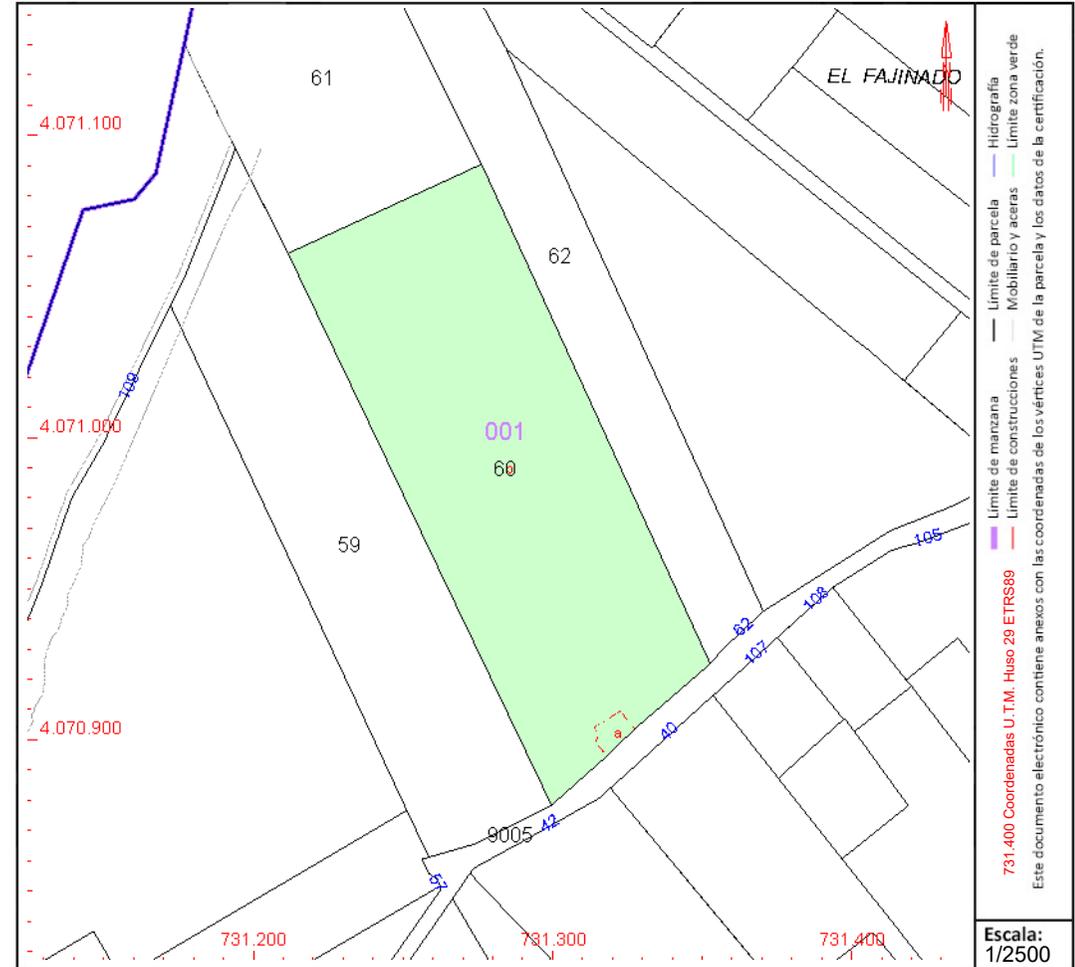
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	I- IMPRODUCTIVO	00	106
b	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	02	13.054

## PARCELA

Superficie gráfica: 13.160 m<sup>2</sup>

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"

## **VIAS DE ACCESO**

---

## **VÍAS DE ACCESO RODADO**

### **VIA DE ACCESO A. AUTOVÍA JEREZ – CHIPIONA A-480**

Nombre: A-480

Tipo de vía: Principal de acceso al municipio

Sentidos: Doble sentido

Número de carriles: 2 en ambos sentidos

Ancho: 6,50m

Altura de gálibo: 0m

Iluminación: si

Arcenes: si 2,50m

Acerado: no

Asfaltada: si

Encuentro con otras vías: rotonda



## VIA DE ACCESO B. CARRETERA ESPARRAGOSA – PISTA DE MONTIJO

Nombre: Carretera Esparragosa – Pista de Montijo

Tipo de vía: Secundaria

Sentidos: Doble sentido

Número de carriles: 2 en ambos sentidos

Ancho: 5,80m

Altura de gálibo: 4m

Iluminación: si

Arcenes: si (parcial) 1,5m

Acerado: no

Asfaltada: si

Encuentro con otras vías: cruce







## VIA DE ACCESO C. CAMINO PAGO COPINA

Nombre: Camino  
Tipo de vía: Secundaria  
Sentidos: doble sentido  
Número de carriles: 1 carril  
Ancho: 6,00m  
Altura de gálibo: 4m  
Iluminación: no  
Arcenes: no  
Acerado: no  
Asfaltada: si  
Encuentro con otras vías: cruce









