

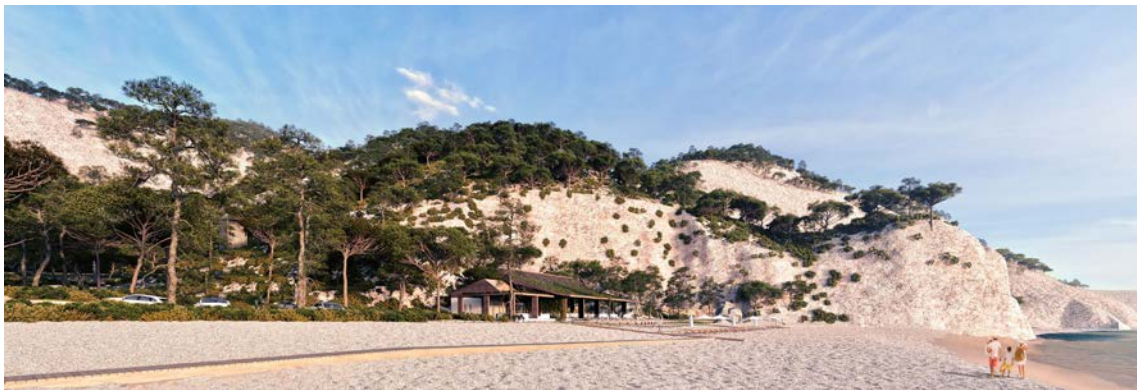
PROYECTO DE ACTUACIÓN

REMODELACIÓN ZONA APARCAMIENTO Y CHIRINGUITO IMPLANTACIÓN DE TRATAMIENTO Y REUTILIZACIÓN DE AGUA

CHIRINGUITO RESTAURANTE

“LA BARRACA”

PLAYA DE CANTARRIJÁN. ALMUÑECAR (GRANADA)



PROMOTOR: CANTARRIJÁN S.L.

ARQUITECTO: LUIS MANUEL MARTIN-FERRER MARTINEZ.

COLEGIADO 4313 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA.

ENERO 2019

INDICE GENERAL

MEMORIA DESCRIPTIVA.....	5
1. PROMOTOR	6
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	6
2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	6
2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.	7
2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.....	15
2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES NECESARIAS	16
2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDE LA EJECUCIÓN	47
3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA INTERVENCIÓN	47
3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.....	47
3.2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.....	49
3.3 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.....	51
3.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	51
3.5 NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	52
4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD, CONSTITUIDAS POR:.....	52
4.1. 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.	52
4.2. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN.	52
ANEXOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
1-ANEXO 1: INFORME URBANÍSTICO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR.	54
2-ANEXO PLANOS.	54
3-ANEXO IMÁGENES	54
4-ANEXO PROYECTO EDAR EN RESTAURANTE LA BARRACA. ALMUÑÉCAR. GRANADA. VISADO 27 ABRIL 2018 INURBI CONSULTORES.....	54

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. PROMOTOR

Promotor: CANTARRIJAN S.L.
Representante: ISAAC RODRÍGUEZ BARBERO
CIF: B 18471730
Domicilio: C/Alhambra, Edificio Camping 1, 3C, CP 18697
La Herradura – Almuñécar (Granada)
Actividad: HOSTELERÍA

Arquitecto: D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.

Arquitecto Colegiado 4313 Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

La zona de actuación se ubica en el término municipal de Almuñécar, provincia de Granada, en la playa denominada como “Cantarriján”. Su situación exacta se grafía claramente en los plano 1 y 2 adjuntos a esta memoria.



Emplazamiento de la zona de aparcamiento y del restaurante-chiringuito “La Barraca”.

2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los datos catastrales de la finca son:

POLIGONO 37 PARCELA 73 CERRO GORDO. ALMUÑECAR. GRANADA.

Referencia catastral: 18018A037000370000EF

2.2.1 SUPERFICIES Y LINDEROS.

Según documentación facilitada por el Excmo. Ayuntamiento:

La superficie de la finca total según levantamiento topográfico es de 19.950,64 m² y es propiedad de la mercantil Cantarriján S.L.

El suelo en el cual se desarrolla la actuación es la zona que se sitúa junto a la propia **Playa de Cantarriján**, con suelo de naturaleza No Urbanizable, situado en la localidad y pedanía española de La Herradura, perteneciente al municipio español de Almuñécar, en la provincia de Granada, comunidad autónoma de Andalucía. Posee una longitud de alrededor de 380 metros y un ancho promedio de 43 metros.

Los linderos de la zona objeto de esta intervención:

Al oeste los denominados Acantilados de Maro-Cerro Gordo, donde destaca la Torre de la Caleta en la propia costa pegada al Mar Mediterráneo. Algo más lejos, en dirección oeste, se encuentra la división geográfica con el término municipal de Nerja, puesto que esta zona es el extremo oeste del término municipal de Almuñécar, perteneciendo a la pedanía de La Herradura.

Al norte se sitúa el Arroyo de Cantarriján, que da nombre a esta playa. Toda la zona norte más próxima está circundada por la Carretera Nacional N-340 que es la vía rodada principal de acceso a este lugar.

Al este se sitúan un conjunto de propiedades privadas donde se han edificado construcciones unifamiliares y villas residenciales. Esto ha provocado que existan diferentes caminos curvilíneos que se adaptan a la topografía, algunos de ellos ya asfaltados, para acceder a estas viviendas.

Al sur, se encuentra directamente la zona de playa y el propio Mar Mediterráneo, a unos pocos metros de la zona de intervención.

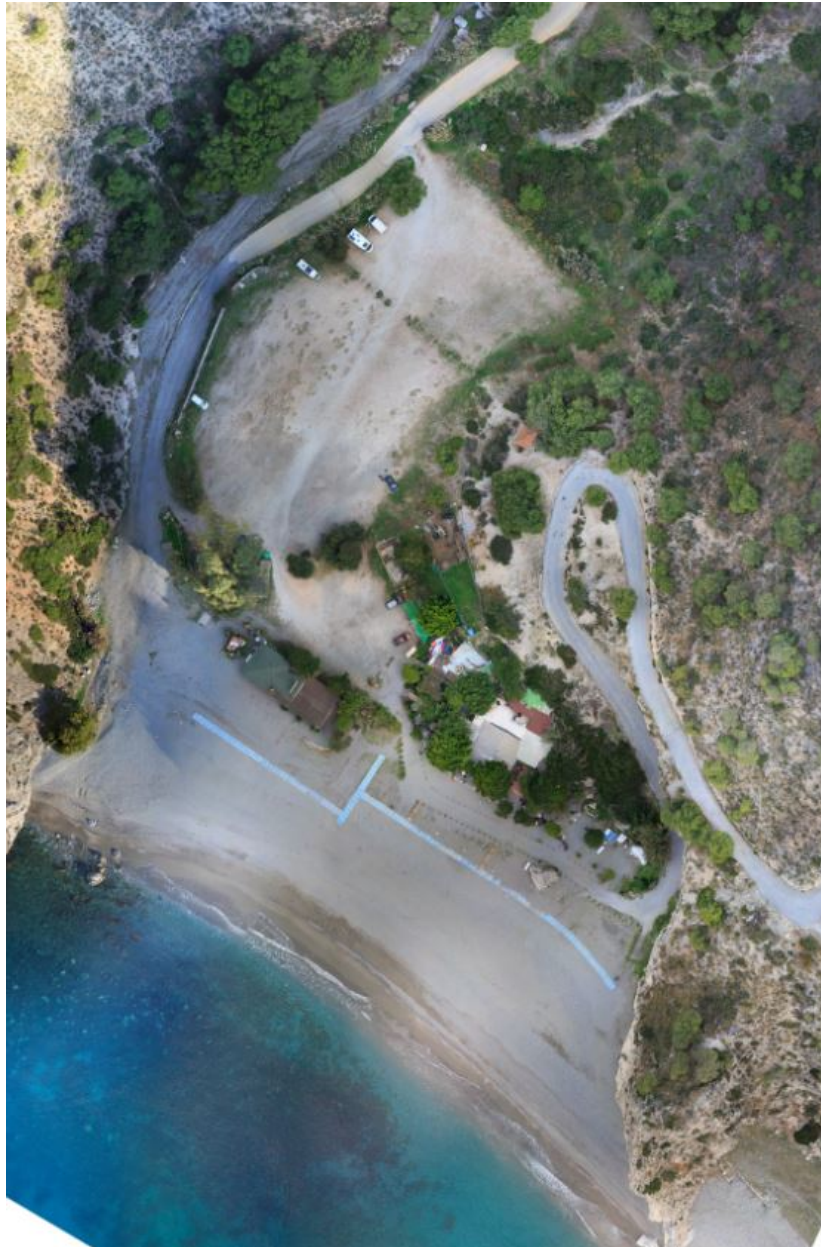
Precisamente, uno de estos caminos es el que se emplea para acceder a la playa de Cantarriján, donde se sitúan dos chiringuitos, de los cuales destaca el Restaurante "La Barraca" objeto de este proyecto de actuación.

El sector que se pretende desarrollar, o más bien renovar, es una zona de forma irregular, con desniveles, ya que nos situamos en una ladera de montaña, entre acantilados.

Los límites dentro de la finca a la que pertenece, se han fijado de acuerdo al tamaño de parcela necesario para el desarrollo del presente proyecto de actuación, ubicándose una zona de aparcamiento y otra para el propio restaurante-chiringuito en la finca, propiedad de la mercantil Cantarriján S.L.

Parte de las zonas anexas tiene desniveles conformados por paredes de montaña muy vertical dándole una identidad muy singular a la playa de Cantarriján. La superficie del sector a desarrollar es de 19.950,64 m² y es propiedad de la mercantil Cantarriján S.L.

Se actúa sobre una superficie de 19.950,64 m² donde se encuentra la zona del aparcamiento y el restaurante-chiringuito, junto a la propia playa.



Vuelo reciente realizado con Dron. Orto fotografía.

2.2.2 TOPOGRAFÍA. IMÁGENES DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El espacio sobre el que se ubica la zona de actuación, conforme se observa en la documentación gráfica, se encuentra prácticamente cercado por dos laderas, una a cada lado. La actual zona de aparcamiento es una zona de depósito geológico con topografía sensiblemente plana.

A continuación se presentan algunas imágenes del estado actual de la zona que se destina a aparcamiento y del restaurante-chiringuito:



Zona actual de aparcamiento, desorden y acampada ilegal de caravanas.



Entrada, interior y parte trasera del restaurante.



Imágenes exteriores del restaurante y acceso desde parking.

Se observa la configuración de aparcamiento y edificación en base a añadidos sin integración con el paisaje.

2.2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

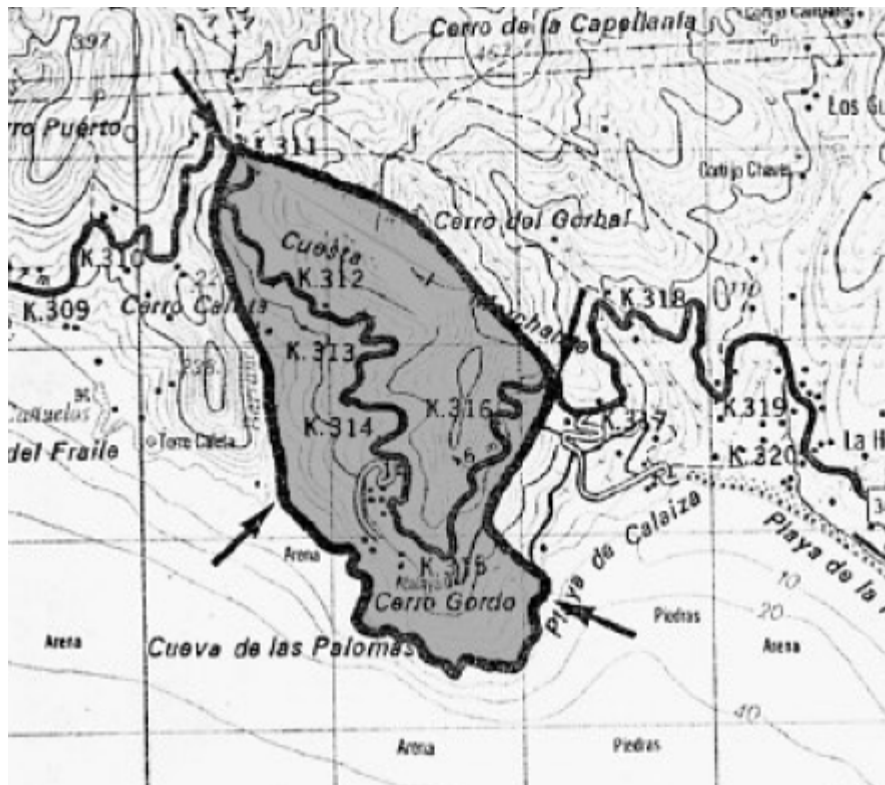
El planeamiento que afecta a la parcela es:

LOUA_Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

PGOU-87 de Almuñecar adaptado parcialmente a la LOUA (2009).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

Categoría del Suelo: SNU de especial protección por el plan especial del medio físico de Granada



ESPACIO PROTEGIDO: CERRO GORDO CL.1.

