

APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
Admisión a Trámite ☒ PLENO
EN SESIÓN DE *13-05-19*
Fdo: LA SECRETARIA GENERAL
ILTNº 1º JUNTA GOBIERNO LOCAL DE LOS BARRIOS
SECRETARIA GENERAL



PROYECTO DE ACTUACIÓN. ACONDICIONAMIENTO CASA-CORTIJO PARA SALÓN DE CELEBRACIONES

PETICIONARIO: FRANCISCO JAVIER GÓMEZ PINEDO

SITUACIÓN: CORTIJO SOTO DE ROMA. C440a . LOS BARRIOS (CÁDIZ)

FECHA: FEBRERO 2.019

Antonio Benjumea Tesouro

Arquitecto

Colegiado Nº 736 C.O.A.C.

C/ Mar Cantábrico, 2, Edif. Bignonias, Bajo 10

11.311 Guadiaro- San Roque (Cádiz) .

estudio@benjumea-arquitectos.com

Telf. 600 737 593

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

INDICE

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 3.- PROCEDENCIA DE APLICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACION
- 4.- CONTENIDO DOCUMENTAL
 - A.- PROMOTOR
 - B.- DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD
 - a.- Situación , emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados
 - b.- Caracterización física y jurídica de los terrenos
 - c.- Características socio económicas de la actividad
 - d.- Características edificaciones, obras, instalaciones, etc.
 - e.- Plazos de inicio y terminación de las obras
 - C.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION SIGUIENTES EXTREMOS
 - a.- Utilidad pública o interés social de su objeto
 - b.- Viabilidad económico-financiera y plazo duración cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad
 - c.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo NU. Justificación ubicación concreta e incidencia urbanístico-territorial y ambiental.
 - d.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de suelo NU.
 - e.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos
 - D.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD
 - a.- Deberes legales derivados del régimen del suelo
 - b.- Prestación compensatoria en suelo no urbanizable
 - c.- Licencia urbanística municipal
- 5.- CONSIDERACIONES FINALES



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS PLANOS

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**

REGISTRO DE PROYECTOS
ANEXO SISTEMATICO

10/04/19

340



1.- ANTECEDENTES

APROBADO POR

☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL

☒ PLENO

Admisión a Trámite

EN SESIÓN DE

13-05-19

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

SOLICITANTE.-

Se redacta el presente Proyecto de Actuación por encargo de D.Francisco Javier Gómez Pinedo, con N.I.F 75.880.695S

SITUACIÓN.-

Las instalaciones objeto del presente Proyecto de Actuación se corresponde con el Cortijo SOTO de ROMA, Carretera C-440 (vía de Servicios de la Autovía Los Barrios-Jerez), en el Término Municipal de Los Barrios (Cádiz).

OBJETO DEL PROYECTO

El Solicitante del presente proyecto posee en régimen de arrendamiento una extensión de terrenos del referido Cortijo, incluida la edificación principal, y es intención del mismo proceder a la actuación que se describe en el presente documento.

**PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO
PARA SALÓN DE CELEBRACIONES.
Nombre comercial: SOTO DE ROMA.**

El presente Proyecto de Actuación se redacta con objeto de establecer una Actuación de Interés Público, en terrenos que tienen el régimen del Suelo No Urbanizable.

Para ello se solicita mediante el presente Proyecto de Actuación la "DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL" de la actuación, cuya actividad y justificación se exponen en el presente documento.

VISADO

A LOS EFECTOS REGISTRALES

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El presente proyecto se redacta conforme a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Boja nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002

2202190051319

En concreto resulta la aplicación del TITULO I, CAPITULO V (Aplicaciones de interés publico en terrenos con el Régimen de suelo no urbanizable. Artículos 42 y 43.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Art.42, 1, 2 y 3, establece lo siguiente:

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

"1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación."

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Art.42, 4, establece lo siguiente:

"4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.*
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación."

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051312

PROCEDE POR TANTO LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN ya que:

COLEGIO
arquitectos

a) Los terrenos pertenecen a un solo término municipal: Los Barrios

b) No tiene ni incidencia ni trascendencia supramunicipal.

c) No afecta a la ordenación estructural del PGOU del municipio.

d) Comprende una superficie inferior a 50 hectáreas.



JUNTA GOBIERNO LOCAL

APROBADO POR EL PLENO

13-05-19
LA SECRETARÍA GENERAL



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051312, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

4.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO DE ACTUACION

Las determinaciones acerca de los Proyectos de Actuación se exponen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Art.42, 5, que establece lo siguiente:

"5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.*
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.*
- c) Características socioeconómicas de la actividad.*
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, 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) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.*
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.*
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.*
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.*
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

2202190051319

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores."

De acuerdo con lo anterior, a continuación se procede a dar cumplimiento al articulado anterior:

A.- PROMOTOR

Entidad privada:

D. Francisco Javier Gómez Pinedo

NIF: 75.880.695S

C/ Francisco Zurbarán nº 18. 11.379 Los Cortijillos, Los Barrios (Cádiz)



B.- DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

a) Situación, emplazamiento y delimitación terrenos afectados

La zona de actuación se corresponde con parte de la finca SOTO DE ROMA, ubicada en el Término Municipal de Los Barrios.

Salida 80 de la Autovía "ruta del Toro", y conexión con vía de servicio C440 en dirección hacia Jerez de la Frontera. Se encuentra entre tres y cuatro kilómetros del municipio más cercano: Los Barrios

Coordenadas: 36°12'0"N 5°31'44"W

En total afecta a una extensión de 30.000 m2 dentro de la finca, que incluye la edificación principal: Casa-Cortijo así como otras edificaciones: casa del guarda, caballerizas, toriles, etc.

Actividad Principal de la finca actualmente: Explotación ganadera, cría de ganado bravo.

VISADO
A LOS EFECTOS REGISTRIARIOS

Divisa: Gavira

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos

2202190051319 Propietario de la finca:

D. Juan Antonio Gavira García.

Doctor Marañón, 2

11350 CASTELLAR DE LA FRONTERA (Cádiz)

Móvil propietario 600 58 66 57

Email propietario juangavira@hotmail.com

Representante Dña. Almoraima Gavira García

COLEGIO OFICIAL DE
arquitectos de Cádiz



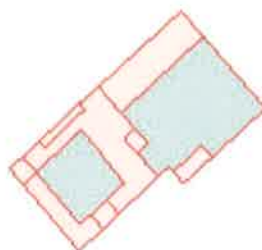
Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Plaza Andalucía, nº 9
11350 CASTELLAR DE LA FRONTERA (Cádiz)

Datos catastrales:

De las edificaciones:

PARCELA CATASTRAL



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
000300100TF70G0001WY
Localización
DS POLIGONO 23 8
11370 LOS BARRIOS (CÁDIZ)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
1.015 m²

De la finca:

PARCELA CATASTRAL



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

220219005 Localización

DS CORTIJO SOTO ROMA Polígono 10 Parcela 2
SOTO DE ROMA. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
Superficie gráfica
656.356 m²



☒ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO

Admisión a trámite

13-05-19

SECRETARÍA GENERAL

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
11008A010000020000II

Localización
DS CORTIJO SOTO ROMA Polígono 10 Parcela 2
SOTO DE ROMA. 11370 LOS BARRIOS (CÁDIZ)

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

c) Características socio económicas de la actividad

La actividad que se pretende desarrollar una vez realizado el acondicionamiento de la casa cortijo consiste en la organización de eventos a medida (bodas, comuniones, cumpleaños, comidas de empresa, etc), en salones varios disponibles en la edificación existente, ó para el caso de que sea necesario en recintos desmontables tipo Carpas en las inmediaciones de la casa cortijo, completándose la oferta gastronómica con otras dotaciones complementarias para el ocio y diversión, como puede ser parque infantil, instalación deportiva infantil, instalaciones para paintball, así como espacios funcionales para la actividad: aparcamientos habilitados.

Actualmente se está produciendo un auge en este tipo de prestación de servicios para la celebración de los diversos eventos, desplazando o por lo menos compitiendo cada vez más con los servicios tradicionales de bares y restaurante, al poder ofrecer una oferta de servicios más completa y más a medida con las necesidades del cliente y sobre todo en un entorno agradable. Este servicio "a la carta" del cliente donde no solo lo principal es la comida sino que también se valora el lugar, el ambiente, la singularidad del evento,... es lo que hace tener ventajas competitivas con respecto a otros competidores convencionales.

Denominación de la actividad: SALÓN DE CELEBRACIONES (Salón de Eventos)

Conforme al Decreto 155/2018 de 31 de Julio por el que se aprueba el catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Espectáculos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, la actividad a desarrollar se encuadra en el epígrafe:

VISADO
A LOS EFECTOS REGLEMENTARIOS

III.2.8) Establecimientos de ocio y esparcimiento y en concreto se ajusta al epígrafe:

III.2.8.C) Salón de celebraciones

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
REGISTRO DE ARQUITECTOS
MAYOR 51111111111111111111



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

c) Salones de celebraciones. Establecimientos de ocio y esparcimiento que se destinen a ofrecer al público sus instalaciones para la celebración de actos sociales privados para todas las edades, en los que la consumición de comidas y bebidas sea un elemento fundamental de la celebración, sin perjuicio de ofrecer las demás actividades propias de los establecimientos de ocio y esparcimiento.

En los supuestos de salones de celebraciones que no elaboren comidas en sus propias cocinas, dicho servicio deberá realizarse por empresas sanitaria y legalmente habilitadas para la actividad de catering.