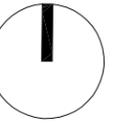
## VIA DE ACCESO D. CAMINO PAGO VALDECONEJOS

Nombre: Camino  
Tipo de vía: Secundaria  
Sentidos: doble sentido  
Número de carriles: 1 carril  
Ancho: 5,80m  
Altura de gálibo: 4m  
Iluminación: no  
Arcenes: no  
Acerado: no  
Asfaltada: si  
Encuentro con otras vías: cruce





## PLANOS



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

DG-A  
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO  
PROYECTO ACTUACIÓN  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
estructuras desmontables

CM PISTA MONTIJO 60-61  
Polígono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO. 11550 CHIPIONA  
[CÁDIZ]  
Ref: 11016A00100060000TW  
11016A001000610000TA

Cliente  
D. Javier Hidalgo Galán  
NIF: [REDACTED]

Arquitecto  
RACERO CONSULTORES  
SLP. S064.  
Pablo García Hidalgo Col.  
A19399 COA Cádiz

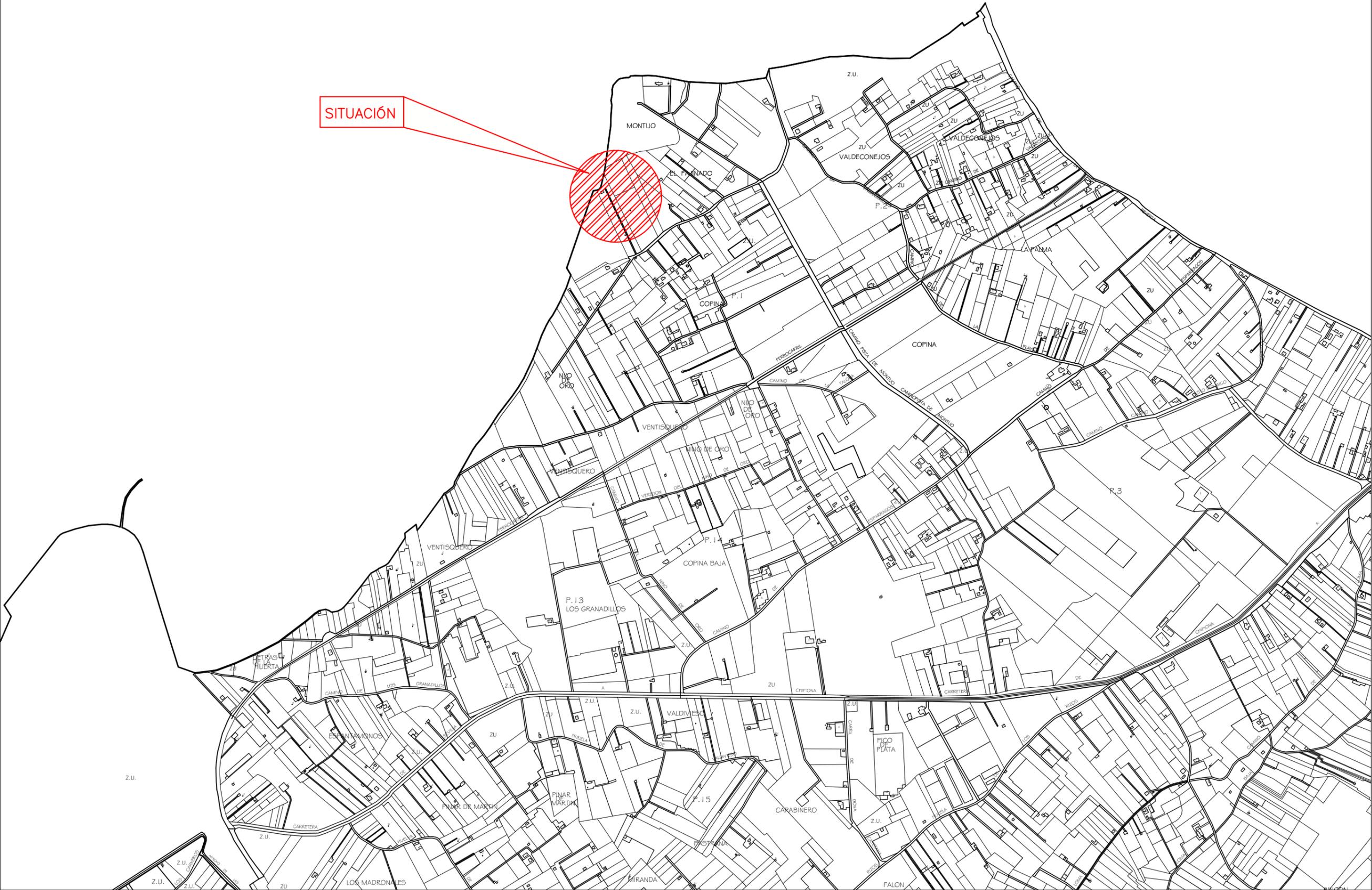
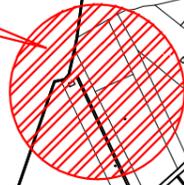
PLANO  
SITUACIÓN