POT DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA

La parcela está incluida como Zona Protegida por la Red Natura 2000 de Protección Territorial determinado por el POT de la Costa Tropical, conforme con lo recogido por la planimetría aprobada para dicho documento de planeamiento supramunicipal (plano de "Articulación Territorial y Ordenación de Usos")

RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000

La finca está incluida en el Paraje Natural Acantilados de Maro-Cerro Gordo, declarado por la Ley 2/189 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos.

Suelo No urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Acantilado de Maro-Cerro Gordo.

Zona especialmente protegida de importancia para el Mediterráneo de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo.

Con una superficie total de 1.814,7 Has divididas entre una estrecha franja de 12km. de largo, paralela a la línea de costa, limitada al norte por la carretera N-340 y penetrando 1 milla en el interior del Mar de Alborán, y un espacio terrestre con una superficie total de 395 Has. Caracterizado por abruptos acantilados, de hasta 75m. de desnivel y numerosas calas, fruto de la erosión y regresión marina sobre las últimas estribaciones de la Sierra de Almijara. Los términos municipales a los que pertenece este paraje son Nerja (Málaga) y Almuñecar (Granada).

Flora: algunas especies terrestres en peligro de extinción como la siempreviva malagueña (*Limonium malacitanum*), el romero blanco (*Rosmarinus tomentosus*), el boj (*Buxus balearica*), el cambrón (*Maytenus senegalensis subsp europaeum*) y el revientacabras (*Cneorum tricoccum*). Praderas de fanerógamas marinas (plantas con flores) de *Posidonia oceánica*, *Zostera marina* y *Cymodocea nodosa*, de gran valor ecológico.

Fauna: presencia de poblaciones locales de cabra montés (*Capra pyrenaica hispanica*). Entre las aves marinas destaca el paíño europeo (*Hydrobates pelagicus*). También hay especies amenazadas como el coral anaranjado (*Astroides calycularis*). Además pueden verse nadando en estas aguas la tortuga boba (*Caretta caretta*), el delfín común (*Delphinus delphis*), el delfín listado (*Stenella coeruleoalba*), el delfín mular (*Tursiops truncatus*), y el pez luna (*Mola mola*).

La ZEPIM (Zona especialmente protegida de importancia para el Mediterráneo) de los Acantilados de Maro Cerro-Gordo cuenta con la presencia de varias edificaciones históricas de relieve como son las cinco torres almenaras situadas en puntos estratégicos de los acantilados desde donde se llevaban a cabo la vigilancia de las costas.

En el caso concreto de este proyecto, no es necesaria la realización de un plan especial por no encontrarse en ninguno de los siguientes casos:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad y objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

Por tanto es necesaria la redacción del presente Proyecto de Actuación.

Dicha ley también define en el artículo 42 las Actuaciones de Interés Público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable como:

“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 no residenciales u otros análogos.”

Por todo lo anterior se justifica el proyecto a realizar, ya que se encuentra dentro de lo que la LOUA define como actuaciones de interés público y social, en concreto con uso terciario y equipamiento.

Entendemos que el carácter público y social queda claramente justificado en cuanto supone una mejora sobre una actividad tradicional existente y consolidada pero con fuertes deficiencias.

La intervención objeto del presente documento mejorará la dotación de servicios de la playa en cuanto a accesibilidad, seguridad, y calidad del servicio.

Este servicio de restauración regulado ayuda a evitar convertir el paraje en lugar de libre acampada diaria, evitando vertido de residuos y restos orgánicos permanentes en zona de playa y aparcamiento.

Es muy importante dentro de la actuación la propuesta de mejora de tratamiento del agua con un tratamiento y reutilización efectivo.

Tiene gran peso en la actuación la re vegetalización del entorno con especies autóctonas y la eliminación de especies invasoras y no originarias del lugar, especies muchas de ellas más cercanas al mundo de la jardinería tropical.

En anexo número 1 se adjunta informe urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, donde se pone de manifiesto que *“las actividades tradicionales que se realicen en los Parajes Naturales, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezca, siempre que aquéllas no pongan en peligro los valores naturales de protección”*.

La actividad turística que se realiza en el restaurante-chiringuito viene desarrollándose desde hace muchos años, durante todo el año, habiéndose asentado en este lugar a lo largo del tiempo, aunque evidentemente en los meses de invierno disminuye considerablemente, ofreciendo un servicio igualmente de atención al público y mantenimiento y cuidado del entorno, su vegetación y de las instalaciones.

El proyecto se realiza en el interior de la línea de protección marítimo terrestre representada en planos 05 y 06 de la documentación gráfica adjunta.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La empresa promotora del presente Proyecto de Actuación tiene la intención de ejecutar un proyecto de renovación del actual restaurante-chiringuito "La Barraca" y de dar forma a la actual zona de aparcamientos que existen en las inmediaciones del restaurante, realizando el mismo con un tratamiento vegetal que se adapte al entorno donde se sitúa.

Se trata de un equipamiento hostelero y de su correspondiente aparcamiento.

El promotor es una empresa de amplia experiencia en el sector terciario, que quiere colaborar con la dignificación de esta magnífica zona costera, concretamente de esta playa, aportando valor y renovando la actual edificación del restaurante-chiringuito "La Barraca", que en la actualidad es un cúmulo de varios edificios dispersos, de distintos materiales, deficientemente ejecutados en cuanto a su construcción, y que no aportan una buena imagen de la propia playa de Cantarrián.

El promotor, está enormemente sensibilizado con el valor del paraje y su sensibilidad y propone mediante el presente una intervención de conjunto que aglutine los distintos vectores medio ambientales, agua, movilidad, energía, materiales, paisaje en un único proyecto de forma integrada y ejecutable si es posible en una sola fase.

Es evidente que el negocio tradicional acaba ofreciendo un servicio público de indudable valor y que trata de ser mejorado en cuanto a su mejora ambiental y funcional.

El uso de aparcamiento en la parcela privada viene ofreciendo un servicio social y público durante años pero de forma no plenamente controlada. Es objeto de este proyecto de actuación hacer una considerable inversión de integración paisajística, acondicionamiento y mejora sustancial de su usabilidad y accesibilidad.

Para ello se plantea en el presente Proyecto de actuación la implantación de un acceso controlado al aparcamiento de propiedad privada por la empresa con un coste equivalente al de otros aparcamientos públicos del municipio. Esto ayudará al mantenimiento, vigilancia y la no proliferación de uso indebido.

Existen pequeñas construcciones aisladas de pequeño tamaño, fueron construcciones en su día de uso de instalaciones, marcadas en plano 03 estado Actual.

Se propone mantener estas construcciones como almacenamiento de la actividad y uso auxiliar de la actividad, se propone su forrado en madera de pino para su integración paisajística, manteniendo en todo momento su volumen y superficie actual.

Se plantean o proponen 6 plazas de aparcamiento adaptado sobre un total de 168 en zona próxima a la playa y se habilitará ducha de uso público para estos usuarios dentro del espacio acotado de aparcamientos conectados a la red de saneamiento propuesto con depuración y reutilización o vertido controlado a zanjas conforme proyecto Anexo 4. Proyecto Visado . Proyecto EDAR en Restaurante La Barraca. Almuñécar. Granada. Visado 27 Abril 2018 Inurbi consultores.

El diseño del aparcamiento ha sido sensible a su naturaleza dejando espacios con vegetación generosos priorizando la integración paisajística al número de aparcamientos.

2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES NECESARIAS

Se adjuntan planos generales donde se sitúa en la finca las construcciones existentes que forman el Restaurante “La Barraca”, junto con la zona de aparcamiento. Junto a esto, se aportan planos de la edificación proyectada que pretende unificar el conjunto, lo que vendría a ser la renovación del restaurante-chiringuito.

2.4.1 DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO



Implantación del aparcamiento y edificaciones existentes reutilizadas.

1. Aparcamiento.

Esta zona se sitúa al norte de la zona de intervención, en la parte más elevada de la parcela y en la zona más alejada de la propia playa y del mar.

En la actualidad el aparcamiento consiste en un descampado de tierra sin tratamiento alguno, donde los vehículos acceden y estacionan con un orden aleatorio que se va produciendo a medida que los mismos llegan a este lugar. Esta zona está relativamente rodeada de árboles, pero el descampado donde se va a actuar es una zona artificialmente abierta y libre de vegetación, aspecto que se va a tratar en la propuesta.



Para mejorar el lugar de uso estacionamiento de vehículos, se propone un sistema de bandas de aparcamiento que se va adaptando a la topografía, girándose y dejando unas cuñas vegetales entre las bandas de vehículos. Además de esta operación se situarán árboles en el sentido longitudinal entre los propios vehículos, de forma que, en la medida de lo posible, se oculte en parte la masa de vehículos aparcados.



Se trata de una intervención blanda, que permite fomentar el drenaje sostenible al terrenos, la mejora del terreno fomentando las plantas leguminosas que aportan mayor materia orgánica, generar elementos de sombra que aumenten el confort y minimicen la temperatura radiante sobre vehículos y personas, con consecuente ahorro energético.

Se trata igualmente de mejorar la accesibilidad de vehículos para personas discapacitadas reservando 6 plazas de aparcamiento accesibles próximas a la playa.

Por tanto, se trata de un aparcamiento “verde”, integrado en el terreno rústico donde se sitúa, que aporta valor sobre lo que existe actualmente y que ordena el uso del vehículo evitando la acampada y el uso desordenado y descontrolado actual del mismo.

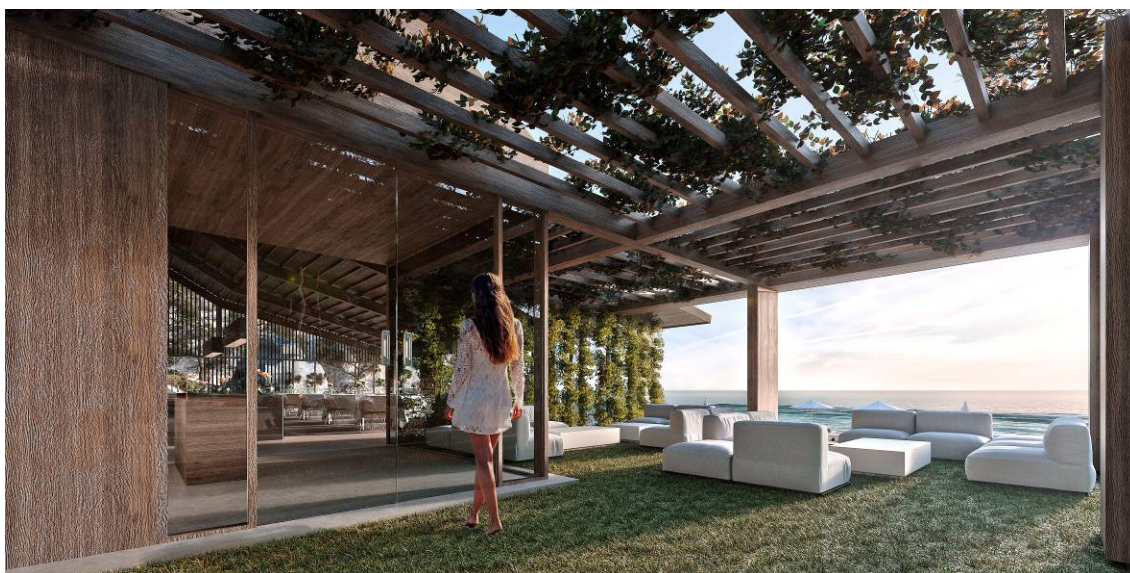
2. Restaurante-chiringuito “La Barraca”

El diseño del edificio viene condicionado por las características de la actividad terciaria a desarrollar y por la intención fundamental de ordenar y organizar el conjunto existente en la actualidad, que como se ha comentado es un maremágnum de pequeñas construcciones de escaso valor y apiladas sin control.

