



Proyecto Básico: Legalización de una Terraza Exterior para explotación por parte del "RESTAURANTE BARILOCHE"

TITULAR:

MONTERO Y CALVILLA S.L.

SITUACIÓN:

Avenida de Castellón, 13
46400 Cullera (Valencia)

Mayo 2025

Autor del Proyecto:

Joaquín Hoyo Arlandis

Ing. en Ingeniería Industrial
Grado en Ingeniería
Colegiado nº 6180

Este visado se ha realizado tras las siguientes comprobaciones:

- 1.- El colegiado firmante dispone de la titulación manifestada, así como, según declaración responsable, de seguro de responsabilidad civil vigente, se encuentra dado de alta en el IAE y cotiza a la Seguridad Social o Mutualidad alternativa.
- 2.- No consta que el colegiado firmante haya sido inhabilitado profesionalmente ni judicialmente.
- 3.- La corrección e integridad formal del documento, así como la observancia de la normativa de obligado cumplimiento, en relación con el ejercicio de la profesión.
- 4.- En caso de aplicación, el proyecto reúne los requisitos que el RITE exige para realizar el visado.

En caso de daños derivados de este trabajo profesional visado, siempre que resulte responsable el autor del mismo, el COGITI Valencia responderá subsidiariamente de los daños que tengan su origen en defectos que hubieran debido ser puestos de manifiesto al visar el trabajo profesional y que guarden relación directa con los elementos que se han visado en este trabajo.

Validación: TRZ4RPBFJIPFAOZV

<https://cogitivalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZV>

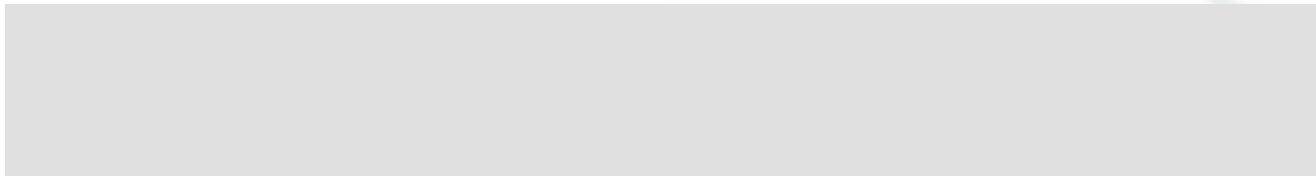
Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25
Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZV. Comprobación: <https://cogitivalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZV>





RESUMEN DE FIRMAS DIGITALES DEL DOCUMENTO

COLEGIADO 1



COLEGIADO 2

COLEGIADO 3

COLEGIO

COLEGIO

OTROS

OTROS

Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25
Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZV. Comprobación: <https://cogitivalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZV>





1. Memoria Descriptiva

1.1 Agentes

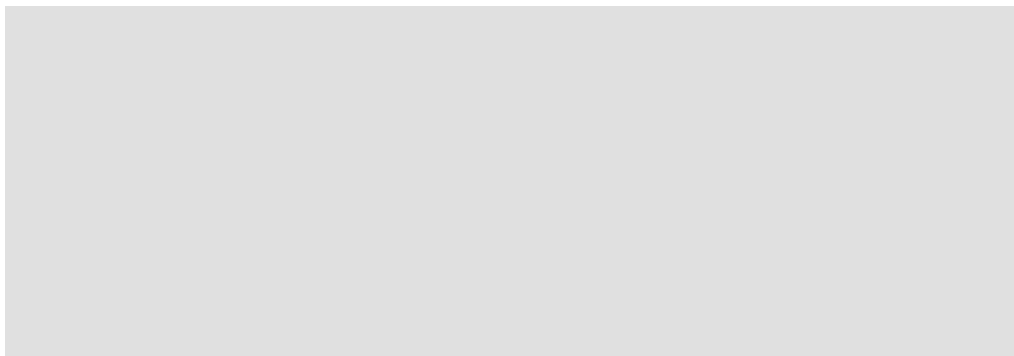
1.2 Información previa

1.3 Descripción del proyecto





1.1 Agentes



1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida

El presente Estudio se redacta a solicitud de [REDACTED] en representación de la mercantil MONTERO Y GALVILLA S.L., que encarga la redacción del presente proyecto para la legalización de una terraza exterior, asimilable a una zona con sombrillas, situados dentro del Limite de Dominio Público Marítimo – Terrestre, para la explotación del local que realizan la Actividad de Restaurante "Bariloche", ubicada en la Avenida Ciudad de Castellón, nº 13 Bajo de Cullera (Valencia), encargo que se formula al ingeniero técnico industrial Joaquín Hoyo Arlandis.