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.

SITUACIÓN



MONTIJO

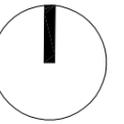
EL FAJINADO

Sup. Parcela: 8.810m<sup>2</sup>

Sup. Parcela: 8.810m<sup>2</sup>

ACCESO RODADO

Z.U.



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

DG-A  
PLAN DE ACTUACIÓN

PROYECTO  
PROYECTO ACTUACIÓN  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
cestructuras desmontables

CM PISTA MONTIJO 60-61  
Polígono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO. 11550 CHIPIONA  
[CÁDIZ]  
Ref: 11016A001000600000TW  
11016A001000610000TA

Cliente  
D.Javier Castellano Galán  
NIF [REDACTED]

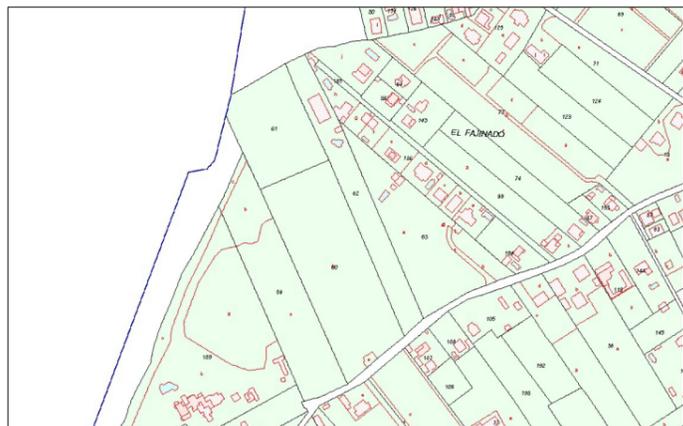
Arquitecto  
RACERO CONSULTORES  
SLP. S064.  
Pablo García Hidalgo Col.  
A19399 COA Cádiz

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 60  
Referencia Catastral: 11016A001000600000TW  
Polígono 01, Parcela 61  
Referencia Catastral: 11016A001000610000TA  
Coordenadas: Huso UTM 29,  
Datum ETRS89, X.731223.179 Y.4071107.80