En el caso que nos ocupa, el servicio de hostelería es ofrecido por Empresa de Catering.

Calificación Ambiental de la actividad.-

Por su naturaleza y características, la actividad a desarrollar, por similitud se va a considerar que está sometida al trámite de calificación ambiental, al aparecer incluida en el Anexo (Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental. 13.3. Restaurante, Cafetería y Bares



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Epígrafe IAE.-

Se corresponde con el del epígrafe 677.9 (otros servicios de alimentación propios de la restauración).

CNAE Actividad

5610.- Restaurantes y puestos de comidas

Mano de obra y aforo:

La mano de obra que se estima según el titular del establecimiento es de una persona con carácter fijo en las instalaciones, para mantenimiento y custodia de las mismas y una media de entre quince y veinte personas de carácter eventual y esporádico los días de celebración de eventos, perteneciente a la Empresa de Catering.

Aforo previsto para el establecimiento, ocupando con simultaneidad los salones y dotaciones disponibles se puede considerar de cuatrocientas personas.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

d) Características de las edificaciones, obras, instalaciones, servicios públicos existentes...

2202190051319

Se aporta gráfico para mejor descripción de las instalaciones:

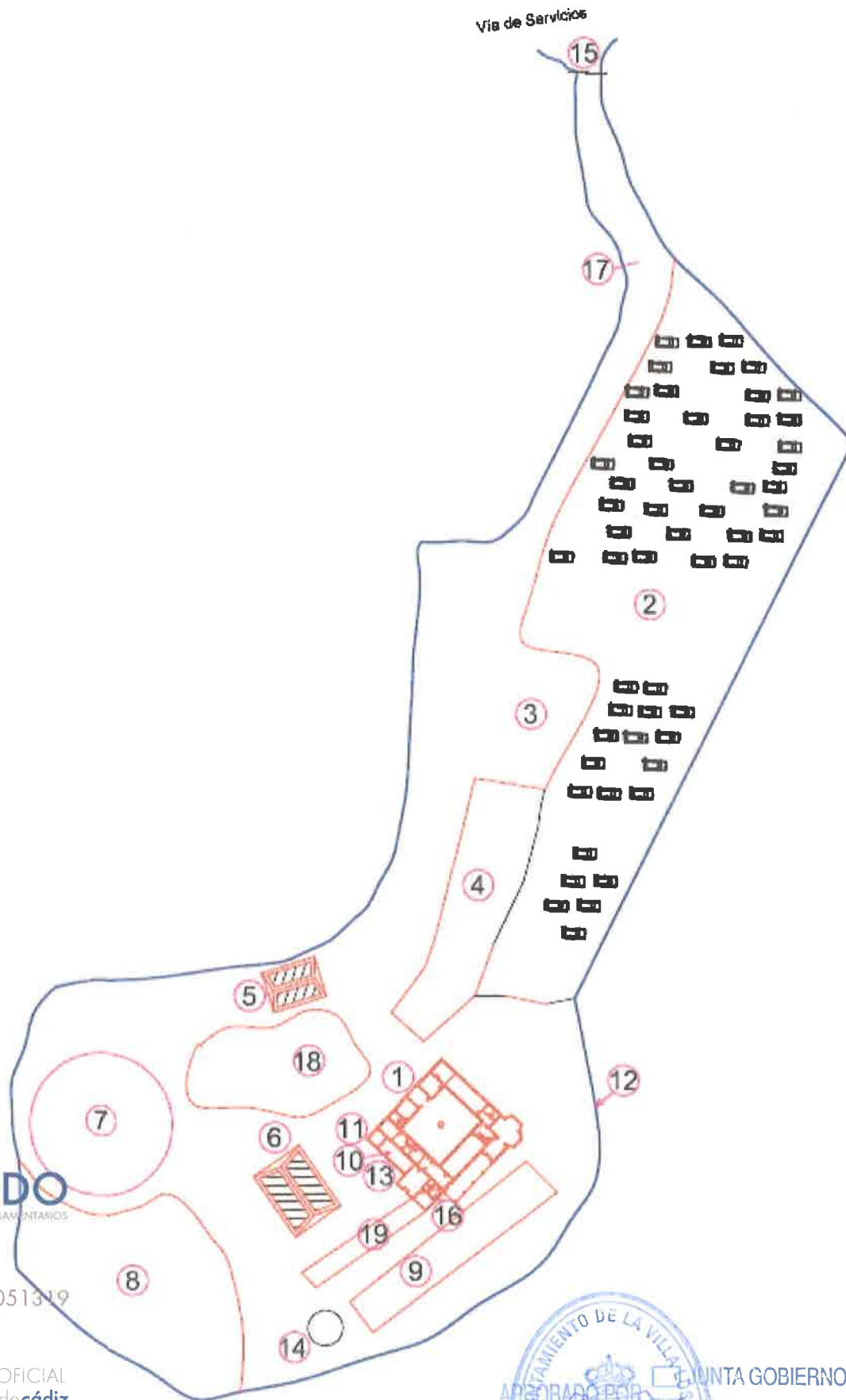
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
REGISTRO DE ARQUITECTOS
CÁDIZ



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
INSTRUMENTOS AUXILIARES
ANTONIO MIGUEL RODRIGO



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



APROBADO POR ☒ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☐ PLENO
Antonio A. Trujillo
13-08-19
SECRETARÍA GENERAL

En primer lugar hay que señalar que no se realizan nuevas edificaciones. Se trata de acondicionar unas instalaciones existentes que originariamente estaban vinculadas a explotación ganadera, para desarrollar la actividad objeto del presente documento.

La superficie afectada por la actuación presenta una superficie aproximada de 30.000 m2, que incluye las edificaciones principales de la finca (casa cortijo, toriles, tentaero.. etc) así como franja habilitada como aparcamientos.

DOTACIONES:

1.- CASA CORTIJO

De arquitectura tradicional del medio rural Andaluz, presenta un excelente estado de conservación.



VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

(fachada principal de la edificación)



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



Presenta un patio central, y perimetralmente de forma cuadrangular se encuentran los recintos de la edificación, originalmente con una función vinculada a la explotación ganadera, y en el que está previsto el acondicionamiento para celebrar eventos.



Cerramientos de fábrica de ladrillo, con cubierta inclinada y revestimiento de teja árabe, con ventanas de base baja y enrejado clásico.

Una vez realizado el acondicionamiento previsto, los usos y superficies son:

RECINTO	Superficie (m2)
SALÓN EVENTOS 1	62,85
SALÓN EVENTOS 2	22,15
SALÓN EVENTOS 3	43,94
SALÓN EVENTOS 4	51,33
DISTRIBUIDOR 1	8,08
DISTRIBUIDOR 2	26,58
DISTRIBUIDOR 3	17,05
COCINA (INSTALACION CATERING)	40,57
ALMACÉN	16,10
ASEOS 1	15,71
ASEOS 2	18,49
OFICINA	21,41
EXPOSICIÓN (MUSEO)	23,57
ACCESO	17,50
VESTUARIOS	11,35
ASEOS 3	28,02
RECINTO INSTALACIONES B.T.	11,50
TOTAL SUPERFICIE	436,20

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 1/2002

2202190001319

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

arquitecto

BR-03



☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO

13-05-19

SECRETARIA GENERAL

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190001319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Además existen otros recintos privados, donde no se va a desarrollar actividades relacionadas con los eventos, sino que constituyen zonas de descanso, de carácter privado y que presenta en total una superficie de 95 m2 en planta baja y 26,12 m2 en planta alta; contando también con un porche de 64,66 m2

Interiormente los techos adquieren diversas formas, en general con gran altura que proporciona las condiciones de confort y habitabilidad adecuadas.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Obras de acondicionamiento a realizar:

- Mejora de revestimientos y pintado de cerramientos, exteriores e interiores.
- Obras de albañilería: En aseos interiores redistribución de sanitarios y modificación carpinterías para cumplir Decreto de accesibilidad.
- Revisión de instalaciones: eléctricas, contra incendios,... para cumplir con Normativa sectorial que le afecta.
- Dotación de mobiliarios y enseres en las instalaciones de Catering

Una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento, se dispondrá una serie de Salones para celebración de eventos independientes con diferentes capacidades.



Situación actual de uno de los salones





(Otro de los salones habilitados para una fiesta privada familiar)

PROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO
Comisión a través de
SESIÓN DE 13-05-19
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



2.- ZONA DE APARCAMIENTOS

Se habilita la zona marcada en el gráfico como zona de aparcamiento de vehículos. Esta zona está totalmente despoblada de arbolado, y aunque manifiesta cierto relieve, la configuración de pendientes no se modifica, manteniéndose tal cual, lo que hace que no suponga un impacto paisajístico.

Se realizan mejora del firme, con pavimento de macadam

3.- CASA DEL GUARDA DE LA FINCA

No forma parte del proyecto de actividad que se va a implantar, no obstante se va proceder al pintado de sus cerramientos exteriores, para mejorar las condiciones del entorno.

4.- PARQUE INFANTIL

Aprovechando la zona arbolada de la finca, se ha previsto la disposición de parque infantil. No se realiza por supuesto podado de árboles. Se disponen en esta zona juegos infantiles...

5.- CARPA ACONDICIONADA EVENTOS

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

Para el caso necesario de que la celebración no se pueda desarrollar al aire libre, se ha previsto la disposición de una carpa de 170 m² (desmontable y con carácter eventual).

Para ello se acondiciona una base de terreno con solera de hormigón impreso para la ubicación de la misma.