El proyecto del nuevo restaurante se divide en dos usos diferenciados. Por un lado, las zonas de servicio formadas por los aseos, almacenes y cocina, y por otro las propias zonas de barra, comedor y terraza exterior. Es decir, zonas servidoras y zonas servidas.

Las zonas servidoras se sitúan en la parte norte del edificio, adosadas a la ladera existente, mientras que las zonas servidas de comedor se sitúan, lógicamente, en la parte delantera, junto a la zona de playa y con vistas hacia ésta.

El edificio tiene su entrada principal por su lateral oeste, accediendo desde la zona del aparcamiento. Previamente junto a la entrada existirá una zona exterior de terraza pérgola vegetal de madera muy similar a la existente pero más dignificada e integrada.



Infografía de entrada al chiringuito-restaurante desde el parking.



Llegada al chiringuito-restaurant desde aparcamiento.

Aproximación desde zona arbolada y con vegetación, integración paisajística.

Accediendo por dicho lateral, nos encontramos con una barra que ocupa toda la longitud del comedor principal, el cual será totalmente acristalado con aberturas cortinas de vidrio plegables a todo lo largo de su frente hacia el mar. En la zona oeste existirá otra salida lateral hacia una zona donde existe una roca natural, donde también se dispondrán varias mesas, zona que queda más resguardada en esa parte posterior.

Como se ha comentado, en la parte posterior del edificio y comunicada con la zona de barra, se dispondrá la cocina, los almacenes y los aseos. Éstos tendrán acceso por el exterior.

Se libera el máximo espacio interior para el comedor, permitiéndose de esta manera una amplia ventilación y soleamiento, el cual se matiza con el vuelo perimetral de la cubierta, que deja un pequeño porche delante de las cristalerías longitudinales de la fachada sur. Este cierre acristalado, que se podrá abrir totalmente, permitirá que el interior y el exterior se relacionen totalmente.



Por tanto, y como se puede comprobar en la planimetría adjunta, el nuevo restaurante-chiringuito, se materializará con una forma sencilla que incorpora el uso existente, y que dará cobijo en un solo edificio a todo el conjunto de pequeñas construcciones que existen en la actualidad.



Simulación de maqueta con la implantación.

Se considera que el espacio de aparcamiento en épocas de menor uso, época invernal, acaba configurando una zona de utilización recreativa y polivalente. Las zonas de aparcamiento no estarán acotadas entre sí salvo por vegetación quedando desdibujada y naturalizada la cuadrícula.

El proyecto, desde su origen ha considerado la accesibilidad de todos los espacios del conjunto. A nivel general se garantizará la accesibilidad total del conjunto y el cumplimiento de la normativa vigente.

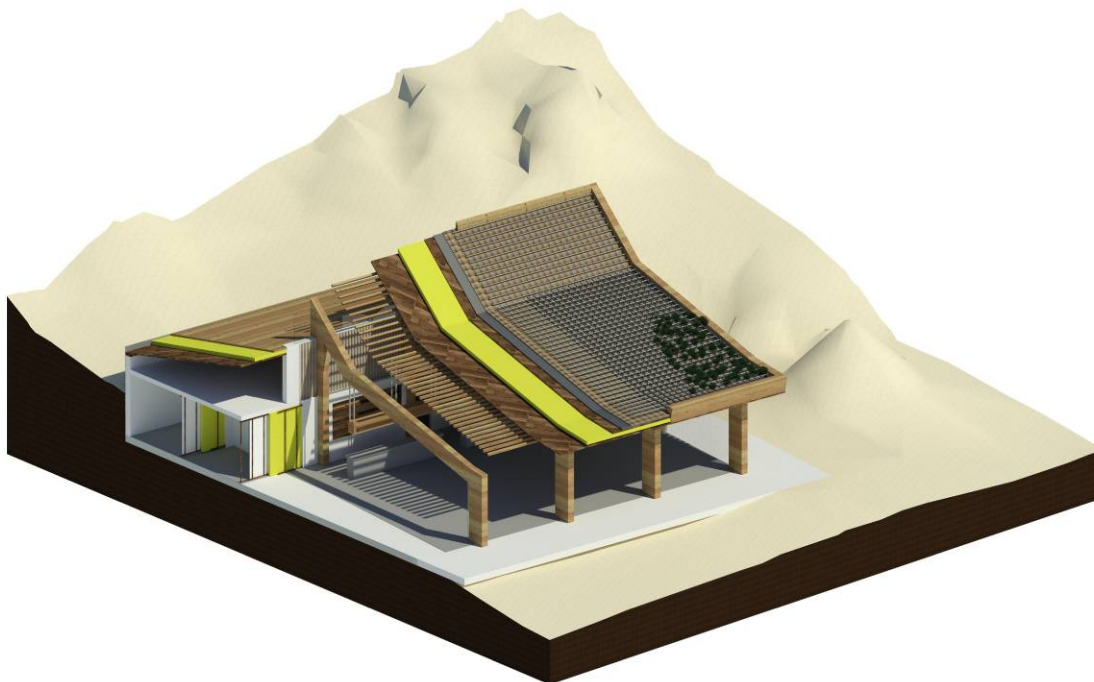
Las prioridades en la reconfiguración del chiringuito por tanto han sido.

1. Unificar en un solo volumen la superficie construida garantizando a su vez, la integración en el paisaje y la seguridad estructura y bioclimática.
2. Garantizar la usabilidad y su funcionalidad, permitiendo en todo momento el mejor uso a personas con discapacidad, aseos accesibles que son más que beneficiosos al no disponer la playa de aseos públicos.
3. Integración paisajística con vegetación en cubierta y paramentos verticales. Re vegetalización del entorno con especies autóctonas de bajo consumo hídrico que será a su vez satisfecho con reutilización de Aguas negras del restaurante.
4. Eliminación de todas las especies invasoras detectadas y de la mayor parte de las especies no autóctonas. Para ello se han realizado visitas al restaurante y consultas al Biólogo Conservador de la Junta de Andalucía, don José Antonio Algarra, que pertenece a la Red Andaluza de Jardines Botánicos en espacios naturales, que nos ha ofrecido un asesoramiento detallado y de alta especialización y con el que se avanzará si es posible en el desarrollo pormenorizado del proyecto y la ejecución.
5. Uso de madera como material principal. Madera, vidrio, brezo principalmente. Materiales desmontables y de bajo impacto tanto en su construcción, impacto de huella de carbono, como en su montaje y desmontaje fácil y sostenible, permitiendo una futura reposición al estado original.
6. Diseño armónico, neutro e integrado y sostenible.
7. Concepción bioclimática del espacio y del confort, se trata de un espacio semi abierto, donde se deben prestar unas condiciones de confort sin necesidad de instalaciones de climatización. En invierno se propone la instalación de caldera de pellets, en verano simplemente se considera que debe conseguirse la situación de confort mediante el sombreado y la ventilación cruzada ascendente que condiciona la forma de la cubierta.
8. Se considera por tanto un edificio de consumo casi nulo y emisiones casi nulas de CO2 en cuanto es considerado un edificio semi abierto y sus condiciones de confort irán ligadas a las condiciones ambientales.
9. Tratamiento y reutilización del Agua para lo que hemos contado con profesionales de altísima experiencia, Ingeniero D. Esteban Martín Ochoa de INURBI ingenieros, el asesoramiento y Consultoría de Hidrointec e igualmente participación directa especialmente en la parte de reutilización de Don Luis Martín Martínez. Ingeniero Industrial Director de la Empresa Hidrología Sostenible.

Para ello como se detalla en los apartados específicos se han analizado tanto los consumos de agua y generación de vertido como la posible demanda y reutilización en el riego del entorno que garantizará un crecimiento y conservación de la vegetación idóneo y algo más acelerado a lo normal, esta demanda y producción de agua reutilizable coincidirá en la época estival.

Las especies vegetales se han dispuesto para mejorar el confort tanto de los vehículos estacionados como del propio chiringuito, mejorando su demanda energética. Como decimos el cálculo de la demanda máxima necesaria para el riego por goteo coincide con la producción del restaurante de aguas reciclables.

La intervención irá dotada de carteles didácticos para toma de conocimiento y conciencia de los parámetros sostenibles de la intervención, sistemas de drenaje sostenible, sistema de reutilización de agua, especies vegetales autóctonas y uso de materiales de baja o nula emisión de CO2 a la atmósfera, así como de las medidas bioclimáticas, cubiertas vegetales, ventilación cruzada... sombreado y soleamiento selectivo.



Ejecución de las construcciones con materiales todos desmontables y orgánicos en su mayoría. Madera, vidrio, aislamientos orgánicos, PYL reciclado.

-Superficies estado actual. (Ver plano 03 estado actual)

Construcción restaurante, cocina y almacén 357,58 m2 construidos.

Construcción aislada 1: 14,03 m2 construidos.

Construcción aislada 2: 34,70 m2 construidos.

2.4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades como se ha descrito en el punto anterior se distingue básicamente:

-Zona interior:

- Comedor
- Zona de barra
- Zona de recepción
- Aseo masculino
- Aseo femenino
- Cocina
- Almacén
- Despensa
- Cámara frigorífica

-Zona exterior:

- Zona terraza.

2.4.3 CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS

-Zona interior:

Comedor	52.11 m2
Zona de barra	21.05 m2
Zona de recepción	20.01 m2
Aseo masculino	11.81 m2
Aseo femenino	11.81 m2
Cocina	48.71 m2
Almacén	19.24 m2
Despensa	9.83 m2
Cámara frigorífica	9.66 m2

Total superficie útil interior intervención: 304.23 m2

Total superficie construida intervención: 328.64 m2

La superficie construida propuesta es menor que la superficie existente, reordenando los volúmenes existentes sin incremento de superficie construida.

Las superficies útiles de cada recinto están grafiadas en los planos.

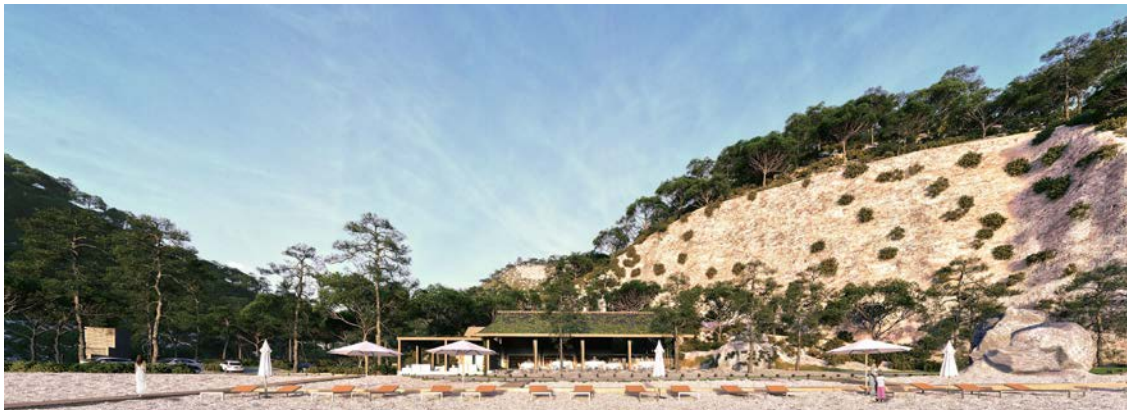
Las pequeñas construcciones aisladas mantienen su superficie construida destinándose a almacenamiento de enseres de playa con la transformación paisajística propuesta.

La nueva EDAR en zona superior se realizará con depósito prefabricado sintético como se expone en proyecto, enterrado en la zona superior del parking y sin impacto visual alguno.



Edificaciones existentes con atractivo en el paisaje a integrar y reutilizar mediante tratamiento propuesto. Se propone su reutilización como almacenamiento con el tratamiento en madera propuesto manteniendo su volumen y superficie, plano 03, plano de estado actual.





2.4.4 MATERIALES Y EFICIENCIA ENERGETICA. ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.

Los materiales a emplear serán aquellos que minimicen la emisión de Co2 en su producción y transporte y minimicen el impacto ambiental de la edificación contemplando la vida útil de la misma. Se tratará de combinar el uso de madera con estructuras metálicas y ligeras.