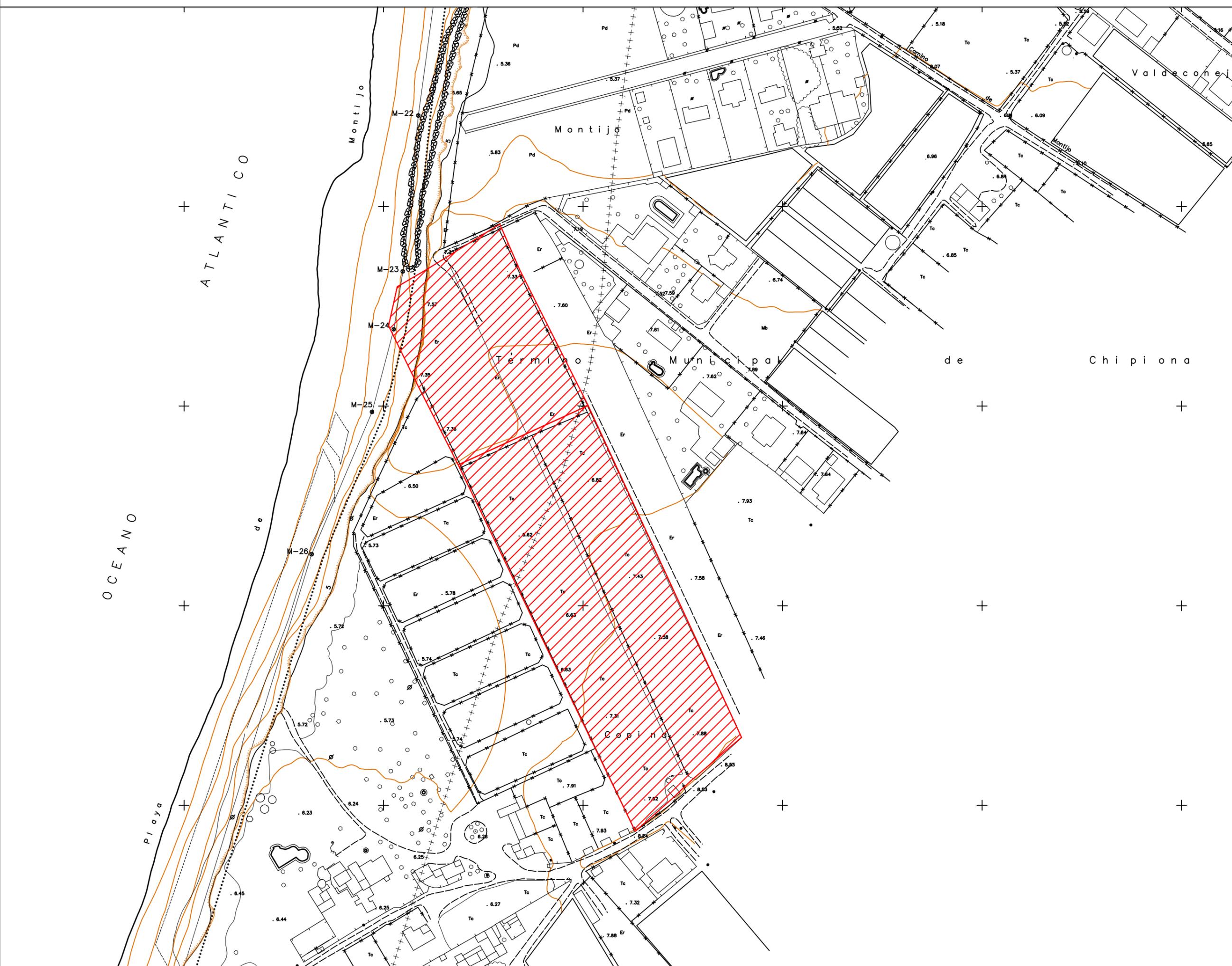
Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.  
PGOU CHIPIONA

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1 aranzada ó 4.472 m<sup>2</sup>  
Proyecto: 17.100 m<sup>2</sup>  
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.(855.00m<sup>2</sup>)  
Proyecto: 281.45m<sup>2</sup>(1.64%)



FOTO AÉREA



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  
PROYECTO ACTUACIÓN  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
cestucturas desmontables  
CM PISTA MONTIJO 60-61  
Polígono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO. 11550 CHIPIONA  
[CÁDIZ]  
Ref: 11016A001000600000TW  
11016A001000610000TA

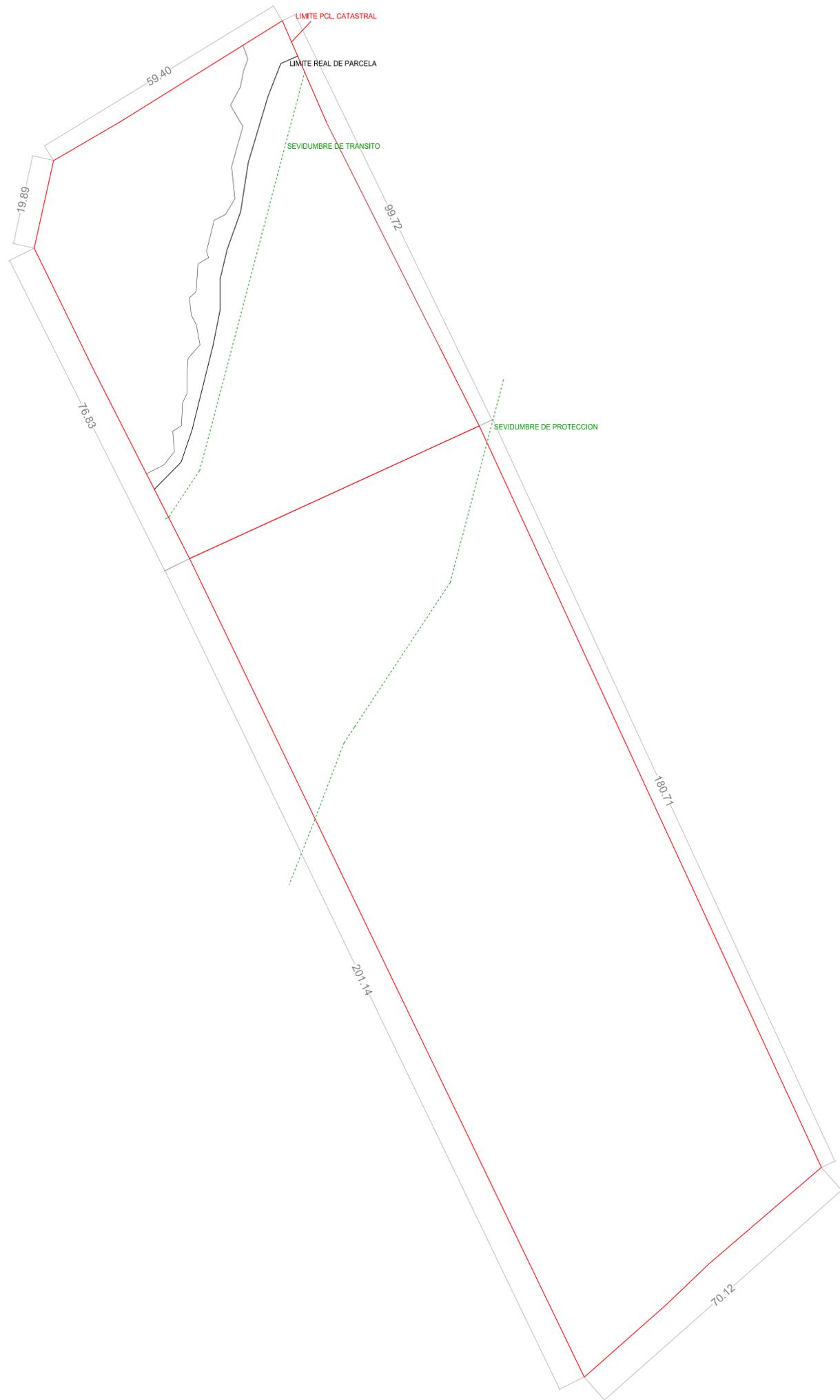
Ciente  
D.Javier Castellano Galán  
NIF [REDACTED]