2202190051319

6.- CARPA ACONDICIONADA EVENTOS

COLEGIO OFICIAL
de Arquitectos de Cádiz
INSTRUMENTACIÓN AUTOMÁTICA
ANEXO REGISTRO DE VISADOS

Idem anterior pero de 400 m²

05/11/19

05/11/19

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

7.- TENTAERO

Previsto para utilizar también en un momento dado, a petición del cliente, como zona para celebración del evento.

Solo son precisas labores de pintado de sus paramentos.



APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO
Admisión a Trámite
EN SESIÓN DE 13-08-19
POR LA SECRETARÍA GENERAL



(tentaero en perfectas condiciones de conservación). Para celebrar eventos al aire libre.

8.- PAINTBALL

Para mejorar la oferta de actividades de ocio, y como complemento a la prestación de servicios gastronómicos, se ha previsto una zona donde se pudiera llevar a cabo juegos de este tipo.

No es necesario desarrollar obras de ningún tipo, solo la disposición de obstáculos para la recreación del ambiente adecuado.

9.- CELEBRACIÓN AL AIRE LIBRE

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Se habilita una zona de unos 700 m2 para celebración de actos al aire libre, en una localización que constituye el mirador de la finca por sus vistas y entorno tan agradable.

Se acondiciona el firme con una retícula de pasillos de hormigón impreso decorativo y entre nervios con césped de grama donde se disponen las mesas.

10.- ASEOS PÚBLICOS Y DEL PERSONAL EMPRESA

Es una zona de la edificación que se encuentra en peor estado, de 40 m2 y se acondiciona para aseos para clientes que celebran el evento al aire libre, así como vestuario y aseo para el personal de servicios de catering.

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

11.- CUARTO DE INSTALACIONES

Recinto donde se encuentra el cuadro general de protección eléctrica.

12.- DELIMITACIÓN ZONA ACTUACIÓN

De una longitud de aproximadamente 1000 metros, se configura un cerramiento ligero clásico, palos anclados al terreno y alambre espinado (algunos tramos ya forman parte la finca) revestido interiormente por una plantación de setos vivos u otra especie arbórea apropiada.

13.- TRATAMIENTO VERTIDOS

La finca dispone de fosa séptica de fábrica de ladrillos, pero la misma se va a sustituir por una de mayor capacidad (3.500 l), prefabricada, con las garantías de impermeabilidad requeridas.



14.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

La finca dispone de un centro de transformación de titularidad privada, para suministro eléctrico trifásico a la edificación.



Solo se procede al pintado del mismo.

APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO

Admisión a Trámite

EN SESIÓN DE 13-05-19
Fdo: LA SECRETARÍA GENERAL

15.- ACCESO A LA FINCA

La finca dispone de cancela en conexión con la vía de servicios (C440)



VISADO
A LOS EFECTOS DE TRAMITACIÓN

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Finca

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

16.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Existen en la finca depósitos de agua que proviene de pozo, la cual deberá ser sometido al correspondiente control y legalización sanitario.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

17.- CARRIL ASFALTADO EXISTENTE

En fotografía del apartado 15 se observa el carril asfaltado existente, desde la conexión con la vía de servicios hasta la casa cortijo.

18.- PASILLOS AJARDINADOS

En el núcleo central de las instalaciones se procede al ajardinamiento de pasillos y ornamentación de la finca.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 2/2002

19.- CABALLERIZAS

No se le da ningún tipo de uso en el proyecto a emprender. Permanecen tal cual. Solo pintado y ornamentado adecuado.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
INSTRUMENTOS PÚBLICOS
ALFONSO GARCÍA VILLALBA/SECRETARIO

30-05-19

RAG:





(sin uso asignado, solo se procede a pintado de paramentos)

APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL

Admisión a Trámite

☒ PLENO

e) Plazos de inicio y terminación de las obras.

EN SESIÓN DE 13-05-19

Tal como se ha mencionado anteriormente no es necesario ejecutar obras de importancia puesto que las instalaciones se encuentran en buen estado de conservación y apto para desarrollar la actividad. No obstante es necesario proceder a ejecutar las medidas correctoras oportunas para cumplir con la Normativa Sectorial en vigor que le son de aplicación. Estas obras menores presentan un periodo de ejecución previsto de un mes. Dada la escasa envergadura de las obras a ejecutar, no ha lugar al establecimiento de fases de ejecución.

Plan de etapas:

Una vez aprobado el Proyecto de Actuación conforme al artículo 43 de la LOUA, esto es, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, la resolución aprobada del Pleno del Ayuntamiento de Los Barrios, y en el plazo fijado por la Alcaldía se presentará el Proyecto de acondicionamiento de las instalaciones para la actividad a desarrollar para ser revisado y aprobado, en su caso, por el Ayuntamiento de Los Barrios.

C.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION SIGUIENTES EXTREMOS.

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

La utilidad pública y el interés social derivado de la implantación del establecimiento objeto del presente proyecto: **Salón de celebraciones**, vienen marcados por los siguientes aspectos

VISADO

A LOS EFECTOS DE

2202190051219

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cadiz

Por parte de las administraciones existe un intento por revitalizar el medio rural mediante la potenciación de actividades que puedan suponer una fuente de ingresos complementarios al tradicional agropecuario a la vez que una forma eficaz de divulgación y promoción del uso público y los valores del entorno, al servir de reclamo a las distintas actividades de recreo, deportivas, de educación ambiental, etc. En este sentido el Plan Especial Supramunicipal del curso bajo del río Palmones, contempla una serie de enclaves que se consideran de interés para el desarrollo de actividades. En general se trata de enclaves donde tradicionalmente se han localizado edificaciones muchas de las cuales en la actualidad se encuentran abandonadas y arruinadas. Las actividades a las que han de orientarse las edificaciones que ocupen estos enclaves son las relacionadas con el turismo en el medio rural. (ver apartado d.2.- Justificación urbanística plan Supramunicipal).

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051219, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

La implantación de establecimientos turísticos de restauración y los relacionados con el fomento y promoción de los servicios de actividades de turismo activo presentan un interés público, ya que se consideran elementos fundamentales para preservar el patrimonio cultural de la zona,

Tradicionalmente, el hábitat rural en Andalucía se ha agrupado en los considerados "cortijos", los cuales conservan interés económico, mientras las mejoras de las comunicaciones ha mermado su significación residencial, por lo que terminan en condiciones de abandono, por eso se entiende que compatibilizar ambas actividades agropecuarias y de ocio y diversión como la que se plantea, sea una buena fórmula para preservar las características tradicionales de nuestro medio rural.

Buscar una segunda función para estas instalaciones existentes, con actividades como la propuesta (celebración de eventos) es una manera de conciliar el desarrollo urbano-industrial con el mantenimiento de las características clásicas del medio rural.



- Patrimonio cultural y desarrollo rural

El cortijo soto de Roma constituye un elemento cultural que debe ser preservado en aras a proteger el patrimonio cultural de la zona.

El Cortijo Soto de Roma, situado en el término Municipal de Los Barrios, es un cortijo privado que carece de protección y que se encuentra en muy buen estado de conservación, de carácter residencial y que pertenece a una finca dedicada a la cría de ganado de lidia.

Otros cortijos de características similares se han incorporado de alguna manera a la oferta terciaria, constituyendo la tendencia para estas edificaciones que se encuentran en buen estado de conservación en usos asociados a la explotación del medio rural y que pueden compatibilizar con otros usos dada la calidad del caserío o la posición que ocupa el mismo.

La no presencia de estas edificaciones tipo casa cortijo iría en detrimento de nuestro patrimonio cultural incluso del desarrollo rural, puesto que dada la evolución socio económica de la sociedad, el desarrollo sostenible del mundo rural se fundamenta cada vez más en el turismo rural o de interior. En este sentido la actuación propuesta viene a ofrecer servicios gastronómicos, de ocio y diversión, colaborando en la atracción de turismo de interior y colaborando por tanto a preservar el patrimonio cultural y desarrollo rural.

La actuación tiene una vocación pública para colaborar en el uso, disfrute y conocimiento del medio rural, con especial énfasis en lo relacionado con el ganado de lidia, actividad que actualmente se realiza en el cortijo. En este aspecto, con esta actuación, se colabora a divulgar un sector como es el de la explotación de cría de ganado bravo, e inculcar el amor por la naturaleza y el mundo animal.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

De todos los tipos de viviendas tradicionales que hay en España, tal vez el cortijo andaluz sea uno de los más característicos. Esto es lo que lo ha hecho reconocido mundialmente y por lo que es necesario potenciar actividades como la propuesta, inocuas para el medio ambiente, para mantener ese patrimonio cultural.

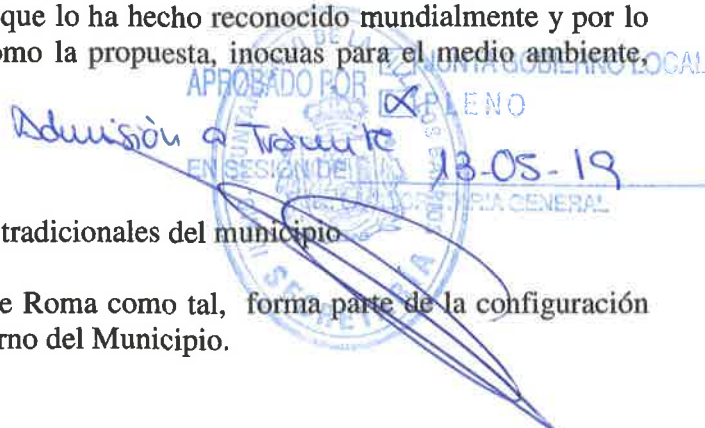
2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
INSTRUMENTO REGULATORIO

Preservación de localizaciones tradicionales del municipio

No hay que olvidar que el Cortijo Soto de Roma como tal, forma parte de la configuración paisajística, social, y urbanística, del entorno del Municipio.