Los cerramientos serán de vidrio con elementos practicables, combinados con madera, de forma que la apariencia sea la de un edificio prácticamente desmontable, liviano y relacionado con el entorno natural donde se sitúa.

Todo el frente acristalado hacia el mar permitirá el control lumínico natural del gran espacio del comedor y minimizará la iluminación artificial con un aprovechamiento óptimo de la luz solar.

Las superficies acristaladas siempre se realizarán con cristal selectivo con un comportamiento bajo emisivo en épocas frías y alto factor solar en épocas cálidas que permitan el soleamiento. El voladizo frontal y la vegetación y pérgola lateral garantizará el sombreado en época estival.

Todas las carpinterías serán fácilmente replegables, se realizarán con rotura de puente térmico preferentemente aunque el carácter del espacio es de semi abierto, haciendo prácticamente de cortavientos en época invernal.

La protección solar mediante lamas verticales en alguno de los paños, sobre todo en los laterales y su alternancia entre elementos ciegos y translucidos de cerramiento se realizará para optimizar tanto la captación solar como la protección en función de la demanda energética interna.

La imagen de ligereza de la construcción, hará que mediante reflejos tanto del agua como de la vegetación existente y la nueva que se incorpore, tengamos prácticamente una imagen con una sensación de inmersión total en el entorno.

La integración de vegetación y el carácter orgánico de los materiales hace que la integración sea óptima respecto a la situación actual más de camuflaje y de carácter tropical que pese a disponer de un disfraz verde no consideramos dialogue ni se integre con el entorno. Se trata actualmente como decimos de una cabaña más propia de otro entorno y otro lenguaje o circunstancias superpuestas que tratamos de mejorar e integrar .

Se trata mediante la madera y los materiales empleados de garantizar un confort tanto térmico como acústico y de iluminación sin necesidad de especial aporte mecánico o industrial.

Se combina el uso de cubiertas ajardinadas con cubiertas no transitables y otras que buscan la integración del edificio en el entorno.

La cubierta principal supone un enorme parasol respecto al resto del edificio, se dispone en un gran plano inclinado que favorece tanto la ventilación como el soleamiento en ambas direcciones, permite una vista interior diagonal hacia la montaña y una vista serena y tranquila hacia el mar.

Su carácter vegetal supondrá un enfriamiento gratuito en tanto en cuanto se produzca la evaporación permanente de las enredaderas. A parte generará un espacio de sombra entre esta y el cañizo fomentando una ventilación natural vertical de la misma con disipación de calor.

Por último se procederá a la siembra de árboles y vegetación de distinto tamaño de forma integrada al diseño del recinto y que ayuden a la regulación térmica del espacio creando espacios de sombra.

Como se ha comentado los grandes paños acristalados serán practicables, se realizarán con cristal selectivo y dispondrán, si es necesario, de protección solar exterior plegable o en su caso de estores o cortinas interiores, que minimicen el impacto solar en el interior.

No se trata únicamente, que también, de buscar una máxima calificación energética sino de asegurar el confort térmico de los ocupantes minimizando el uso de energía y emisión de Co₂, tanto en la construcción como en la vida útil del edificio.





2.4.5 INSTALACIONES NECESARIAS. EFICIENCIA ENERGETICA.

RESTAURANTE-CHIRINGUITO

Instalaciones y empleo de energías renovables.

Las energías renovables principales a utilizar es la aerotermia para producción de ACS, se descarta la fotovoltaica por posible impacto paisajístico, generación de elemento distorsionante con el paraje, reflejo de las placas etc...

A continuación se explicarán las diferentes instalaciones, sus características y el empleo de la energía en estas.

CONCEPCIÓN BIOCLIMATICA DE LA ARQUITECTURA. MINIMIZAR DEMANDA REDUCIR INSTALACIONES Y CONSUMO. CONDICIONES SEMINATURALES DE CONFORT.

El edificio se ha concebido desde medidas pasivas y sostenibles en todos sus aspectos, desde la implantación y tratamiento de sombras del propio aparcamiento y sus recorridos, hasta la llegada al restaurante, su espacio interior como espacio inmediato. Igualmente se adelanta un diseño de reutilización de las construcciones existentes desde parámetros ejemplarmente sostenibles a nuestro criterio.

No se trata de un confort ligado a RITE Reglamento de instalaciones térmicas, se trata de un espacio semi abierto, donde las condiciones de confort serán de mejora de las condiciones externas en tanto sea verano o invierno hasta unos niveles razonables pero no necesariamente regulados al tratarse de un espacio semi exterior.

Esta condición supondrá un bajo consumo de energía y pese a ello se considera que por el diseño polivalente, verano/invierno se aproximará de forma pasiva a condiciones óptimas de confort en un porcentaje de horas muy elevado a lo largo del año.

El chiringuito lo constituyen dos piezas diferenciadas, una pieza trasera de servicio de menor altura y una cubierta en un solo plano inclinado y ascendente para cubrir el espacio de salón de mesas.

En torno al edificio y en su orientación Oeste se genera un espacio de sombras vegetales y en la orientación Este se protege mediante lamas verticales de madera, frontalmente un voladizo longitudinal propicia las sombras en época estival y el soleamiento en época invernal donde los rayos inciden con mayor inclinación.

La sección del edificio fomenta no solo una mejor relación con el paisaje de la montaña mediante la ventana superior y una mayor iluminación indirecta sino que favorece una ventilación cruzada ascendente.

La pieza de servicio de cocinas de mayor carga interna se construye separada, independizada y con gran ventilación hacia su parte trasera para no generar cargas sensibles al interior del restaurante, los potentes extractores de las campanas fomentarán la no salida de aire de estas hacia el chiringuito.

La cubierta vegetalizada fomentará un efecto disipador de calor y de enfriamiento gratuito fomentado no solo por el sombreado y cámara generada entre la vegetación y el brezo sino además por el efecto evaporativo de la vegetación regada con agua reutilizada.

Los elementos bioclimáticos de la misma manera entendemos que generan un lenguaje arquitectónico, serio de sobriedad propia de la calidad del paraje, generando un chiringuito que dialoga con su entorno y no competidor con el mismo.

Entendemos que igualmente en el aparcamiento el efecto de la vegetación ayuda a una situación de confort desde que se aparca hasta que se abandona el paraje, esta mejor condición térmica desde el inicio ayuda no solo a mejorar el ahorro en la edificación llegando la gente menos acalorada sino que produce un ahorro en el consumo energético de los vehículos especialmente en el momento de partir si han disfrutado de espacios de sombra, se fomenta en este sentido la plantación de pinos y de algarrobos que ofrecen mayor mejora al terreno y mayor sombra a los vehículos, consideramos que el apoyo de riego reciclado de forma artificial facilitará un buen porte, salud y crecimiento más acelerado de los mismos.

2.4.6 INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN

Para disminuir el consumo energético necesario para iluminar el complejo se tomarán las siguientes medidas:

Las lámparas utilizadas serán lo más eficiente posible. Empleando iluminación mediante la tecnología LED para las zonas que deban estar permanentemente iluminadas o en las que se prevea que el tiempo de uso es bastante prolongado. De esta manera se amortizará la inversión de dicho sistema en un corto plazo.

Las luminarias que necesiten de equipos de encendido, estos serán electrónicos o electrónicos regulables consiguiendo de esta manera un ahorro energético y un aumento en la vida de las lámparas.

Se instalarán sensores lumínicos para regular la iluminación de las estancias que dispongan de luz natural y de esta manera se conseguirá un importante ahorro energético.

Se instalarán sensores de presencia en aseos y zonas de paso poco frecuentes. En la estancia de mayor tamaño se dispondrán de varios circuitos de alumbrado, para de esta manera iluminar únicamente la zona ocupada.

Para el alumbrado exterior se instalará un sensor de ocaso.

En la zona exterior la iluminación se realizará con balizas de iluminación rasante como se muestra en la documentación gráfica, se trata de crear una iluminación tenue y rasante y que no genere contaminación lumínica.

2.4.8 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En el caso de ser necesaria la corrección del factor de potencia se instalarán baterías de condensadores.

Los motores existentes en las instalaciones (bombas, ventiladores, etc.) irán equipados con variadores de frecuencia que disminuyan la potencia de arranque de dichos equipos y que adapten el funcionamiento de estos a las demandas de las instalaciones.

2.4.9 REUTILIZACIÓN Y TRATAMIENTO DEL AGUA.

1. ANTECEDENTES

1.1 SISTEMA DE DEPURACIÓN PARA LAS AGUAS DEL RESTAURANTE

En la actualidad existe un proyecto redactado de instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) para tratar las aguas residuales del Restaurante La Barraca. El sistema de tratamiento se basa en la tecnología S.B.R. (Sequencing Batch Reactors) en un sólo reactor de 15 m³. Se adjunta el proyecto al presente proyecto de actuación como Anexo de forma integrada a sus estrategias y propuesta.

La EDAR proyectada permite el control de los parámetros de control para el agua tratada de tal manera que se asegure que no se superen los valores máximos legales para el uso que se quiera hacer del agua, ya sea de vertido o de reutilización (como veremos más adelante).



Esta EDAR sustituirá al actual sistema de fosa séptica y reactor biológico que hasta ahora trataba las aguas.

Las aguas fecales, tras ser recogidas en una arqueta, serán bombeadas hasta la parte alta del aparcamiento del restaurante, donde se instalará la EDAR. Una vez depuradas, se infiltrarán mediante 10 zanjas de infiltración de 40x40 cm y 20 metros de longitud conforme a representación gráfica.

1.2 DISEÑO DEL APARCAMIENTO

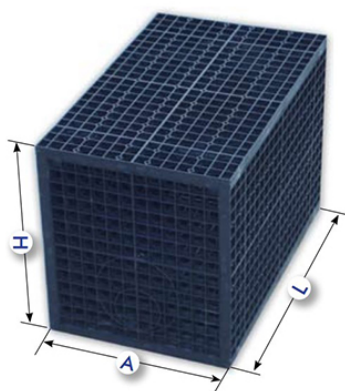


En la actualidad existe una zona de aparcamiento consistente en una explanada de tierra sin vegetación (excepto zonas de hierbas en invierno). Las plazas no están organizadas por lo que su capacidad no está optimizada para la afluencia de personas que tiene tanto el restaurante como la playa, El servicio público de transporte desde nivel superior de la carretera ocasiona al mismo tiempo situaciones muy peligrosas y congestión en torno a la carretera. Entendemos que una afluencia ordenada y controlada de usuarios del restaurante permitida, puede ayudar incluso en época estival a descongestionar el estacionamiento en la carretera de forma compatible con el uso del microbús y permitiendo un mejor acceso incluyendo personas que por su edad o movilidad tienen dificultad para el uso de dicho medio.

Para re-naturalizar este espacio, a la vez que dotarlo de los servicios de aparcamiento necesarios para una zona de difícil acceso en medios de transporte que no sean motorizados, se rediseñará el aparcamiento, incluyendo cuñas verdes de vegetación autóctona de medio y alto porte, prestando una especial atención al uso y tratamiento sostenible del agua, tanto de las aguas residuales como las de lluvia.

Las medidas que se proponen para lograrlo se describen a continuación.