La referida instalación objeto del presente Estudio, ocupa una superficie total de 270,00 m², para ocupación de mesas y sombrillas, siguiendo los criterios marcados por la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y desde la Demarcación de Costas en Valencia.

Se trata, pues, de una terraza exterior, sin cuerpo constructivo alguno, perimetralmente acotada a base de un vallado "tipo jardín" de madera de exterior tratada, barnizada en blanco, y con un solado conformado por una capa superficial de césped artificial, ocupando – como se ha mencionado - una superficie total de 270,00 m² del mismo dominio público marítimo-terrestre, frente al n.º 13 de la Avda. De Castellón.

Se pretende pues, llevar a cabo su legalización siendo una instalación desmontable, para el uso adecuado, la superficie permitida, dentro de los plazos establecidos por la actual legislación vigente en esta materia, y puesto que se trata de un emplazamiento en dominio público marítimo-terrestre se llevara a cabo la pertinente tramitación de la solicitud para la concesión de ocupación, redactándose con este fin el presente documento.

El uso de dicha terraza está sujeto al régimen de utilización del dominio público que determina el artículo 60º, apartado 2º del R. D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Se pretende pues, llevar a cabo su legalización siendo una instalación desmontable, para el uso adecuado, la superficie permitida, dentro de los plazos establecidos por la actual legislación vigente en esta materia, y puesto que se trata de un emplazamiento en dominio público marítimo-terrestre se llevara a cabo la pertinente tramitación de la solicitud para la concesión de ocupación, redactándose con este fin el presente documento.

Emplazamiento:

- Avenida Ciudad de Castellón, nº 13 46400 Cullera (Valencia)
- Ref. Catastral: no cuenta por situarse en zona de dominio público marítimo-terrestre.

Entorno físico:

En cuanto a la topografía de la zona existente donde se ubica la instalación pretendida, es regular y plana.

La zona donde se pretende ubicar este nueva instalación permanente para dar servicio a la playa, esta dotada de todos los servicios municipales necesarios como son el abastecimiento de agua potable a través de la compañía Aigües de Cullera, el alumbrado público, la red general de alcantarillado público, el servicio de recogida de residuos, así como el suministro de energía eléctrica (I-DE Redes eléctricas inteligentes s.a.u), lo que le confieren plenamente su carácter urbano.





Normas que le afectan. Marco legal aplicable de ámbito, autonómico y local.

Se encuentra en vigor actualmente el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de la ciudad de CULLERA, aprobado en fecha 19-05-1995 por la Comisión Territorial de Urbanismo, de la Consellería de Obras Pública, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana.

Según estas, nos remite al Art. 4.13 "Zona de protección del dominio público marítimo-terrestre (DM)" y se dice que le será de aplicación la reglamentación específica contenida en la vigente Ley de Costas y reglamento de desarrollo, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven.

En el presente Estudio no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los diarios oficiales.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1º a) 1. del decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente Estudio se han observado las normas vigentes sobre construcción.

Es de aplicación:

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación del Territorio (ámbito autonómico)	
Instrumentos de ordenación	
Ordenación urbanística	Reglamento General de Costas R.D. 876/2014, de 10 de octubre
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Suelo No Urbanizable
Categoría	Suelo de dominio público marítimo-terrestre
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral. Se Cumple con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
Planeamiento complementario	

Adecuación a la Normativa Urbanística:			
ordenanza zonal	planeamiento	proyecto	
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor

Suelo en dominio público marítimo-terrestre	Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre
---	---

Ámbito de aplicación	Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre	Art. 69 Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas	El emplazamiento previsto cuenta con la clasificación provisional de tramo de "playa urbana" según informe de la Dirección General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (CITMA)
	Título III, Capítulo I, Sección 2ª Régimen de utilización de las playas (art. 65 a 74)		





Obras y actividades admisibles	Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre Título III, Capítulo I, Sección 2ª Régimen de utilización de las playas (art. 65 a 74)	Art. 69 Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas. • Apartado 2.	Instalación desmontable destinada a pérgola con lonas de cubrición asimilable a sombrillas, exteriores abiertos para ocupación de mesas del Restaurante que tiene actividad .
--------------------------------	---	---	---

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

El emplazamiento elegido para ubicar la instalación cuenta con todas las infraestructuras urbanas propias que la definen como tal, siendo en consecuencia un marco adecuado para la implantación del servicio permanente que se define con la propuesta de esta instalación.