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



Las edificaciones destinadas a soportar este tipo de actividades han de reunir las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca y recuperar edificaciones o sectores de la misma preexistentes y deberán integrarse adecuadamente en el entorno donde se insertan.

Debido a la transformación socio-económica de la comarca como caso concreto, donde ha habido un trasvase importante en el tejido laboral y empresarial del mundo rural hacia el industrial urbano, provoca que localizaciones tradicionales dejen de tener un papel fundamental en muchos aspectos de la vida social y económica del Municipio.

En el caso concreto que nos ocupa si bien se da la circunstancia que la finca sigue aún destinada a la ganadería de lidia, lo cierto es que para la explotación de esta actividad no se requiere de la denominada casa-cortijo y una forma de preservar estas edificaciones típicas rurales es mediante la implantación de nuevas actividades que sean compatibles con el entorno.

Este nivel de protección de edificaciones entre las que se encuentra el cortijo Soto de Roma, no tienen un especial interés arquitectónico, pero contribuyen a la configuración del ambiente que caracteriza a su entorno. No alcanza tanto a la materialidad de los edificios existentes como a su forma de entender la relación con el espacio circundante, organización, etc.

Con objeto de incentivar la permanencia de estos lugares tradicionalmente construidos, es por lo que se han considerado enclaves de interés para el desarrollo de actividades de uso público como la propuesta en el presente documento.

- Generación de puestos de trabajo

Tal como se ha indicado anteriormente, la implantación del establecimiento supone creación de puestos de trabajo, que asciende a una persona con carácter fijo a jornada completa, y una media de quince personas en cada celebración de eventos..

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Desde el punto de vista económico financiero, la actividad que se pretende desarrollar es a todas luces rentable, con márgenes positivos y viables. Hay que tener en cuenta que el nivel de la inversión a ejecutar no es considerable, en tanto que las obras e instalaciones a ejecutar son escasas.

Se ha realizado la siguiente previsión de la cuenta de explotación del negocio, establecido para un año de ejercicio del negocio:

VIABILIDAD ECONOMICA:

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Concepto:

2202190051319

A.- INGRESOS DE LA EXPLOTACION.

COLEGIO DE
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS, INGENIEROS, ABOGADOS, ECONOMISTAS, PERITOS, etc.

Según datos del titular, se parte de la base de la realización de 40 eventos anuales

TOTAL INGRESOS

101.000.-

APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO
Admisión a Trámite
EN SESIÓN DE 13-05-19
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Importe (Euros)

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

B.- GASTOS DE LA EXPLOTACION.

a) Consumos de la explotación (mercadería, materia prima, empresa de catering)	25.000.-
b) Gastos de personal. Incluye salarios y Seguros Sociales	20.600.-
c) Otros Gastos corrientes: Alquiler, luz, teléfono, etc	36.000.-
TOTAL GASTOS	81.600.-
BENEFICIO DE LA EXPLOTACION	19.400.-

MARGEN DE BENEFICIO: (BENEFICIO/INGRESOS) x 100= 19,20%



VIABILIDAD FINANCIERA:

El desembolso inicial, para las obras de acondicionamiento total de las instalaciones asciende a un total de 35.000 euros aproximadamente..

Plazo de amortización: $35.000/19.400 = 1,80$ años

Este corto plazo de amortización viene a significar una viabilidad favorable del negocio amparado en que las obras a ejecutar son de escasa consideración, aprovechado de que son instalaciones existentes.

Respecto al plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, no hay constancia de modificaciones del PGOU en este aspecto.

- c) **Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta y su incidencia urbanístico-territorial y ambiental. Medidas de corrección de impactos territoriales o ambientales.**

La principal base justificativa de la idoneidad de la ubicación propuesta se fundamenta en la legislación existente, en concreto en el Plan especial supramunicipal del curso bajo del río Palmones, que considera concretamente el CORTIJO SOTO DE ROMA como enclave de interés para el desarrollo de actividades turísticas, esparcimiento, ocio y los equipamientos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLEMENTARIOS.

Para el desarrollo de este tipo de actividades, donde al cliente se le ofrece la posibilidad de llevar a cabo un evento en un determinado ambiente agradable, en un medio rural destacando por la presencia de ganado bravo, parece recomendable que los mismos se lleven a cabo en instalaciones ya existentes como son los tradicionales Cortijos para así colaborar al mismo tiempo con la preservación de la estructura rural clásica fundamentada en la figura de las casas-cortijos. Este tipo de actuaciones que se viene desarrollando desde hace algún tiempo en toda la Comunidad de Andalucía tiene especial apoyo de la administración en el caso que nos ocupa, al presentar una especial mención en el Plan Supramunicipal antes referido

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
arquitectos de cádiz

Admisión a Trámite

APROBADO EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EN SECCIÓN DE...
Edo.: LA SECRETARÍA GENERAL
12.05.19

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

No obstante, analizamos la incidencia urbanístico-territorial y ambiental de la actuación proyectada:

De acuerdo con los siguientes componentes ambientales:

Componente ambiental

I	Consumo de agua
II	Generación de vertidos
III	Movimientos de tierra
IV	Afecciones a la vegetación
V	Afecciones a la fauna
VI	Afecciones al Paisaje
VII	Generación de residuos
VIII	Afecciones al medio fluvial
IX	Afecciones al patrimonio histórico y otros valores etnológicos
X	Afecciones a los bienes demaniales
XI	Afección a la población

APROBADO POR ☐ JUNTA GOBIERNO LOCAL
☒ PLENO
Admisión a Trámite
EN SESIÓN DE 13-05-19
Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL



Hacemos un análisis a los posibles impactos, así como las medidas correctoras propuestas:

I.- Consumo de agua y energía

El consumo de agua que se realiza tiene como único fin la alimentación a aparatos sanitarios de los aseos tanto de los existentes como los de nueva ejecución así como a los existentes en las instalaciones previstas para la empresa de Catering.

Los grifos dispondrán de temporizadores o cualquier mecanismo eficaz que permita el ahorro de agua.

No hay ningún tipo de proceso que suponga un consumo de agua significativo, por lo que el impacto generado puede considerarse de escasa significación.

Se tiene previsto canalizar las aguas de lluvia de la cubierta hacia depósitos para posterior utilización en operaciones de regado por ejemplo.

Respecto a consumo de energía eléctrica se adoptará el uso de lámparas de consumo reducido (LED).

II.- Generación de vertidos

Las instalaciones actualmente cuentan con fosa séptica que evitan la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Esta fosa séptica se sustituirá por una prefabricada homologada con certificado de impermeabilidad requerido de mayor capacidad que la existente.

III.- Movimiento de tierras

La única actuación de este tipo consiste en la preparación de una zona de aparcamiento, en tanto que no hay modificación del camino existente entre el cortijo y la carretera C440.

Respecto al primero, se tiene en cuenta que se ha previsto en una zona que no presenta una orografía complicada, por lo que se respeta la configuración de pendientes existente, y tan solo es necesario una preparación de base de firme que en principio se ha considerado

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051319

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

19/05/2019

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

pavimento con Macadam. El hecho de no modificar las pendientes del terreno y el material de acabado utilizado proporcionan una adecuada integración paisajística.

IV.- Afecciones a la vegetación

La actuación prevista no supone ningún tipo de afección a la vegetación existente, no siendo necesario trasplante de ejemplares de ningún tipo. La arboleda existente previo acceso a la casa cortijo permanece tal cual, y se acondiciona como parque infantil.

V.- Afecciones a la fauna

De nula incidencia, teniendo en cuenta que se trata de instalaciones existentes que se acondicionan para la nueva actividad.

VI.- Afecciones al paisaje

Debemos entender como impacto positivo la implantación de esta actividad, en tanto que las edificaciones existentes van a ser objeto de mantenimiento y mejora sin perder en ningún momento sus características típicas y tradicionales. Por otra parte el decoro que se realice para los eventos siempre va a tener como principal premisa su adaptación ambiental, en tanto que es el principal requisito impuesto por los clientes para conseguir un ambiente agradable en un medio rural de gran valor paisajístico y temático (ganado de lidia)

VII.- Residuos

Se realizará la recogida periódica de los residuos, que será selectiva, para lo que se dispondrán los correspondientes contenedores. En el caso de residuos peligrosos (en principio no se realiza elaboración de comidas) como aceites usados, estos serán retirados por gestor autorizado.

VIII.- Afecciones al medio fluvial

Sin incidencias, en tanto que los vertidos son recogidos en fosa séptica, y los vertidos superficiales del agua de lluvia no ven modificado su trazado.

IX.- Afecciones al patrimonio histórico y otros valores etnológicos

También se puede considerar que la actuación prevista presenta un impacto positivo, ya que con su implantación se colabora con la permanencia en el medio rural de la estructura clásica de casas-cortijos con instalaciones complementarias, que de otra forma daría lugar a edificaciones en ruina.