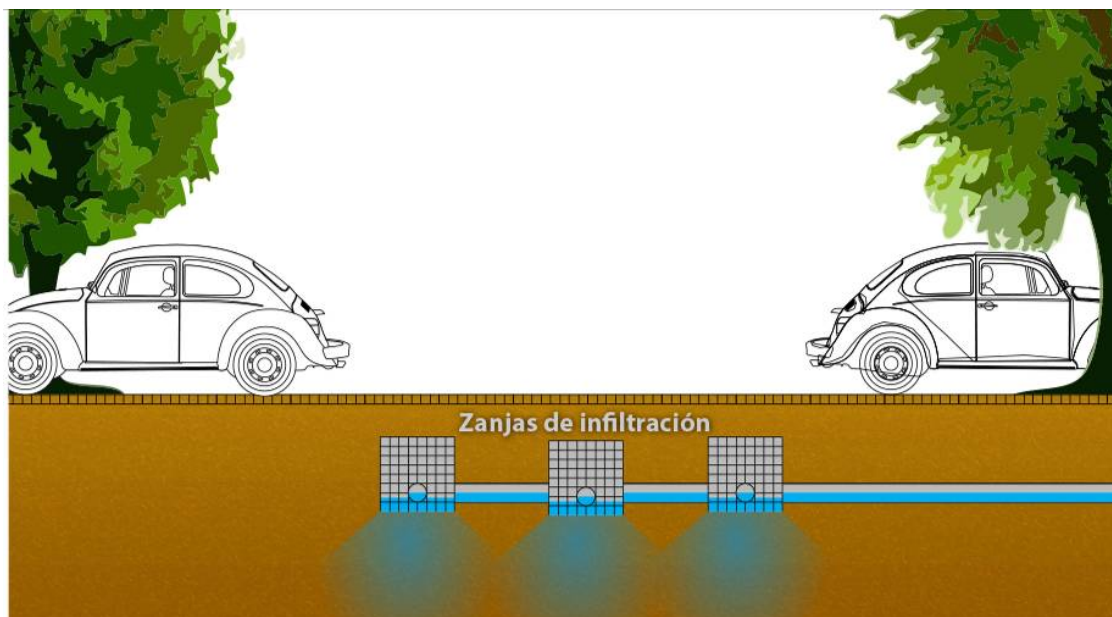
2. INFILTRACIÓN DE AGUAS RESIDUALES



Celda de infiltración (izq) y zanja filtrante hecha con módulos de infiltración (dcha)

2.1 INSTALACIÓN DE ZANJAS FILTRANTES BAJO LOS APARCAMIENTOS.

La colocación de las zanjias filtrantes tiene el principal inconveniente de su elevada necesidad de superficie, fundamentalmente debido a la separación entre zanjias, que dependiendo de la textura del suelo puede estar entre 1 y 2.5 metros. Esto supondría entre 280 y 700 m² de superficie. Para solucionar este problema se colocará el sistema de infiltración bajo los aparcamientos, no quitando así espacio.



Las zanjas estarán compuestas por estructuras modulares de infiltración de polietileno reciclado con capacidad portante para el paso de tráfico rodado, lo que asegurará la integridad estructural del sistema de infiltración.

Estos sistemas, al estar en su 95% vacíos, tienen mayor capacidad de almacenamiento en caso de que las condiciones del terreno en un momento puntual no fuesen las idóneas para la infiltración y la permeabilidad se viera reducida por la saturación del suelo.



Zanjas filtrantes para el vertido de las aguas residuales depuradas.

Se dispondrán 12 zanjas de 17 metros de longitud y 40 cm de ancho cada una a una profundidad variable en función de la topografía del terreno y de la cota de salida del agua desde la EDAR. Según el proyecto de la EDAR esta superficie es suficiente para el correcto drenaje de las aguas en función de su caudal diario. Se usarán para ello las dos calles superiores del aparcamiento, las más cercanas a la EDAR, para evitar grandes diferencias de cota entre la salida de las aguas y el sistema de infiltración, que al ser por gravedad, deberá colocarse completamente horizontal para maximizar la uniformidad del vertido entre las diferentes zanjas.

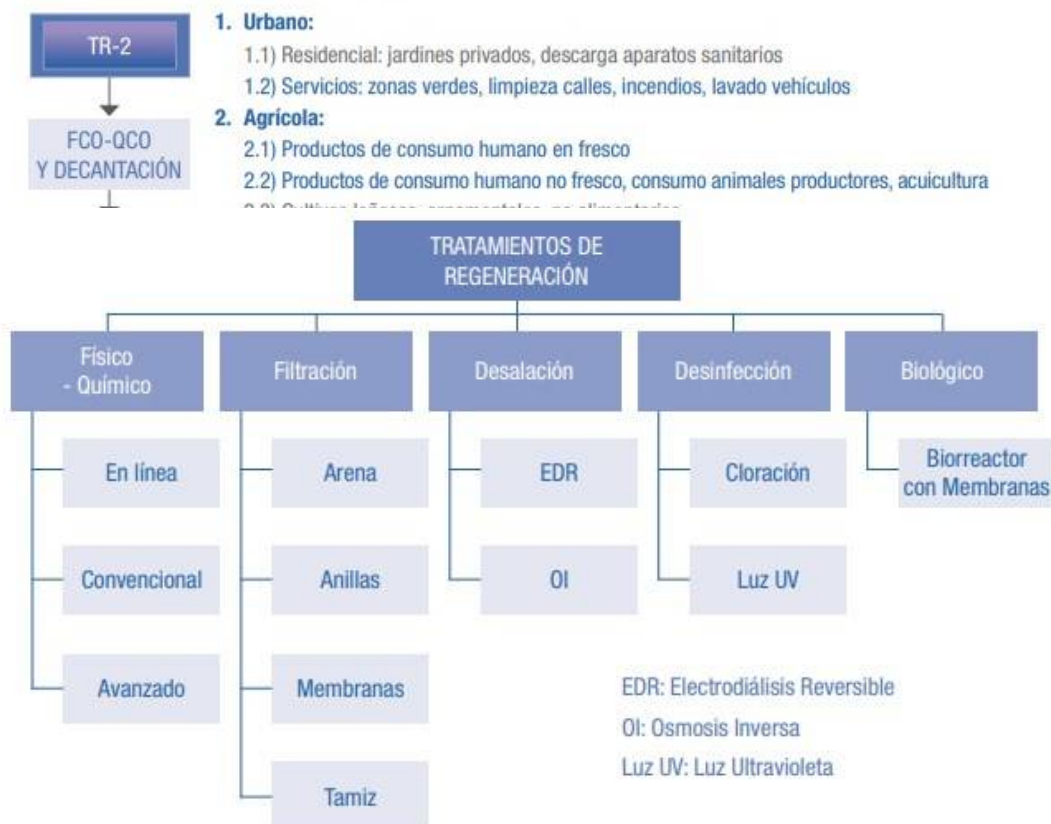
Se situarán en la parte central de las calles y no bajo las zonas vegetadas para minimizar posibles problemas con las raíces de la vegetación y para tener un fácil acceso a la misma en el caso de ser necesario, sin que la vegetación se vea afectada.

3. RIEGO CON AGUA REGENERADA

3.1 TRATAMIENTO TERCIARIO PARA EL USO DEL AGUA PARA EL RIEGO DE LAS ZONAS VERDES

Aunque la vegetación plantada sea autóctona y adaptada al clima local, durante sus primeros años, para garantizar la supervivencia de todas las plantas, se necesitará riego. Más adelante, los árboles no necesitarán riego, pero las especies de menor porte lo seguirán necesitando en verano para conservar sus cualidades estéticas.

Para ello, en lugar de recurrir a agua del mismo abastecimiento del que se suministra el restaurante, se aprovecharán las aguas depuradas de la nueva EDAR para el riego de las plantas.



Según la legislación vigente, el RD 1620/2007 de reutilización de aguas residuales, dependiendo del uso que se vayan a dar a estas aguas se deberán usar un tratamiento adicional a las aguas residuales tratadas. Este tratamiento se denomina “tratamiento terciario” y será más o menos complejo en función del uso de las aguas.

Añadiremos esta nueva etapa de tratamiento a la EDAR para convertir las aguas depuradas en aguas aptas para el riego (aguas regeneradas).

3.2 CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES

Según el RD 1620/2007 se deberá añadir una etapa físico-química de decantación, una filtración, un tratamiento con luz ultravioleta y una desinfección de mantenimiento (cloro).

Esta etapa de tratamiento terciario sólo entrará en funcionamiento en la época de riego y para el volumen de agua necesario, no siendo necesario pasar por esa etapa para infiltrarlo al terreno.

Las tecnologías para el tratamiento terciario más comunes son las siguientes:

Debe asegurarse que el agua regenerada cumple los requisitos legales para su reutilización según se recoge en el RD, del mismo modo que debe cumplir los requisitos de vertido cuando no se esté utilizando el tratamiento terciario.



Ejemplo de etapas del tratamiento terciario. Filtro de malla, desinfección ultravioleta y dosificador de cloro.

Desde el punto de vista administrativo, según el artículo 3 del Capítulo 1 del RD de reutilización, se obliga a la obtención de una concesión administrativa para poder reutilizar las aguas regeneradas. Si el solicitante es el titular de una autorización de vertido (como es el caso), sólo será necesaria una autorización administrativa.

El volumen generado de aguas residuales estimado en el proyecto es de 4.000 litros diarios por día en temporada alta, que coincide con la época del año de mayor consumo hídrico de la vegetación. En este caso, meses de Julio y agosto, la reutilización de las aguas fecales nos permitirá regar una superficie completamente vegetada de más de 1.500 metros cuadrados, por lo que será más que suficiente para toda la vegetación que hay ya plantada en el restaurante y que se plantará en el aparcamiento.

Para evitar el contacto de las agua con personas y animales, se recomienda el riego localizado (goteros). No obstante esta será la opción elegida también por criterios de eficiencia. Al ser agua regenerada se advertirá usando en toda la red tuberías de color morado o con una línea morada, como es habitual con este tipo de agua para evitar cualquier confusión.



4. OPTIMIZACIÓN DEL RIEGO

4.1 DISEÑO DE LA RED EN FUNCIÓN DE LAS ESPECIES Y LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS

La red de riego se diseñará teniendo en cuenta la distribución de las distintas especies, la textura del suelo y la evolución de la vegetación, de tal manera que pueda adaptarse al crecimiento de las plantas.

Para ello se usarán solamente goteros autocompensantes con separaciones óptimas para la superposición de los bulbos húmedos en función de la textura del suelo. La red se dividirá en sectores de riego en función de las necesidades hídricas



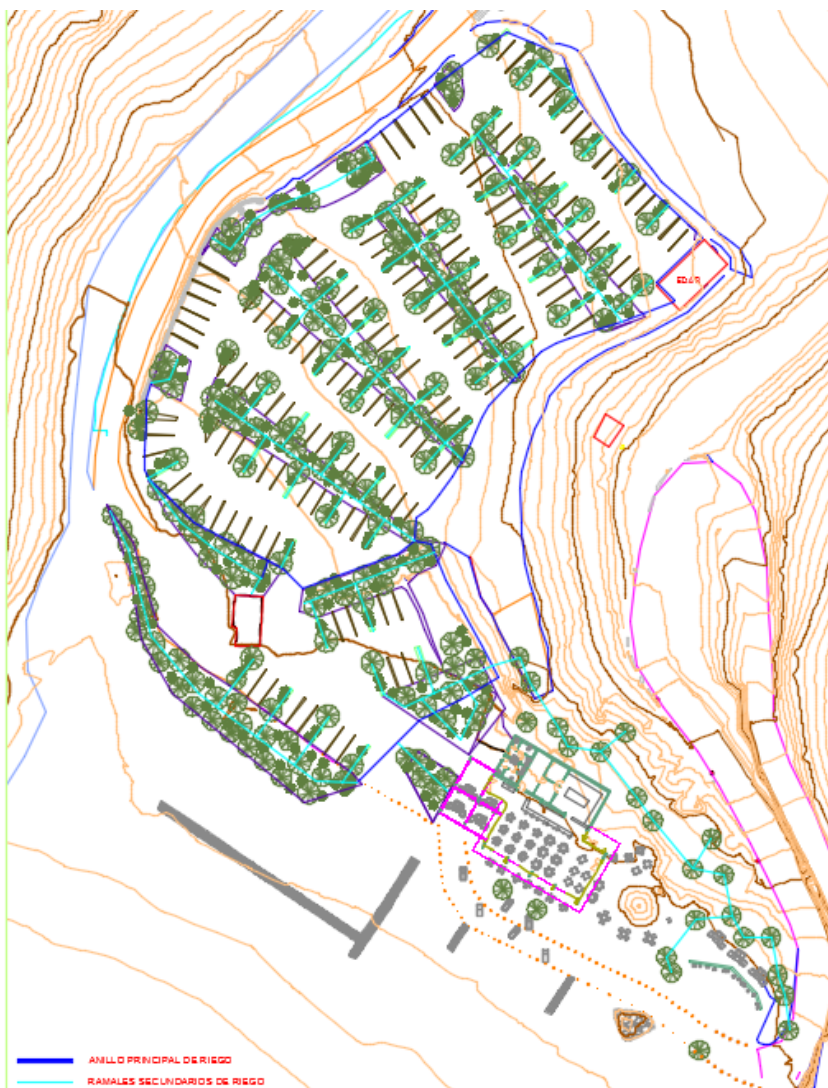
de las diferentes especies, agrupándolas en la medida de lo posible en zonas de consumos similares o hidrozonas.