Arquitecto  
RACERO CONSULTORES  
SLP. S064.  
Pablo García Hidalgo Col.  
A19399 COA Cádiz

PLANO  
EMPLAZAMIENTO  
COTAS Y SUPERFICIE  
Fecha: 27-02-2024  
Escala/Formato: 1:100/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	SUP. CONST.	SUP. UTIL
SUP. POL. 1 PCL 61	3.940m <sup>2</sup>	
SUP. POL. 1 PCL 60	13.160m <sup>2</sup>	
1 ZONA APARCAMIENTO (190plazas)		10.557m <sup>2</sup>
2 CONTADORES LUZ Y AGUA		601.50m <sup>2</sup>
3 ACCESO PRIVADO 1		258.00m <sup>2</sup>
4 ACCESO PRIVADO 2		242.09m <sup>2</sup>
5 PASARELA CENTRAL		9.02m <sup>2</sup>
6 ZONA INFANTIL	9.95m <sup>2</sup>	1025.00m <sup>2</sup>
7 ZONA DE OCIO		1056.00m <sup>2</sup>
ZONA RESTAURANTE		1008.00m <sup>2</sup>
8 MODULO COCINA Y BARRA	43.52m <sup>2</sup>	39.43m <sup>2</sup>
9 MODULO TERRAZA CUBIERTA	107.39m <sup>2</sup>	103.38m <sup>2</sup>
10 ZONA TARIMA Y TERRAZA EXT.	81.85m <sup>2</sup>	80.28m <sup>2</sup>
11 MODULO ALMACEN 1	27.95m <sup>2</sup>	26.51m <sup>2</sup>
12 MODULO ASEOS 1	10.12m <sup>2</sup>	8.74m <sup>2</sup>
13 ZONA AJARDINADA		666.58m <sup>2</sup>
ZONA BAR		923.00m <sup>2</sup>
14 MODULO BARRA	15.57m <sup>2</sup>	12.92m <sup>2</sup>
15 MODULO ALMACEN 2	15.57m <sup>2</sup>	12.92m <sup>2</sup>
16 MODULO ASEOS 2	10.12m <sup>2</sup>	8.74m <sup>2</sup>
17 ZONA TARIMA		36.16m <sup>2</sup>
18 ZONA AJARDINADA		842.71m <sup>2</sup>
ZONA COPAS		850.00m <sup>2</sup>
19 MODULO BARRA	15.57m <sup>2</sup>	12.92m <sup>2</sup>
20 MODULO ALMACEN 3	15.57m <sup>2</sup>	12.92m <sup>2</sup>
21 MODULO ASEOS 3	10.12m <sup>2</sup>	8.74m <sup>2</sup>
22 ZONA TARIMA		36.67m <sup>2</sup>
23 ZONA AJARDINADA		713.23m <sup>2</sup>
24 FOSA SEPTICA		
25 TARIMA SERV. TRANSITO		
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	281.45m <sup>2</sup>	
SUP. TOTAL PASARELAS Y TARIMAS	1007.85	
<b>SUP. OCUPACION (Tipo de instalacion)</b>		
FIJA		0m <sup>2</sup>
DESMONTABLE		281.45m <sup>2</sup>
<b>SUP. OCUPACION (Tipo de superficie)</b>		
ABIERTA		1007.85m <sup>2</sup>
CERRADA		251.09m <sup>2</sup>
ASEOS		30.36m <sup>2</sup>
SOTANO		0m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL A OCUPAR</b>		
EN EL DPMT		0m <sup>2</sup>
EN EL ZSP		1289.30m <sup>2</sup>
<b>SUP. PROVISIONAL A OCUPAR DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA</b>		
EN EL DPMT		0m <sup>2</sup>
EN EL ZDP		0m <sup>2</sup>