X.- Afecciones a los bienes demaniales

No afecta a ningún bien de dominio público.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

XI.- Afección a la población

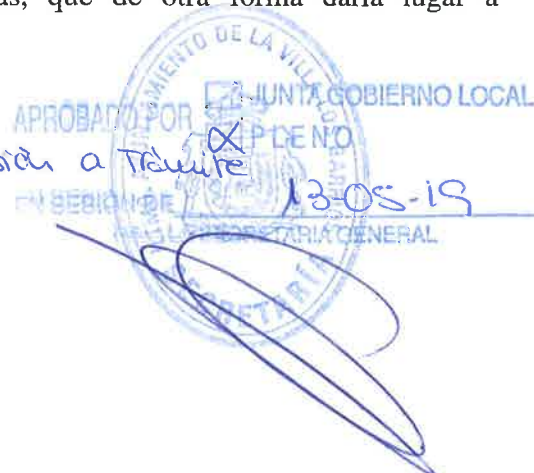
No afecta



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051319



En base a lo anteriormente expuesto teniendo en cuenta la naturaleza y características de la actuación a llevar a cabo y considerando las medidas correctoras básicas propuestas entendemos que el impacto ambiental resultante es positivo.

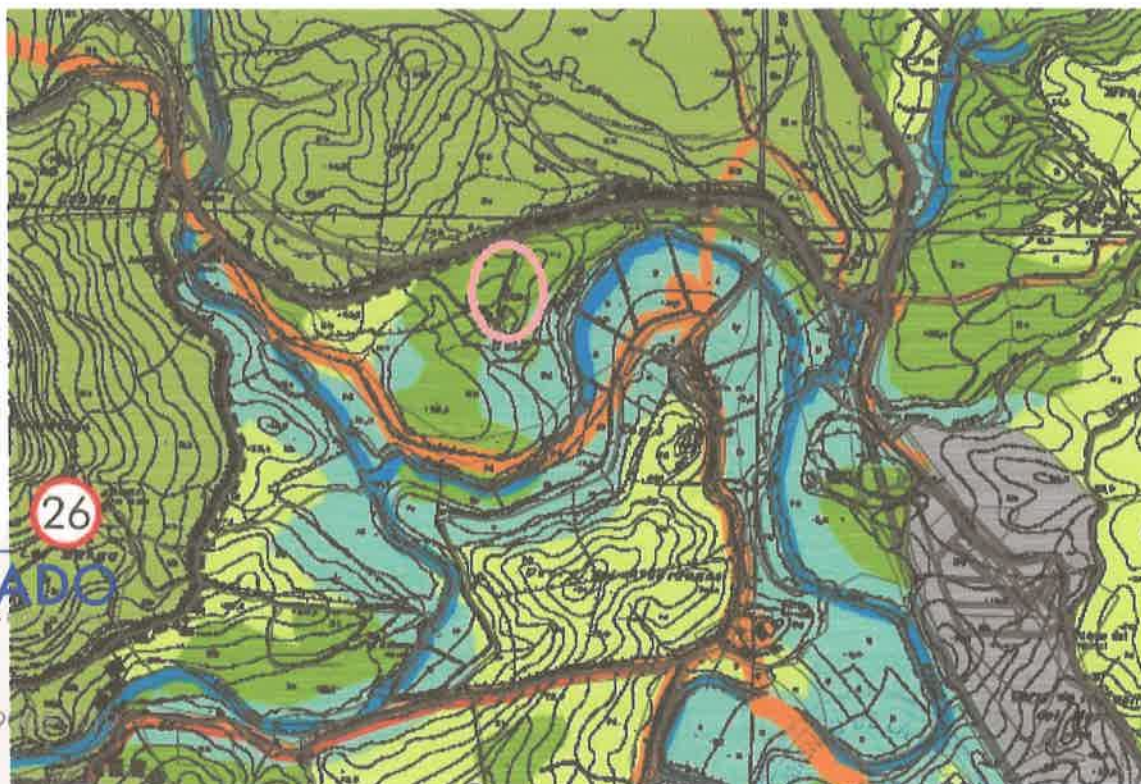
Una vez se realice el correspondiente proyecto de acondicionamiento, se redactará un documento de informe ambiental ya que la actividad está sometida al trámite de calificación ambiental, al aparecer incluida en el Anexo I (Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental) de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, y se procederá a la justificación de cada uno de los extremos del Decreto de Calificación Ambiental para cumplir con la normativa en vigor.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.



d.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios

Con respecto a la Ordenanza Municipal, la zona de actuación en la finca se considera Suelo No Urbanizable, y en concreto sujeto a las determinaciones del Subsector N° 2.2 Acebuchales.



VISADO
A LOS EFECTOS

220219

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARCHITECTOS AUTÓNOMOS
MADRID INGENIEROS

AR: AY:

EAD:

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL
Admisión a Trámite
13.05.19
SECRETARÍA GENERAL

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 22021900051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

-  ALIBE FORESTAL
-  ACEBUCHALES
-  DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS FLUVIALES
-  BOSQUE ISLA DE "EL PALACIO"



Que tiene como usos permitidos:

USOS
CARACTERÍSTICOS: - Medioambiental: usos recreativos y de regeneración y mejora. - Agrario en cualquiera de sus categorías. AUTORIZABLES: - Actividades vinculadas a la explotación agraria siempre que no impliquen edificación ni desmontes, aterramientos o rellenos del suelo y que no superen pendientes del 5%. - Cinegéticos. - Las edificaciones residenciales, de tipología tradicional, exclusivamente ligadas a la explotación agraria, forestal o ganadera. - Actividades de Interés Público de carácter dotacional sin edificación, siempre que previamente mediante estudio firmado por técnico competente se garantice la no afección a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción. - Los servicios terciarios en todas sus categorías. Los hoteles rurales presentarán una intensidad máxima de 5 plazas de alojamientos/hectáreas debiendo estar sometidos a Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental. - En las futuras repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes. - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de Incidencia Visual. No se permitirán este tipo de instalaciones a menos de 500 metros del casco urbano, y se desaconseja su implantación en la cuenca visual del casco urbano y principales vías de comunicación. - Los Parques Eólicos siempre que en su Esla se garantice que no impliquen el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas. PROHIBIDOS: - Las actividades extractivas. - La construcción de invernaderos y viveros, así como las obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas. - Los usos vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, las actividades de interés público que no coincidan las descritas como autorizables.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Se contempla la posibilidad de implantarse servicios terciarios en todas sus categorías, que incluye de acuerdo con el CAPITULO IV.- Artículo 6.4.1.b.4.2- (recreativos) Establecimientos para consumo de alimentos y bebidas (bares, restaurantes, cafeterías, etc.)

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

Vistos las características de la Actividad recogida en el presente Proyecto de Actuación, la misma cumple la normativa del PGOU, por lo que es Compatible con el Régimen Urbanístico del PGOU de Los Barrios, correspondiente a su ubicación.

2202190051319

COLEGIO
arquitectos de **cádiz**
ARQUITECTOS AUTORES
INSTRUMENTACIÓN

d.2.- Plan Especial Supramunicipal del curso bajo del río Palmones (Términos Municipales de Algeciras y Los Barrios)

El capítulo QUINTO, establece enclaves de interés para el desarrollo de actividades, estableciendo el artículo 151 como enclave 4: EL SOTO DE ROMA, estableciendo el artículo 153 como usos permitidos, los asociados a la explotación agropecuaria, cuando sean

compatibles con los valores paisajísticos, ambientales y culturales del entorno, los turísticos, el esparcimiento y ocio y los equipamientos, de utilidad pública o privada.



ENCLAVES DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES:



- 1 Molino del Raudal
- 2 Rancho Chlca (La Fresneda)
- 3 Cortijo de la Morisca
- 4 El Soto de Roma
- 5 Cortijo de Jaramillo (Alto)
- 6 La Motilla
- 7 Cortijo del Estudiante
- 8 Cortijo de la Gredera
- 9 Cortijo de la Almoguera



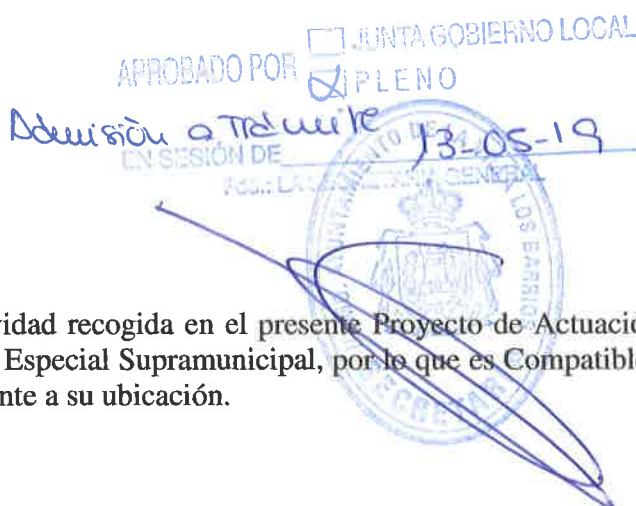
DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



MIRADORES PROPUESTOS



CAMINO DE SEGUNDO ORDEN



Vistos las características de la Actividad recogida en el presente Proyecto de Actuación, la misma cumple la normativa del Plan Especial Supramunicipal, por lo que es Compatible con el Régimen Urbanístico, correspondiente a su ubicación.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos

2202190051319

La actuación proyectada no induce la formación de nuevos asentamientos, dado que no se ejecutan obras de reforma que pudieran modificar el entorno.

En nuestro caso no se contempla la construcción de nuevas edificaciones, sino de la adaptación de las existentes. En el caso de los recintos tipo "carpa", estos serán desmontables y dispuestos para la ocasión.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSCRITO Nº 10.123
BO. 10.123



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Se trata de una actuación completa y autosuficiente, que no necesita de servicios complementarios para el normal desarrollo de la actividad proyectada y que pudieran dar lugar a asentamientos nuevos de cualquier índole.