Se usarán especies de bajo consumo hídrico, adaptadas al clima mediterráneo, como pueden ser; pino carrasco, algarrobo, acebuché, lentisco, romero, tomillo, lavanda, hinojo marino, mirto, etc.

El diseño deberá minimizar las pérdidas de carga en la red y los caudales de riego para optimizar el consumo eléctrico y no sobredimensionar la bomba de riego. Tanto esta bomba como la bomba de impulsión de aguas fecales a la EDAR podrían alimentarse con energía fotovoltaica ya que ni los caudales ni las alturas manométricas de impulsión son grandes, por lo que su potencia y consumo serán bajos.

4.2 AUTOMATIZACIÓN DE LA RED

Toda la red de riego se automatizará completamente usando programadores conectados a electroválvulas que ejecuten las operaciones de riego tal y como lo especifiqué el plan de riego. Esto permitirá dotar a las plantas del agua justa y hacerlo en las horas más adecuadas para el riego (al amanecer) sin la necesidad de la presencia de una persona. Estos sistemas permiten además muchas otras funcionalidades, como el manejo a distancia de las operaciones de riego, la conexión con sistemas de predicción de lluvia para modificar automáticamente las operaciones de riego o la instalación de sensores de lluvia que evita riegos innecesarios.



Red de riego de las zonas verdes.

4.3 PLAN DE RIEGO, MANTENIMIENTO Y AMPLIACIONES DE LA RED

Uno de los aspectos más importantes del mantenimiento de una zona verde es el Plan de Riego. En él se recoge información como las características geométricas e hidráulicas de la red y la relación de su diseño con las superficies vegetadas y sus especies. Información que permitirá futuras modificaciones o ampliaciones de la red sin afectar la eficiencia del diseño original.

A su vez recoge las operaciones de riego que deben realizarse en función del análisis de las variables hidro-meteorológicas de la zona de estudio (temperatura, humedad relativa, viento y evapotranspiración de referencia) y de las características de la vegetación, el suelo y la red de riego.

El Plan de Riego recogerá tanto los calendarios de riego en época de estío como las modificaciones que deberán hacerse cuando se produzcan lluvias. De esta manera optimizamos también el agua de lluvia que naturalmente caerá sobre el terreno.

CALENDARIO DE RIEGO											
10 mm	Linea 1	Linea 2	Linea 3	Linea 4	Linea 5	20 mm	Linea 1	Linea 2	Linea 3	Linea 4	Linea 5
Enero	11	12	12	13	10	Enero	21	25	24	27	19
Febrero	8	9	9	10	7	Febrero	16	19	18	20	15
Marzo	5	6	6	7	5	Marzo	11	12	12	13	10
Abril	4	5	4	5	4	Abril	8	9	9	10	7
Mayo	3	4	3	4	3	Mayo	6	7	7	8	6
Junio	3	3	3	3	2	Junio	5	6	6	6	5
Julio	2	3	3	3	2	Julio	5	6	5	6	4
Agosto	3	3	3	3	2	Agosto	5	6	6	7	5
Septiembre	4	4	4	5	3	Septiembre	7	9	8	9	7
Octubre	6	7	7	7	5	Octubre	12	14	13	15	11
Noviembre	9	11	10	12	8	Noviembre	18	21	21	23	17
Diciembre	12	14	13	15	11	Diciembre	24	28	27	30	22
30 mm	Linea 1	Linea 2	Linea 3	Linea 4	Linea 5	40 mm	Linea 1	Linea 2	Linea 3	Linea 4	Linea 5
Enero	32	37	36	40	29	Enero	42	50	47	53	39
Febrero	24	28	27	30	22	Febrero	32	38	36	40	29
Marzo	16	19	18	20	15	Marzo	21	25	24	27	19
Abril	12	14	13	15	11	Abril	16	19	18	20	14
Mayo	9	11	10	12	8	Mayo	12	15	14	16	11
Junio	8	9	9	10	7	Junio	10	12	11	13	9
Julio	7	8	8	9	7	Julio	10	11	11	12	9
Agosto	8	10	9	10	7	Agosto	11	13	12	14	10
Septiembre	11	13	13	14	10	Septiembre	15	18	17	19	14
Octubre	18	21	20	22	16	Octubre	24	28	27	30	22
Noviembre	27	32	31	35	25	Noviembre	36	43	41	46	33
Diciembre	36	42	40	45	33	Diciembre	48	56	54	60	44

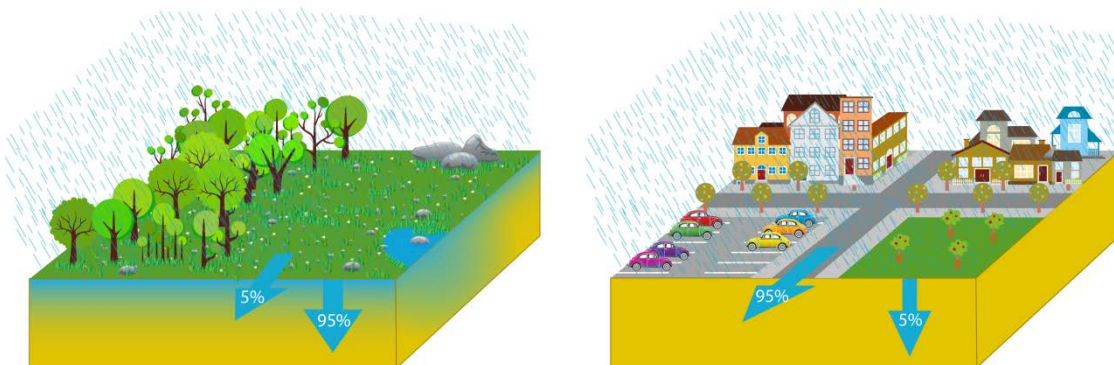
Ejemplo de calendario de la línea de riego y en función del mes del año. F=frecuencia de riego y T=tiempo de riego.

Tiempo de reserva de agua disponible en el terreno tras diferentes cantidades de lluvia (días)

5. DRENAJE SOSTENIBLE Y PREVENCIÓN DE LA EROSIÓN

5.1 DISEÑO DEL APARCAMIENTOS PARA LA GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA DE LLUVIA

El terreno en estado natural infiltra gran parte del agua de lluvia que cae sobre él, recargando los acuíferos, alimentando poco a poco las masas de agua superficiales y almacenando agua para tenerlas a disposición de la vegetación.



Cuando se produce una deforestación o la urbanización de los terrenos naturales, este ciclo natural del agua cambia completamente, produciéndose una baja infiltración y una alta escorrentía, que provoca a menudo problemas de erosión. Esto se debe a que la vegetación no ralentiza la escorrentía, aumentando la infiltración, en el caso de terrenos deforestados. En el caso de terrenos urbanizados se debe principalmente a que directamente se impermeabilizan las superficies.

A estos problemas referidos a la cantidad de agua de escorrentía y a su caudal, se une el deterioro de la calidad del agua. En entornos urbanos, las aguas de lluvia llegan a ser más contaminantes que las aguas fecales, debido principalmente a la contaminación atmosférica y a la producida por los coches en forma de combustibles o aceites. En la zona de Cantarrián no existe una contaminación atmosférica elevada, pero los coches que usarán el aparcamiento si serán una fuente de contaminación difusa.

Para conseguir que un proyecto tenga un drenaje denominado sostenible, el ciclo hidrológico natural de la zona de actuación tiene que ser igual que el ciclo hidrológico una vez desarrollado el proyecto, tanto en cantidad como en calidad, y se tomarán las medidas necesarias para hacerlo.

La principal medida de drenaje sostenible será la de no impermeabilizar el aparcamiento con hormigón o mezclas bituminosas, ni siquiera con tierra compactada, sino instalando un pavimento drenante.

5.2 DESCRIPCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PAVIMENTO DRENANTE

En todo el aparcamiento, excepto en las cuñas verdes y zonas de vegetación, la superficie del pavimento se compondrá de geoceldas horizontales de polietileno rellenas de tierra.

Estos sistemas modulares permiten el paso de vehículos, al tiempo que drenan el agua de lluvia. Su estructura impide que el paso de los vehículos compacte demasiado la tierra y la vuelvan poco permeable, y permiten el crecimiento de hierba de forma natural.



Ejemplo de resistencia de las geoceldas (izq) e implantación en un aparcamiento (dcha).

5.3 BIOFILTRACIÓN

La presencia de vegetación en las zonas de aparcamiento contribuye de manera significativa en la descontaminación de las aguas de lluvia que puedan arrastrar la contaminación difusa provocada por los coches. Las raíces que se extenderán bajo los aparcamientos, junto con la matriz porosa del terreno, crearán las condiciones óptimas para el crecimiento de bacterias que degradan los contaminantes. Este mecanismo denominado biofiltración, depurará la posible contaminación antes de que llegue al acuífero y al mar.



6. CONCIENCIACIÓN CIUDADANA

6.1 INFORMACIÓN Y CONCIENCIACIÓN DE LOS VISITANTES A TRAVÉS DE PANELES INFORMATIVOS CON LA DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS INSTALADOS

El hecho de realizar un proyecto de estas características, de los que existen aún muy pocos en España, pero que son muy habituales en otros países como Francia o países nórdicos, nos da la oportunidad, y en cierta manera, nos obliga a mostrarlo al ciudadano, para darlo a conocer y dar ejemplo de buenas prácticas.

Para ello se instalarán paneles divulgativos en el aparcamiento y así dar a conocer las infraestructuras sostenibles presentes en el proyecto, su funcionamiento y sus beneficios.



Paneles divulgativos en un parque con Sistemas de Drenaje Sostenible en Madrid.

7. IMPACTO DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS

El restaurante La Barraca se encuentra enclavado en el Parque Natural Acentilados de Maro-Cerro Gordo. Por lo que si el impacto medioambiental de cualquier proyecto en el siglo XXI debería tenerse muy en cuenta, en este caso mucho más.

Los beneficios de una gestión sostenible del agua son muchos, y no sólo medioambientales, si no también sanitarios y económicos.

- La depuración correcta y la infiltración adecuada de las aguas residuales evitará contaminación de los acuíferos y el mar, pudiendo provocar incluso problemas de salud a los bañistas y al entorno marino.

- La reutilización del agua disminuirá la cantidad de recursos utilizados, en este caso principalmente agua, pero a la que va asociada un gasto energético. Esto redundará a su vez en una disminución neta de las emisiones de CO2.
- Los sistemas de drenaje sostenible evitarán tanto la erosión como la contaminación del suelo y de las masas de agua, y aumentarán las reservas hídricas disponibles para la vegetación.
- El diseño avanzado de la red de riego, junto con su automatización y la elaboración del plan de riego, aumentará enormemente su eficiencia y reducirá drásticamente el consumo de agua. A su vez disminuirá a mínimos las necesidades de personal para el cuidado de las zonas verdes.
- El gran ahorro de agua que se producirá también tendrá una contrapartida económica importante, al no tener que usar agua de abastecimiento para el riego.
- La divulgación de las acciones que se llevarán a cabo pondrá de manifiesto la necesidad de una mejor gestión del agua, ayudando a una mayor concienciación de la sociedad, lo que tendrá a su vez impacto en otros entornos.

2.4.10 VEGETACIÓN

En cuanto a la vegetación, este proyecto de actuación presta especial atención a las especies existentes y propone la eliminación de aquellas que son invasoras, sustituyéndolas por otras autóctonas.

Para ello se ha contado con el asesoramiento de especialistas en la materia, habiendo realizado consultas en el Jardín Botánico Detunda-Cueva de Nerja con el biólogo conservador D. José Antonio Algarra, perteneciente a la Red Andaluza de Jardines Botánicos en Espacios Naturales de la Junta de Andalucía.

Según estas consultas las especies invasoras que existen en la Playa de Cantarrián y que deben eliminarse son las siguientes:

- Nicotiana glauca.
- Uncaria Tomentosa, conocida como “uña de gato”.
- Ricino
- Eucaliptos, perjudiciales para la flora del suelo.