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

DG-A  
PLAN DE ACTUACION

PROYECTO ACTUACION  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
estructuras desmontables

CM PISTA MONTIJO 60-61  
Poligono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO, 11550 CHIPIONA  
(CADIZ)  
Ref: 11016A001000600001TW  
11016A001000610000TA

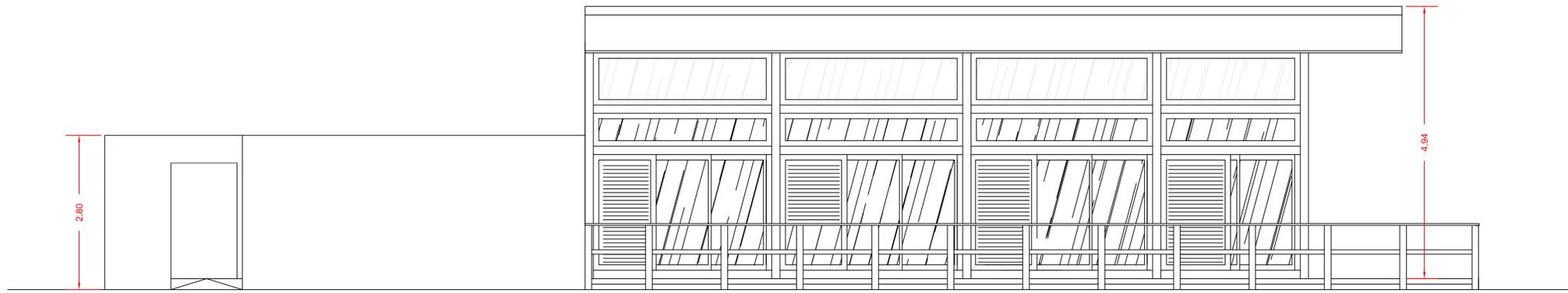
Ciente  
D. Javier Castellano Galán  
NIF: [REDACTED]

Arquitecto  
RACERO CONSULTORES  
S.L.P. 3064,  
Pablo García Hidaigo Col.  
A19399 COA Cádiz