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Superficie mínima de parcela	Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre Título III, Capítulo I, Sección 2ª Régimen de utilización de las playas (art. 65 a 74)	Art. 69 Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.	270,00m2

Parámetros de uso:

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Compatibilidad y localización de los usos	Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre Título III, Capítulo I, Sección 2ª Régimen de utilización de las playas (art. 65 a 74)	USOS PERMITIDOS. Art. 69 Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.	Instalación desmontable destinada a pérgola con lonas de cubrición asimilable a sombrillas, exteriores abiertos para ocupación de mesas del Restaurante que tiene actividad .

Teniendo en cuenta los antecedentes referidos, el programa expuesto por el promotor y la normativa específica que afecta al sector, y por todo lo que se dice en los Capítulos II y V correspondientes al Título III del vigente Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre, para el desarrollo y ejecución de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en especial lo reflejado en sus Arts. 88 y 96 e cuanto a que el proyecto cumple lo prescrito en el Art. 44.7 de la Ley de Costas, se expone a continuación:

El presente Proyecto cumple las disposiciones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las normas generales y específicas dictadas para su desarrollo y ejecución.





1.3 Descripción del proyecto

Descripción general de la instalación:

La instalación que se plantea, se ubicará en la playa de San Antonio en zona de dominio público marítimo-terrestre pero situado en el propio paseo marítimo y fuera de la zona de arena de la mencionada playa.

El espacio exterior del restaurante Bariloche está compuesto por los siguientes elementos:

1. Cerramiento perimetral: Valla de madera de exterior, tratada tipo "jardín", barnizada en blanco, con una altura inferior a 1 metro, que delimita la terraza.
2. Construcción modular prefabricada:
 - Ubicación: Lado izquierdo de la terraza.
 - Características: Construcción cuadrangular, de una altura, con techo a dos aguas y una superficie de 4 m².
 - Material: Madera de exterior tratada.
 - Fijación: Simplemente apoyada sobre el solado de la terraza.
3. Solado de la terraza: Recubierto con césped artificial que cubre toda la superficie.

La construcción modular prefabricada se constituye como un cuerpo volumétrico cuadrangular, constructivamente diseñado para garantizar la estabilidad estructural, de acuerdo con las exigencias del Documento Básico de Seguridad Estructural del Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2006, de 17 de marzo).

Esta estructura está expuesta a condiciones climáticas costeras que pueden verse exacerbadas por el cambio climático en los próximos años.

Programa de necesidades:

La composición de la zona se describen a continuación:

Terraza para mesas de superficie total 270,00 m²

Así pues con el programa de necesidades planteado se satisfacen las expectativas del promotor para poder desarrollar la ocupación deseada, dando mejor servicio de su Restaurante en la zona de playa indicada y se da cumplimiento a los parámetros exigidos desde el Reglamento General de Costas vigente.

Descripción de la geometría de la Zona de Ocupación:

Geometría:

La geometría de la terraza cuenta con una ocupación de 270.00 m².

Volumen:

El volumen de la pérgola desmontable es el que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto, cumpliendo con las ordenanzas urbanísticas, sectoriales, y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

Accesos:

El acceso a la instalación se produce a través del propio paseo marítimo Avenida Ciudad de Castellón.

Evacuación:

La instalación proyectada se ubica de manera aislada, en la plataforma urbana que hemos definido en apartados anteriores, y en la zona de dominio público marítimo-terrestre de modo que cuenta con el espacio exterior seguro suficiente para facilitar su evacuación en caso de emergencia.

Descripción general:

Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

Descripción de las instalaciones:



Proyecto Básico: Legalización de una Terraza Exterior para explotación por parte del Restaurante "Bariloche"



Se trata de una ocupación mediante una terraza exterior.

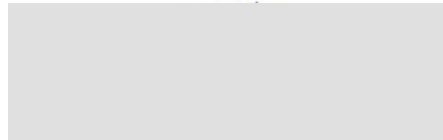
Limitaciones:

Las instalación proyectada que se propone, sólo podrá destinarse al uso previsto en el proyecto. La dedicación de uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.

Conclusión.

Como resultado, el técnico que suscribe, procede según su leal saber y entender a establecer que se tenga en consideración la memoria del Proyecto Básico, para que procedan a la Autorización, por parte de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y desde la Demarcación de Costas en Valencia, quedando, no obstante, dispuesto a hacer cuantas aclaraciones se estimasen oportunas.

Cullera, mayo de 2025
El Ingeniero Técnico Industrial



Joaquín Hoyo Arlandis
Colegiado nº 6180

Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25
Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZY. Comprobación: <https://cogitivalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZY>





2. Presupuesto

Se indica que los precios del presente presupuesto de ejecución material se han obtenido de una empresa del sector de instalaciones de terrazas y el equipamiento descrito en el presente proyecto.