Nicotiana Glauca



Uncaria Tomentosa



Ricino



Eucalipto

Una vez eliminadas estas especies, **los especialistas consultados recomiendan una serie de plantas de carácter autóctono**, preferentemente entre ellas priorizar la plantación de leguminosas que mejoran el suelo, especies de bajo consumo hídrico, especies que generen sombra en aparcamiento, tiempos de crecimiento razonables y valor estético o diverso. Entre ellas y con un diseño sencillo y no excesivamente diverso se elegirá en proyecto específico entre las que a continuación se detallan:

En cuanto a la plantación de nueva vegetación, habría que realizar varias distinciones según el tamaño de la misma:

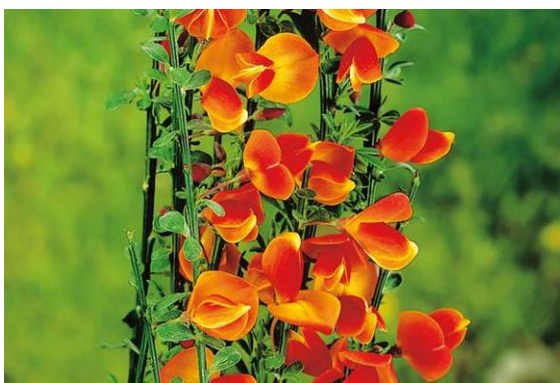
-Arbolado, donde destacaría la plantación de **algarrobos y pinos carrascos**. Estos últimos tienen la ventaja de que tienen un crecimiento rápido. El algarrobo es un tipo de árbol que aporta gran sombra para la zona de aparcamientos, ofrece una mejora al firme por tratarse de un árbol leguminoso. Se usarán estos dos tipos de árboles para ese arbolado. Ambos tienen baja demanda hídrica y gran adaptación a este medio.



-Arbustivas: plantaciones de altura media, como romeros y lentiscos. Se situarán en las bandas vegetales que separan los aparcamientos.

-Vegetación de baja altura, como tomillos y lavandas, con altura de 30cm aproximadamente.

-En arriates, espacio entre aparcamientos y zonas delimitadas en planimetría, se colocarán retamas-retamoides, de floración escalonada y espectacular, como el *Cytisus arboreum*, concretamente la sub especie *catalaurigus*. Y otras como el *Crithmum Maritimum* y el *Asterisus Maritimum*, que se situarán en los arriates más próximos a la playa.



Retamas-retamoides: retama amarilla, gayomba y *cytisus*.



Lavanda



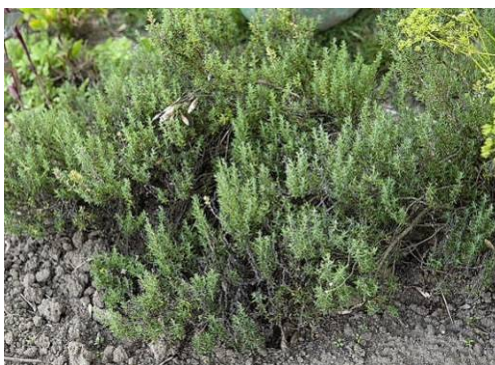
Lentiscos



Romero



Mirto



Tomillo



Palmito

Todas estas plantaciones deben colocarse sobre una tierra mejorada, ya que la prolongada situación de compactación del terreno hace previsible su falta de componentes orgánicos. Se debe generar aporte orgánico con abono, recomendándose el estiércol de caballo. La tierra vegetal debe ser “franca” equilibrada entre el tamaño de grano, la parte mineral, la parte orgánica y la parte vegetal, para que el sustento de las nuevas plantas sea el adecuado.

Se ha elegido vegetación de bajo consumo hídrico y de carácter autóctono, para propiciar su crecimiento rápido especialmente en los primeros años y las épocas estivales se ha propuesto un sistema de riego por goteo aprovechando la reutilización del agua del restaurante. Se colocarán carteles didácticos para conocimiento de las especies, de la integración en el entorno y toma de conocimiento y conciencia del sistema de aprovechamiento del agua.

En general, se trata de plantaciones con poco consumo de agua, aunque como siempre y como ocurre con toda la vegetación, su riego acelera el crecimiento. Se recomienda su plantación en otoño.

-En cuanto a las enredaderas que se proponen están las siguientes:

- * Loniceras de distintas especies.
- * Partenociso *tricuspidata* o parra virgen.
- * Aristoloquias para paredes verticales junto al restaurante.



Loniceras honeysuckle, nítida y seronita.

Enredaderas en cubierta y paramentos verticales.



Aristolochia betica y gigantea

Enredaderas leguminososas en cubierta y paramentos verticales.



Enredaderas: Partenocisos.



Infografías de la intervención y su mimetización con el entorno natural.

2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

El promotor asume que las obras están previstas que se inicien en cuanto se consigan todos los permisos y autorizaciones necesarias, ya que hay disponibilidad económica y técnica para su realización.

El plazo de ejecución previsto desde el inicio de obra es de unos 8 meses, y se pretende su realización en una sola fase.

El plazo indicado incluye tanto las obras de construcción como la infraestructura necesaria para su puesta en servicio.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA INTERVENCIÓN

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

La actuación propuesta consiste en la construcción del nuevo restaurante-chiringuito en una parcela donde actualmente existe un conjunto de construcciones adosadas, de deficiente calidad, sin homogeneidad y que aportan una imagen deficiente a este entorno natural.

La edificación no genera vertidos en el lugar, además se va a modificar el sistema de depuración de aguas adaptándolo a la normativa vigente.

Se estima una creación de 5-6 puestos de trabajo directos, como existen en la actualidad.

El proyecto a realizar se encuentra dentro de lo que la LOUA define como actuaciones de interés público, en concreto con uso hostelero.

Almuñécar, y por ende la playa de Cantarrián, es una localidad con una localización geográfica espléndida por su situación en la costa de Granada y muy próxima a la costa de Málaga.

Su proximidad a la ciudad de Granada es el valor que se trata de aprovechar con la mejora de este espacio natural de enorme valía.

Consideramos que la puesta en valor de estos espacios semi-abandonados de fuerte impacto ambiental como es el descampado del actual aparcamiento, ahora mediante este proyecto de actuación en verdadero núcleo o foco de salud, ocio y bienestar son una gran oportunidad que deja clara la total utilidad pública y repercusión directa en la mejora social incluso paisajística del entorno.

Cualquier actividad futura destinada a fomentar el conocimiento natural, humano o cultural del medio cercano, de una zona costera, será más factible, viable y creíble desde la renovación física y mejora de estos espacios que en la actualidad son de baja calidad constructiva y material.

No cabe duda que la proximidad a Granada y otras localidades importantes como Motril y Nerja, será un factor que hará más apetecible y complementaria la llegada de usuarios extranjeros o nacionales, buscando la estancia temporal para días de descanso con objetivos lúdicos, deportivos, o de otra índole.

Toda la intervención se planteará con un carácter didáctico y con carteles ilustrativos sobre las estrategias ambientales y paisajísticas con las que ha sido tratado el entorno y las características bioclimáticas y sostenibles de la Arquitectura tanto en su uso como en sus procesos constructivos.

Se podrán organizar visitas, colegios, universidad al respecto transmitiendo los valores de una intervención que consideramos ejemplar en cuanto a una como venimos diciendo o integra valores paisajísticos, vegetación autóctona, conocimiento de especies, reutilización de Agua, sistemas de riego minuciosos, drenaje sostenible, arquitectura bioclimática, arquitectura sostenible en cuanto a diseño y emisión de CO2 de los materiales empleados y procesos constructivos, iluminación natural, accesibilidad, integración funcional... aparte el uso terciario transmite y da difusión de inmejorable manera la cultura gastronómica y los productos de la tierra, pescado, frutos etc... El entorno se verá beneficiado evidentemente en cuanto al conocimiento y disfrute de la fauna de forma controlada.

Como venimos diciendo es importante acotar el espacio mediante vegetación y control de acceso para evitar la proliferación de acampada irregular que incluso llegan a estacionar por prolongados espacios de tiempo, generando vertidos y disponiendo de servicios urbanos de forma fraudulenta y con el consecuente impacto ambiental, generación de residuos, impacto de vehículos de gran porte, furgonetas, camionetas adaptadas, auto caravanas etc...



Infografía de la intervención propuesta en la Playa de Cantarriján.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

De forma aproximada y basándose en años precedentes se hace la siguiente estimación para futuros años. (cantidades anuales)

INGRESOS.

Ingresos Actuales.

Ingresos Brutos anuales del Restaurante_____ 750.000 €

Nuevos Ingresos:

Ingresos brutos añadidos estimados del parking propuesto_____ 40.000 €

TOTAL INGRESOS ANUAL ESTIMADO_____ 790.000 €

GASTOS

Gastos personal Restaurante_____ 220.000 €

Gastos proveedores_____ 320.000 €

Gastos Suministros_____ 26.000 €

Gastos otros y mantenimietno_____ 50.000 €

TOTAL GASTOS ANUAL ESTIMADOS_____ 616.000 €

INVERSION

Obra hidráulica, E.D.A.R.+Zanjas+Reutilización_____ 72.000 €

Acondicionamiento aparcamiento, vegetación y pavimentos_____ 60.000 €

Obra de remodelación restaurante y entorno_____ 270.000 €

Proyectos, licencias, avales_____ 50.000 €

Total Inversión_____ 452.000 €

Calculo ingresos parking, 168 vehículos x 6 horas x 365 días x 0,4 de ocupación media x 0.8 €/hora= 117734 € ingresos. (El servicio de parking posiblemente sea gratuito para usuarios del restaurante, por lo que se ha minimizado el posible ingreso a 40.000 €)

Con todo lo expuesto anteriormente, se puede concluir, que la empresa prevé una rentabilidad suficiente para el normal desarrollo de su actividad y garantizar la continuidad de la propia empresa, así como de los puestos de trabajo directos e indirectos que la actividad de la empresa genere.

La empresa contribuirá, por tanto, al desarrollo tanto social como económico de la comarca, ya que genera empleo y posibilidades de negocio para otras empresas de la zona.

Pese a ser una inversión considerable, cabe subrayar que son varias familias las que se mantienen con el beneficio razonable del trabajo de 365 días al año, y las familias de los trabajadores indudablemente. La inversión se considera que se podrá financiar sin problema a 15 años con fondos externos o propios.

Resultado de esta financiación se considera que el coste anual de la inversión no superará los 27.000 euros anuales durante estos 20 años estimados dado el carácter efímero de las construcciones e intervenciones propuestas.

Para asumir esta inversión, dado lo limitado de la inversión como se define en el estudio económico aportado, se apoya en la generación de nuevos ingresos como puede ser el cobro de alguna cantidad por el parking y o del alquiler de los espacios reutilizados mencionados. Es importante subrayar en este sentido que también puede preverse una mayor ocupación en época no estival al mejorar el atractivo y las condiciones de confort de la instalación y su entorno.

Este tipo de actividad requerirá un mantenimiento progresivo y planteamiento de nuevos proyectos sobre el marco de este proyecto de actuación.

No es previsible la bajada del turismo y en especial en esta zona mejorada en infraestructuras en los últimos años y con un público muy específico que tiende a tener mayor afluencia y demanda, lo cual dota de coherencia económica y argumentos la intervención propuesta a la que hay que añadir el valor medioambiental y de imagen del negocio y de la provincia en general.

PERIODO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Por lo anteriormente expuesto, tanto a nivel económico como paisajístico se trata de una inversión con medio, largo alcance, una inversión considerable y una apuesta de transformación paisajística que requerirá tiempo y óptimo cuidado.

Se solicita un **periodo de cualificación urbanística de 30 años** para amortizar la inversión y los gastos de mantenimiento así como acometer posibles mejoras que puedan surgir próximamente.

Se considera un periodo de tiempo razonable tanto a nivel paisajístico y de consolidación de la transformación, así como de consolidación empresarial, amortización y planificación de la gestión laboral, planificación de los recursos humanos tan importante en este tipo de negocios.

3.3 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.

La gran explanada existente que se utiliza como aparcamiento ha definido una especie de “vacío artificial” en este entorno natural, quedando configurado como un descampado de tierra donde aparcan los vehículos sin ningún tipo de orden.

La propuesta de aparcamiento va a mejorar esta zona al configurarse una zona de bandas arboladas, que va a introducir vegetación en esta zona abierta y produciéndose automáticamente una integración de este descampado con el resto del entorno natural.

En cuanto al restaurante-chiringuito, como se ha comentado, es un conjunto de edificios desordenados, apilados unos contra otros, de diferentes materiales y deficiente construcción.

El tipo de construcción proyectada para el restaurante pretende no producir impacto ambiental ni paisajístico. Esta edificación, sencilla y elegante, englobará el mismo uso que existe en la actualidad, y dignificará el entorno natural.