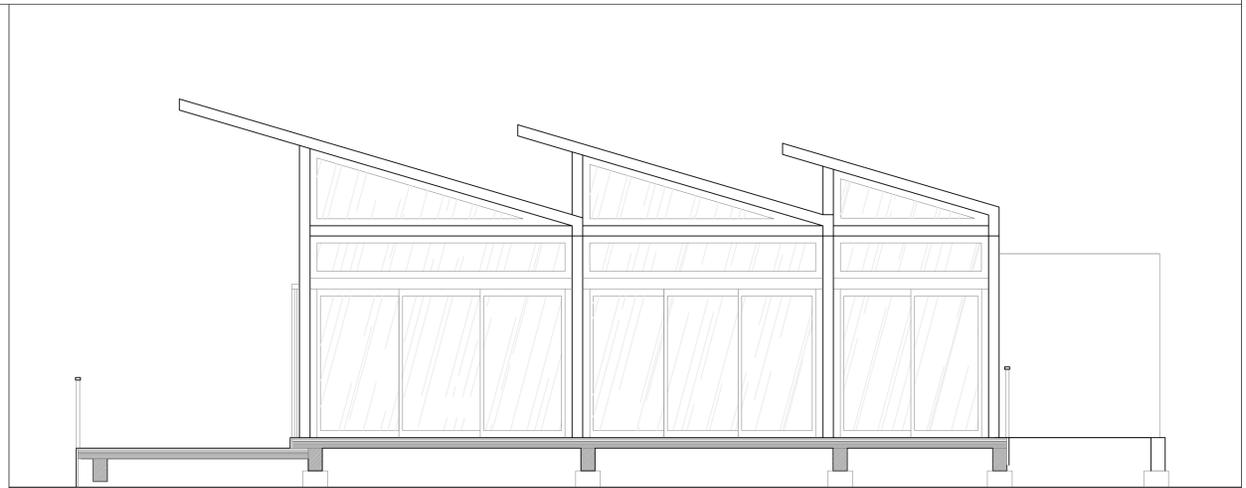
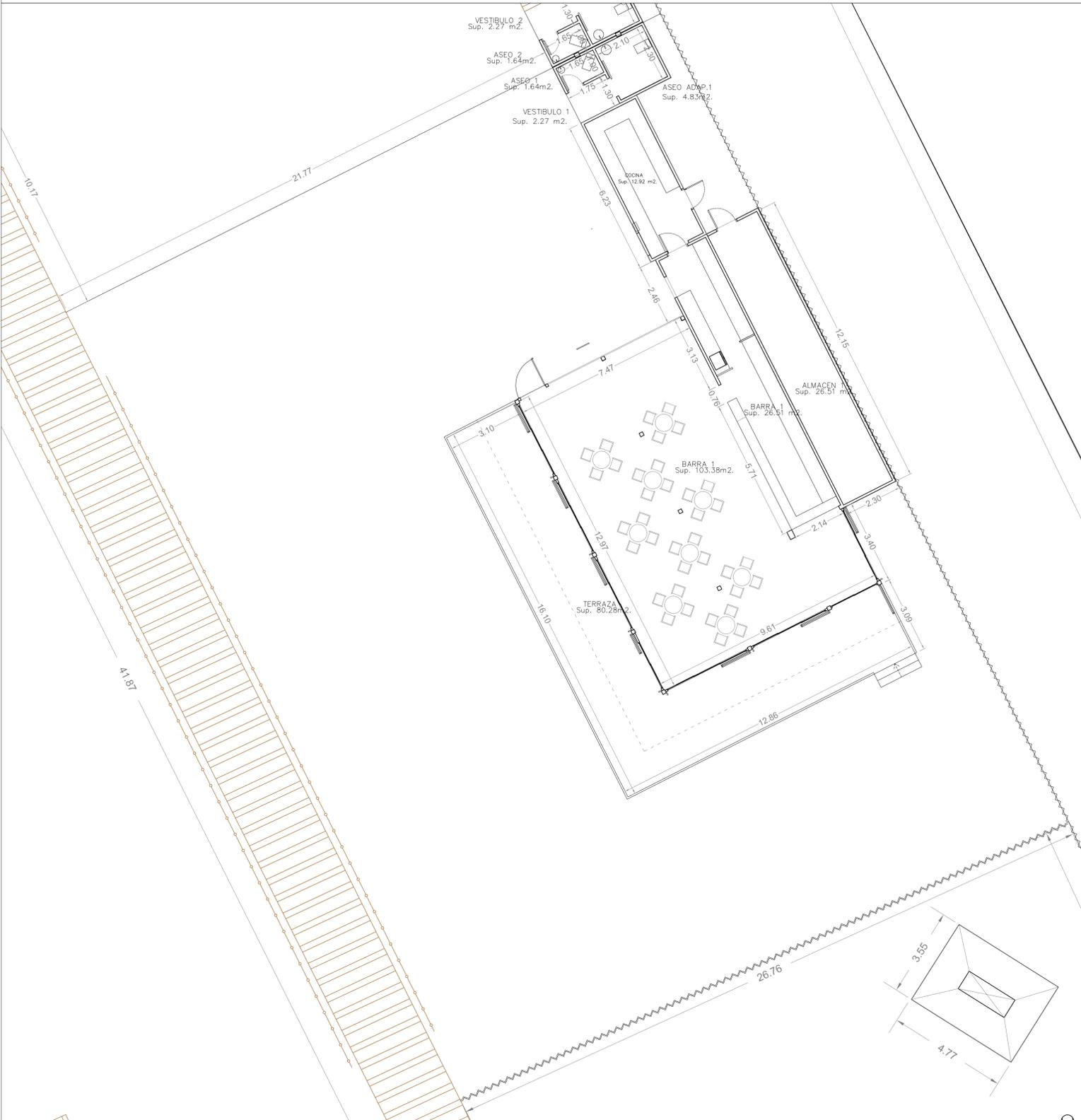
PLANO  
ESTADO INICIAL Y  
PROYECTADO  
Fecha: 15-04-2024  
Escala/Formato/S/E  
Fase: Proyecto Actuación