No se abren nuevas vías, ni se amplían redes de servicios. Las dotaciones necesarias y suficientes, así como las conexiones directas a los servicios son las existentes, sin sufrir ningún tipo de modificación.

Como se ha comentado anteriormente, el establecimiento está inmerso en un núcleo poblacional, formado por viviendas rurales de diverso tipo, y cuyo crecimiento en caso de que así sea legal o ilegal nada tiene que ver con la presencia de la actividad objeto del presente proyecto.

D) OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD,

Serán las que se deriven de la aplicación de la normativa autonómica y municipal.

a) Deberes legales derivados del régimen del suelo

Según el punto 4 del Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable, de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos."

b) Prestación compensatoria en suelo no urbanizable

Según el punto 5 del Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable, de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal ó análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

APROBADO POR

Admisión a trámite

EN SESIÓN DE

13-05-19

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE CÁDIZ

2202190051319

realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.”

c) Licencia urbanística Municipal

Según el Artículo 43 Aprobación de los Proyectos de Actuación, de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.

b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada por el Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley.

Practicada la información publicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación.

Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.”

El Proyecto de Actuación que se presenta describe la base del posterior Proyecto de acondicionamiento del establecimiento.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051319

En el caso de ser aprobado el Proyecto de Actuación, se fija el plazo máximo de un año para la solicitud de la preceptiva licencia urbanística municipal, conforme al Art. 42.5D).c). de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

2202190051319

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

ARQUITECTO DE OFICIO

10/05/19

“Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos excepcionales previstos por esta Ley de la obtención de licencia previa.”

Admisión a trámite



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

5.- CONSIDERACIONES FINALES

Con la documentación que se aporta, esperamos sea suficiente para justificar la procedencia de los solicitado en el presente proyecto: la declaración de interés publico de la actuación a llevar a cabo en la finca SOTO de ROMA para desarrollar actividades de SALÓN DE EVENTOS.

San Roque, 18 de Febrero de 2.019
Fdo. Antonio Benjumea Tesouro
Col. 736 COAC



Admisión a trámite

APROBADO POR ☒ JUNTA GOBIERNO LOCAL
PLENO
EN SESIÓN DE 13-05-19
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



APROBADO POR ☒ JUNTA GOBIERNO LOCAL
Admisión a trámite
SESIÓN DE *13-05-19*
PRESIDENTE DEL GOBIERNO LOCAL

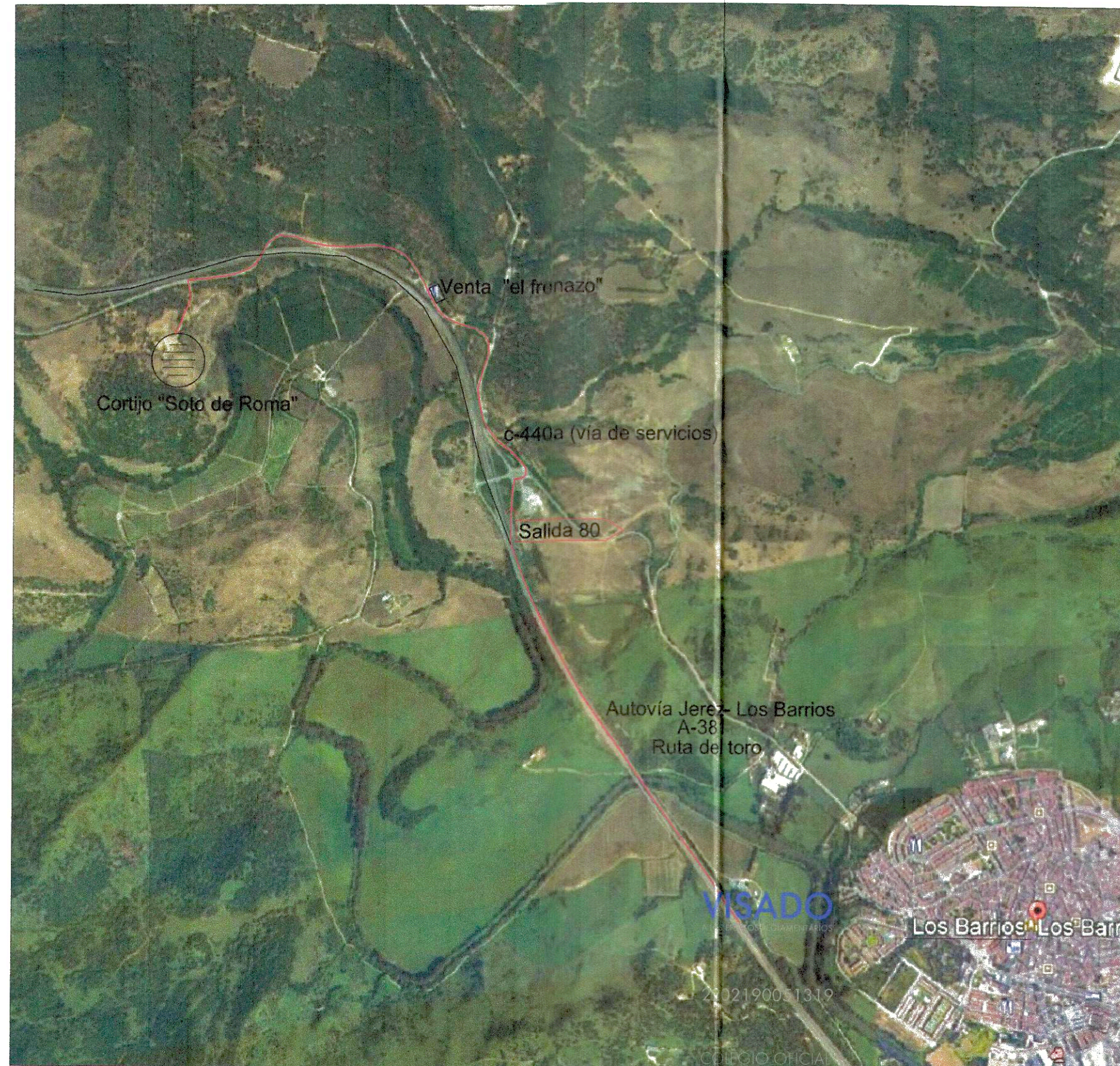


PLANOS

Nº 1	PLANO DE SITUACION	E/1:20.000
Nº 2	PLANO GENERAL INSTALACIONES	E/1:1.500
Nº 3	PLANO DE ESTADO ACTUAL	E/1:100
Nº 4	PLANO DISTRIBUCIÓN DEFINITIVA	E/1:100
Nº 5	PLANO DE ALZADO Y SECCION	E/1:100



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



Admisión a trámite
13.05.19



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2202190051319, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

VISADO
2202190051319
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Antonio Benjumea Tesouro Arquitecto Nº Colegiado 736 C.O.A.C. 75.879.383-Z	C/ Mar Cantábrico, 2. Edificio Bignonias, Bajo 10 11.311 Guadaro (Cádiz) Telef. 600 737 593 estudio@benjumea-arquitectos.com	PROYECTO ACTUACIÓN: ACONDICIONAMIENTO DE CORTIJO SOTO DE ROMA PARA SALÓN DE CELEBRACIONES LOS BARRIOS (CÁDIZ)	F.J. GÓMEZ PINEDO NIF 75.880.695S	SITUACIÓN	Expediente 10/2019 Escala 1:20000 Fecha 18-02-19	Plano Nº 1
---	---	---	--------------------------------------	-----------	--	---------------

SOTO DE ROMA



OBSERVACIONES

1	Casa Cortijo. Acondicionado con 4 Salones	436,20 M2
2	Zona de Aparcamientos	8.000 m2.
3	Casa del "Guarda" de la finca	Sin vincular a la actividad
4	Parque infantil. Habilitado para juegos infantiles	
5	Carpa acondicionada eventos.	Superficie: 170 m2
6	Carpa acondicionada eventos.	Superficie: 400 m2
7	"Tentaero"	Posible utilización salón al aire libre
8	Paintball	Destinado a juegos recreativos.
9	Celebración en mesas al aire libre	Superficie aprox. 700 m2 Césped natural
10	Aseos públicos y personal establecimiento	