Consideramos que la construcción actual, degradada y abandonada durante años en cuantos a su mantenimientos, se cualificará con el nuevo edificio y se pondrá en valor fomentando la potencia del lugar: las rocas de la ladera, el agua, la luz natural, el paisaje, la vegetación y ahora la edificación, dialogan formando un conjunto sensible y armónico.

La interesante situación en esta cala costera, entre la montaña y el mar hacen que el edificio haya apostado por una arquitectura ligera, casi efímera que lejos de buscar protagonismo en si misma, busca potenciar la grandiosidad del espacio tanto por la potencia y escala del lugar junto a estos grandes acantilados.

3.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Como se establece en los artículos 42 y 52 de la LOUA, 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.

El uso terciario favorece el desarrollo de los núcleos cercanos, generando puestos de trabajo tanto directos como indirectos, considerándose una Actuación de Interés Público, perfectamente compatible con la categoría de uso.

El carácter de uso vinculado a la hostelería en este caso está claramente vinculado al Interés público al margen del indiscutible interés social, económico y de relación con los parámetros medioambientales. En este caso al tratarse de un proyecto de mejora y NO de nueva implantación es más claro si cabe el interés público y social en cuanto a la mejora de las condiciones y cualidades medioambientales de la propuesta sobre la situación existente.

Consideramos desde la humildad, pero desde el resultado de un intenso trabajo de análisis y elaboración de la propuesta de carácter global, que dicha propuesta puede ser considerada ejemplar y didáctica en muchos de sus parámetros para una sociedad en la que la valoración de los limitados recursos naturales, agua, materiales, vegetación... no está todo lo presente que debería estar.

En este sentido creemos que determinados carteles explicativos de las actuaciones contempladas en el proyecto podrán ser foco o generadoras de conciencia medioambiental y comportamientos similares en otros lugares dado el elevado tránsito de la zona.

Aprender a relacionarnos con nuestro entorno de otra manera, generar un turismo más sostenible y más respetuoso con el medio ambiente de forma compatible con el ocio, el divertimento y la cultura gastronómica consideramos en este caso es el leitmotiv de la propuesta.

Mediante este uso turístico se potenciará el conocimiento de la flora y la fauna de este lugar, de indiscutible valor como ya se ha comentado en el apartado urbanístico de esta memoria, al ser zona de Especial Protección de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM).

Conforme al artículo 42 se ha realizado el presente proyecto de actuación.

3.5 NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Es evidente que por la situación, y el tipo de construcción no se van a producir nuevos núcleos, ya que el uso terciario aislado en el interior de la Playa de Cantarriján no induce a la construcción de un núcleo urbano, si no al desarrollo de los núcleos cercanos.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD, CONSTITUIDAS POR:

4.1. 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.

El promotor de la actividad se compromete, al pago de la prestación compensatoria y a la constitución de garantía que, en su caso, estime oportuno el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar.

4.2. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Una vez aprobado el Proyecto de Actuación presentado se redactará en breve el proyecto básico y de ejecución encargado al redactor del documento del proyecto de actuación al cual se le reservan todos los derechos de propiedad intelectual por parte del Promotor y del Excmo. Ayuntamiento para futuras fases del mismo desde el momento de la tramitación de este documento. En espera a la respuesta de las instituciones sobre este Plan de Actuación que se espera sea favorable, y por tanto el promotor de la actividad se compromete a solicitar la licencia en el plazo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.



En Granada, enero de 2019

Firmado, el Promotor:

CANTARRIJAN S.L.

Representante: ISAAC RODRÍGUEZ BARBERO

Firmado, el Arquitecto:

Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.

Colegiado 4313 Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



ANEXOS

1-ANEXO 1

1.1. INFORME URBANÍSTICO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR.


1.2. RECIBO AGUA.

2-ANEXO PLANOS.

3-ANEXO IMÁGENES


4-ANEXO PROYECTO E.D.A.R. EN RESTAURANTE “LA BARRACA”. ALMUÑÉCAR. GRANADA. VISADO 27 ABRIL 2018 INURBI CONSULTORES.

1-ANEXO 1.1: INFORME URBANÍSTICO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR.



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
URBANISMO Y ARQUITECTURA

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
REGISTRO SALIDA
2018-S-RC-3543
02/05/2018 11:00



Destinatario:
D. ISAAC RODRÍGUEZ BARBERO
PLAYA DE CANTARRIJÁN S/N
RESTAURANTE LA BARRACA

N/REF.-2354/2018

ASUNTO.- SOLICITUD INFORME URBANÍSTICO

Conforme a su solicitud con registro nº2018-E-RE-745 y número de expediente 2354/2018, se ha emitido informe urbanístico por la arquitecta municipal, D^a Encarnación Sánchez García.


Examinada la documentación que ha aportado y verificado el pago de la tasa establecida, se le remite informe urbanístico en el medio de notificación indicado, para su conocimiento y efectos oportunos.

Gracias por su colaboración


Reciba un cordial saludo.

CONCEJAL DELEGADO DE SERVICIOS DE LA HERRADURA
Fdo. D. Juan José Ruiz Joya

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)



JUAN JOSÉ RUIZ JOYA (1 de 1)
Tit. Alcaldía Seguridad La Herradura
Código Firmas: 02/05/2018
HASH: 01053040a1208110c1e0e059518e90



Cód. Validación: 3023AJUHQEJELNCDP4W603Z4 | Verificación: <http://www.murcia.es/eleccionica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde el portal de www.murcia.es | Página 1 de 1

Scanned by CamScanner



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORME URBANÍSTICO

EXPT. 2.354/2018

SOLICITUD

D. Isaac Rodríguez Barbero con DNI: 23.807739-R, y domicilio a efecto de notificaciones en La Herradura, Almuñécar, en Playa de Cantarriján, s/n, solicita, mediante escrito con fecha de entrada 6 de marzo de 2018, informe relativo al Chiringuito Restaurante La Barraca, situado en la playa de La Herradura de Almuñécar para la realización de las actuaciones contempladas en el Proyecto redactado por el arquitecto D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE AFECCIÓN EN PARCELA

PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LOUA (2009)

CLASIFICACIÓN: Suelo no urbanizable (S.N.U.)

Categoría de Suelo: SNU de de especial protección por el plan especial del medio físico de granada.

POT DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA.

La parcela de la propuesta está incluida como Zona Protegida por la Red Natura 2000 de Protección Territorial determinado por el POT de la Costa Tropical, conforme con lo recogido por la planimetría aprobada para dicho documento de planeamiento supramunicipal (plano de "Articulación Territorial y Ordenación de Usos").

RED ECOLÓGICA EUROPEA NATURA 2000..

La finca está incluida en El Paraje Natural Acantilados de Maro-Cerro Gordo, declarado por la Ley 2/1989 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos.

Suelo no urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Acantilado de Maro-Cerro Gordo.

INFORME URBANÍSTICO

La instalación se halla comprendida en el ámbito de la playa de Cantarriján en La Herradura - Almuñécar, que es contemplada en el plano de ordenación general del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, en zona de servidumbre de protección conforme a la Ley de Costas.

No existe ninguna determinación específica en la normativa del PGOU-87 de aplicación que regule este tipo de establecimientos a ubicar en playas, ni ordenanza municipal propia de regulación de los mismos.

El Artículo 10 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía dice que:

1. Las actividades tradicionales que se realicen en los Parajes Naturales, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezca, siempre que aquéllas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.

1



Cód. Validación: LE19CZYKZMILCZM1253625341 Verificación: http://matrimoniobispedregonico.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

Scanned by CamScanner



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

2. *Toda otra actuación en el interior de los Parajes Naturales deberá ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquélla no ponga en peligro los valores protegidos.*

El PORN del Paraje Natural Acanalado de Maro-Cerro Gordo establece en su Artículo 6.2 y 6.3 las autorizaciones necesarias y el procedimiento para la obtención de permisos, siendo competente la Delegación Territorial en materia de Medio Ambiente para dar la autorización.

En la documentación gráfica aportada se presenta una propuesta con la reutilización de elementos existentes para el almacenaje e instalación casetas de madera, además de plantear la distribución para la zona destinada a aparcamientos. Este tipo de actuaciones cuando se pretenden desarrollar en Suelo No Urbanizable requieren la Aprobación del un Proyecto de Actuación y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas, tal y como recoge el Artículo 42 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CONCLUSIONES

Las actuaciones reflejadas en la documentación gráfica requieren la Aprobación del un Proyecto de Actuación y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, tal y como recoge el Artículo 42 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Estas obras debido a que su ubicación, Zona de Especial Protección Paraje Natural Acanalado de Maro-Cerro Gordo y Zona de Servidumbre de Protección de Costas, requieren autorización de la Delegación Territorial en materia de Medio Ambiente y autorización por parte de la administración competente en materia de Costas.


Lo que se informa en Almuñécar en la fecha reseñada en la firma electrónica al margen.

Firmado por
Encarnación Sánchez García, arquitecta municipal.



Cód. Validación: LET3K3WVEZ2M1624H3E23F3T | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2

1-ANEXO 1.2: RECIBO DEL AGUA.



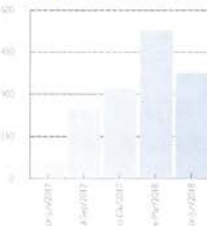
URB JARDINES DEL MAR II
 Almuecar
 18690 Granada
 958 63 36 00
 MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LA COSTA TROPICAL

Horario atención al público: Lun- Vie. De 9:00 a 13:00,
 Lun. De 16:30 a 18:30

DOCUMENTO: 19251801P0062513
 Fecha de emisión: 26/06/2018
 CONTRATO: 11801-11925 - 021129

CANTARRIJAN, S.L.
 EDIFICIO CAMPING (A) 000 1 Piso 3 Lta. C
 18697 LA HERRADURA (GRANADA)

HISTORIAL DE CONSUMOS



TITULAR: RIVERA MARQUEZ, LUIS
DIRECCION: Calle CANTARRIJAN (A), 000, PL
N.I.F./C.I.F.: 237704235
POBLACION: Almuecar 18690 Granada
EMAIL:

FACTURACIÓN Abr-Jun/2018

NÚMERO CONTADOR: 758013074
CALIBRE: 20
TIPO DE CONTADOR: INDIVIDUAL NORMAL
LECTURA ANTERIOR: 1149 **FECHA:** 02/03/2018
LECTURA ACTUAL: 1524 **FECHA:** 01/06/2018
CONSUMO: 375 **TIPO:** REAL
DÍAS: 91
TARIFA: INDUSTRIAL/USUARIO
CAT.: UNICA
ACTIVIDAD PRAL: INDUSTRIAL USUARIOS

PUBLICACIÓN DE LAS TARIFAS


TASA AGUA ALCAANTARRIJAN (DER. RACION BOJ) Nº14508-(2-2017)
 TASA CANÓN MEJORA BOJA Nº12106-(07-2017) BOJA Nº145-(09-08-2018)
 BOJA Nº14 (30-04-2011) TRANSCURRIDO EL PERÍODO VOLUNTARIO DE PAGO EL IMPORTE SE RECARGARA UN 5%

CONSUMO MEDIO DIARIO: 4,12 l/día
 IMPORTE MEDIO DIARIO: 0,04 €

Factura Nº: 19251801P006218
 Costa Tropical A.I.E. / V18404368
 Plaza Javier de Burgos, 5 18600 - MOTRIL - (Granada)

CONCEPTOS FACTURADOS	Importe
CUOTA CONSUMO DE AGUA	381,73
CUOTA DE SERVICIO	6,93
CANON DE MEJORA FIJO	8,07
CANON DE MEJORA VARIABLE	8,93
C.VARIABLE_Canon Autonómico Depurac.	93,75
BASE IMPONIBLE	499,41
IMPORTE IVA	49,94
TOTAL FACTURA	549,35 €

TOTAL A PAGAR: 549,35 €



Esta factura se ha enviado para su cargo en la cuenta nº 54 / 0450248*** del Banco CAJA RURAL DE GRANADA Sucursal 0045

Inscrita en el Registro Privado de Granada, Tomo 2027, Folio 172, Hoja 0061602, Inscripción 1ª. C.I.F. V18404368

COPR_URB_JARDIN DEL MAR II 2018

2-ANEXO PLANOS.

3-ANEXO IMÁGENES.

**4-ANEXO PROYECTO E.D.A.R. EN RESTAURANTE "LA BARRACA".
ALMUÑECAR. GRANADA. VISADO 27 ABRIL 2018 INURBI CONSULTORES.**