Núm de plano:  
DGA 01

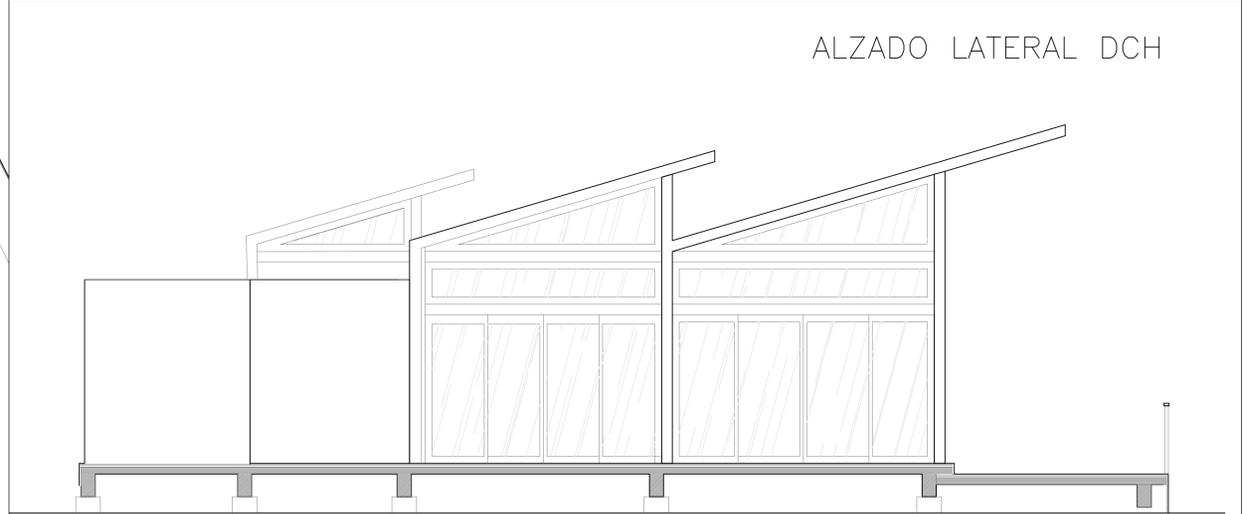
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL DCH



ALZADO LATERAL IZQ



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 ACTUACIÓN  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
estructuras desmontables

CM PISTA MONTIJO 60-61  
Polígono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO, 11550 CHIPIONA  
(Cádiz)  
Ref: 11016A00100060000TW  
11016A001000610000TA

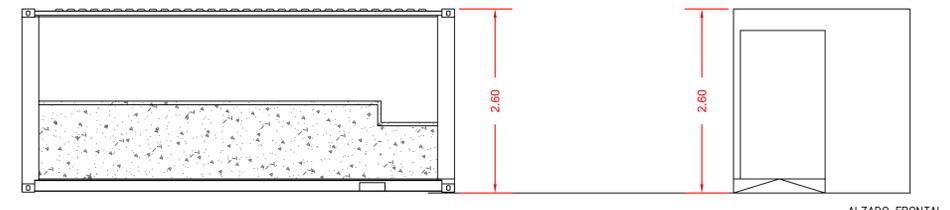
Ciente  
D. Javier Castellano Galán  
NIF: [REDACTED]

Arquitecto  
RACERO CONSULTORES  
S.L.P. S064,  
Pablo García Hidalgo Col.  
A19399 COA Cádiz

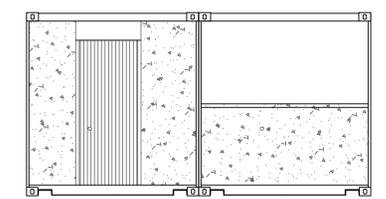
PLANO  
ZONA RESTAURANTE  
SUPERFICIES Y COTAS  
Fecha: 15-04-2024  
Escala/Formato/S/E  
Fase: Proyecto Actuación

Núm 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 prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



ALZADO FRONTAL



ALZADO LATERAL

**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 ACTUACIÓN  
Bar-restaurante con  
cocina y terraza anexa  
estructuras desmontables

CM PISTA MONTIJO 60-61  
Polígono 1 Parcela 60-61  
MONTIJO, 11550 CHIPIONA  
(Cádiz)  
Ref: 11016A00100060000TW  
11016A001000610000TA

Cliente  
**D. Javier Castellano Galán**  
NIF: [REDACTED]

Arquitecto  
**RACERO CONSULTORES**  
S.L.P. S064,  
Pablo García Hidalgo Col.  
A19399 COA Cádiz

PLANO  
ZONA BAR  
SUPERFICIES Y COTAS  
Fecha: 15-04-2024  
Escala/Formato: S/E  
Fase: Proyecto Actuación

Núm de plano:  
**DGA 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 prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.