OBSERVACIONES

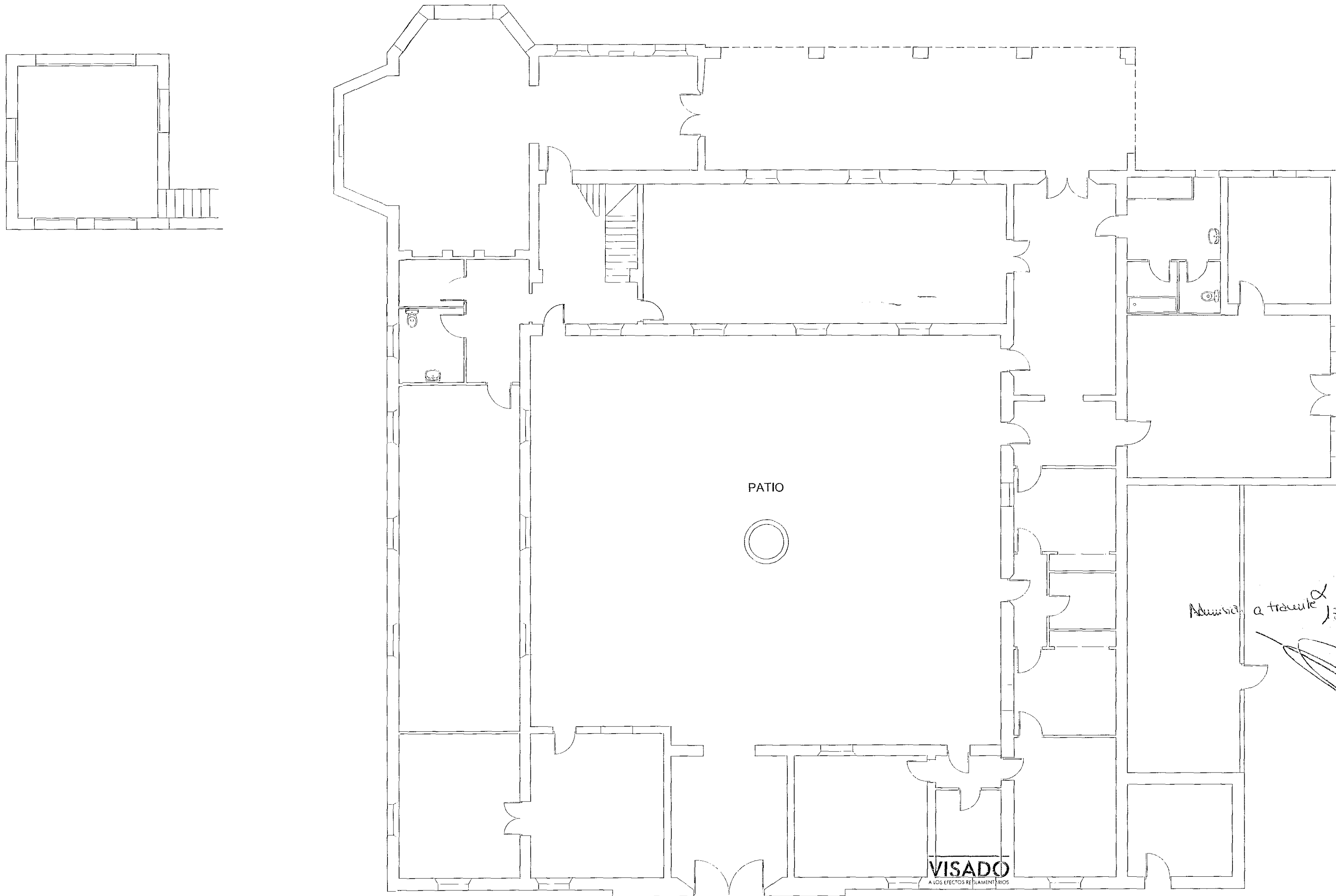
11	Cuarto instalación (B.T.)	
12	Delimitación zona actuación	Vallado metálico ligero + Setos vivos
13	Tratamiento vertidos (saneamiento)	Fosa séptica 3.500 L
14	Centro de transformación existente	
15	Acceso a la finca	
16	Abastecimiento agua.	Depósitos existentes: 2.000 L
17	Carril asfaltado existente	
18	Pasillos ajardinados comunicación salones (Fuente decorativa)	
19	Caballerizas	Sin vincular a la actividad (sin uso alguno)

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES
ANTONIO BENJUMEA TESOURO

Abundancia de trabajo
13-05-19



PATIO

ACCESO

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

Modificado a través de 13-05-19



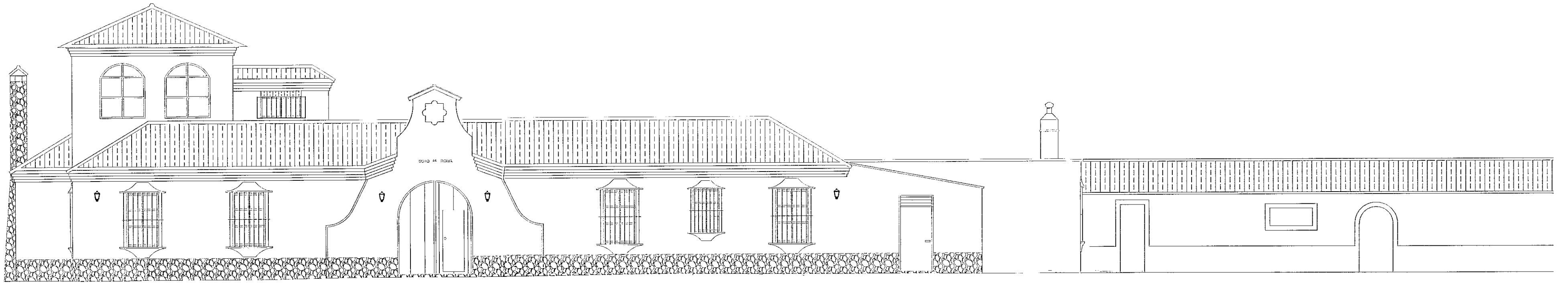
Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el

RECINTOS PERIMETRALES A PATIO CENTRAL, DISTRIBUIDO POR SALONES, DORMITORIOS,...

2202190051319

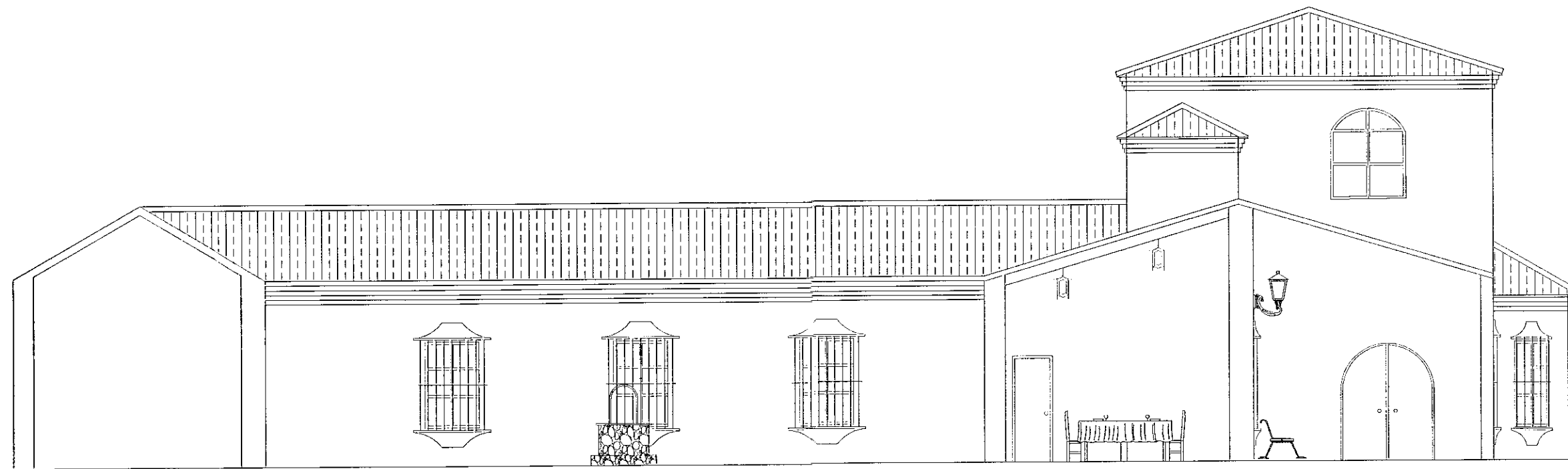
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Antonio Benjumea Tesouro Arquitecto Nº Colegiado 736 C.O.A.C. 75.879.383-Z	C/ Mar Cantábrico, 2. Edificio Bignonias, Bajo 10 11.311 Guadaro (Cádiz) Telef. 600 737 593 estudio@benjumea-arquitectos.com	PROYECTO ACTUACIÓN: ACONDICIONAMIENTO DE CORTIJO SOTO DE ROMA PARA SALÓN DE CELEBRACIONES LOS BARRIOS (CÁDIZ)	F.J. GÓMEZ PINEDO NIF 75.880.695S	ESTADO ACTUAL (CASA-CORTIJO)	Expediente 10/2019 Escala 1:100 Fecha 18-02-19	Plano 3
---	---	---	--------------------------------------	---------------------------------	--	---------

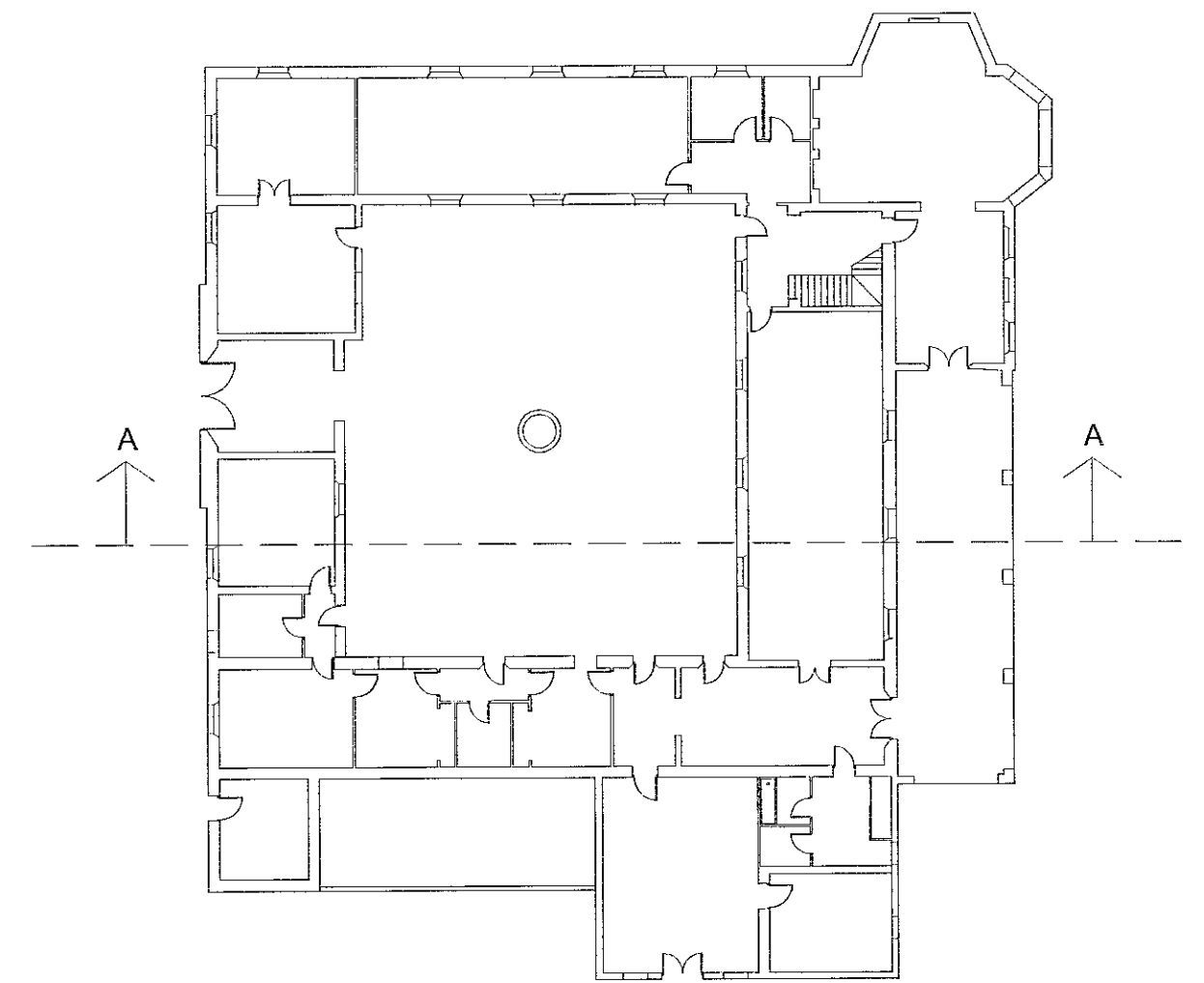


ALZADO PRINCIPAL

CABALLERIZAS ANEXAS



SECCIÓN A-A



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Admisión a trámite
13-05-19

Antoniño Benjumea Tesouro
Arquitecto
Nº Colegiado 736 C.O.A.C.
75.879.383-Z
C/ Mar Cantábrico, 2. Edificio Bignonias, Bajo 10
11.311 Guadaro (Cádiz)
Telef. 600 737 593
estudio@benjumea-arquitectos.com

PROYECTO ACTUACIÓN: ACONDICIONAMIENTO DE CORTIJO SOTO DE ROMA
PARA SALÓN DE CELEBRACIONES
LOS BARRIOS (CÁDIZ)

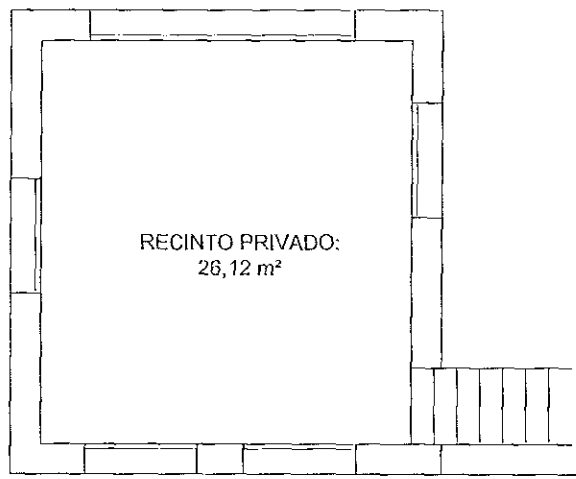
F.J. GÓMEZ PINEDO
NIF 75.880.695S

ALZADO Y SECCIÓN
CASA-CORTIJO

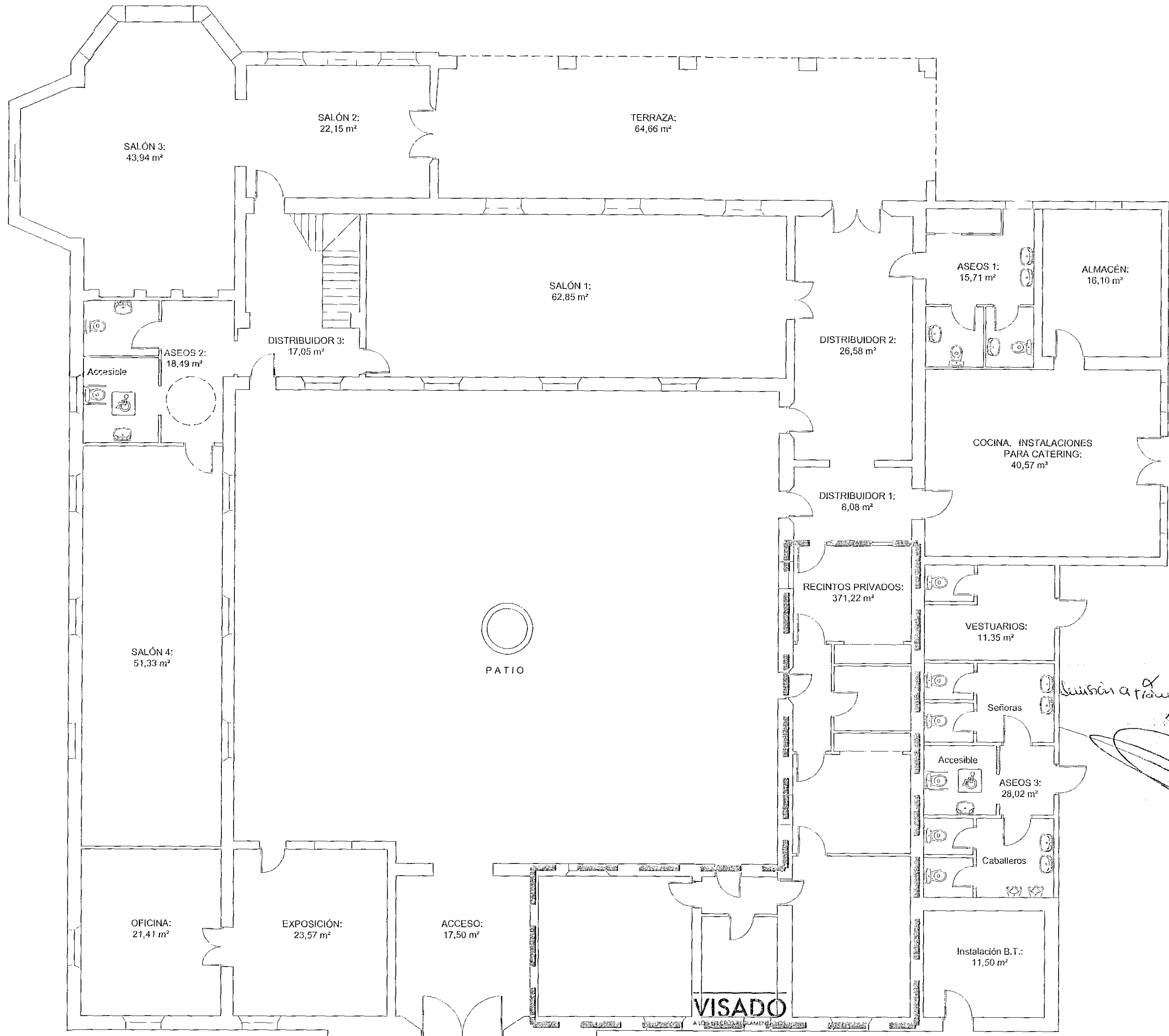
Expediente 10/2019
Escala 1:100
Fecha 18-02-19

Plano N°
5

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el



RECINTO	Superficie (m2)
SALÓN EVENTOS 1	62,85
SALÓN EVENTOS 2	22,15
SALÓN EVENTOS 3	43,94
SALÓN EVENTOS 4	51,33
DISTRIBUIDOR 1	8,08
DISTRIBUIDOR 2	26,58
DISTRIBUIDOR 3	17,05
COCINA (INSTALACION CATERING)	40,57
ALMACÉN	16,10
ASEOS 1	15,71
ASEOS 2	18,49
OFICINA	21,41
EXPOSICIÓN (MUSEO)	23,57
ACCESO	17,50
VESTUARIOS	11,35
ASEOS 3	28,02
RECINTO INSTALACIONES B.T.	11,50
TOTAL SUPERFICIE	436,20



2202190051319

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Antonio Benjumea Tesouro
Arquitecto
Nº Colegiado 736 C.O.A.C.
75.879.383-Z

C/ Mar Cantábrico, 2. Edificio Bignonias, Bajo 10
11.311 Guadaro (Cádiz)
Telef. 600 737 593
estudio@benjumea-arquitectos.com

PROYECTO ACTUACIÓN: ACONDICIONAMIENTO DE CORTIJO SOTO DE ROMA
PARA SALÓN DE CELEBRACIONES
LOS BARRIOS (CÁDIZ)

F.J. GÓMEZ PINEDO
NIF 75.880.695S

DISTRIBUCIÓN
PROGRAMADA

Expediente 10/2019
Escala 1:100
Fecha 18-02-19

Plano 4

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el