270,00 m2 Suministro e instalación sobre pavimento existente de césped artificial _____
1,00 ud Suministro e instalación de Caseta – Barra de 8.37 m2de madera _____
10,00 ud Suministro e instalación de sombrilla con base móvil _____
60,00 ml Suministro e instalación de vallado de 1m de altura de madera _____
12,00 ud Suministro e instalación de jardineras entre la zona de vallado _____

El presupuesto de ejecución material de la Terraza con el equipamiento descrito en el proyecto, asciende a la cantidad total _____

Cullera, mayo de 2025
El Ingeniero Técnico Industrial

Joaquín Hoyo Arlandis
Colegiado nº 6180

Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25
Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZV. Comprobación: <https://cogitvalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZV>



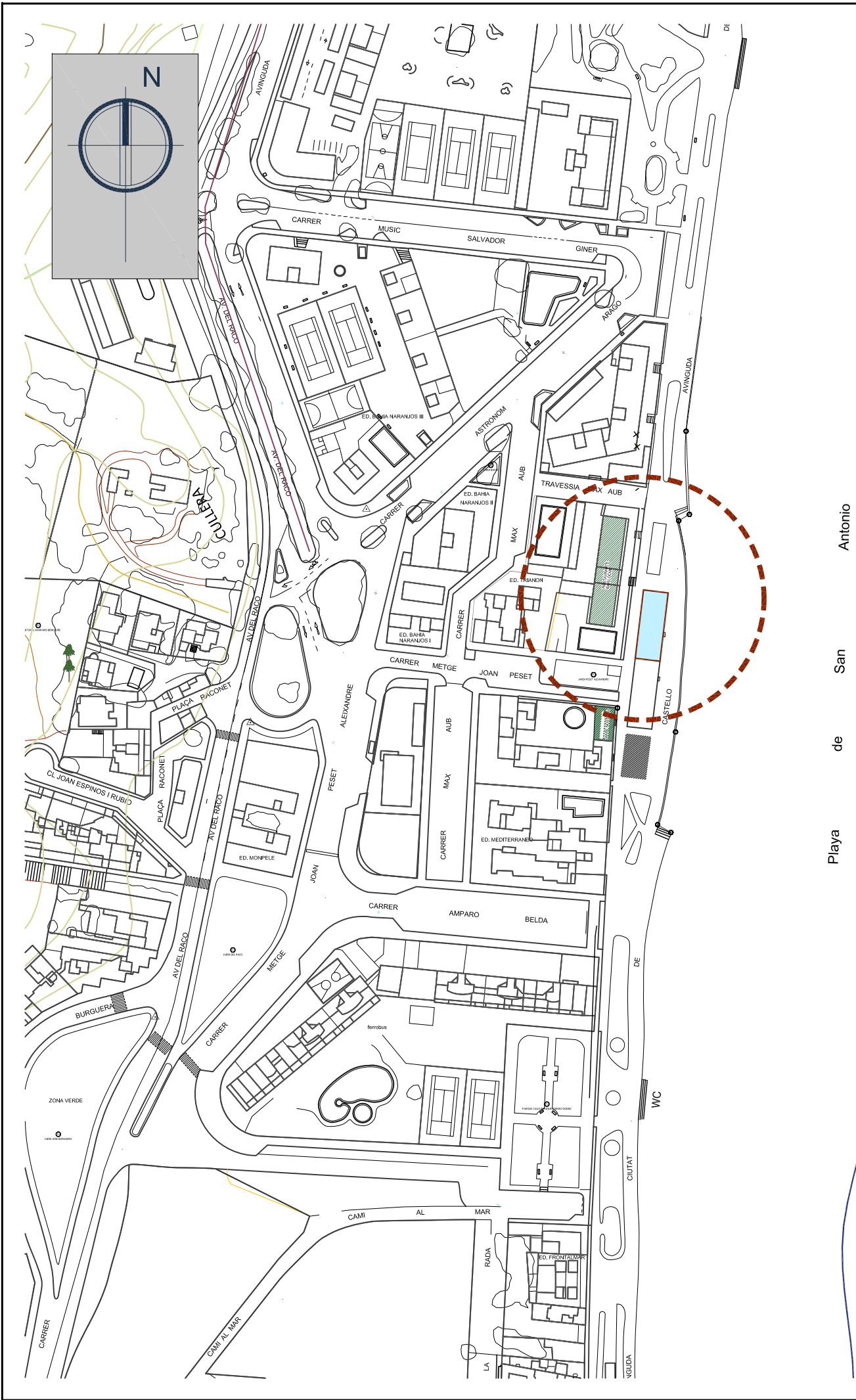
Proyecto Básico: Legalización de una Terraza Exterior para explotación por parte del Restaurante "Bariloche"



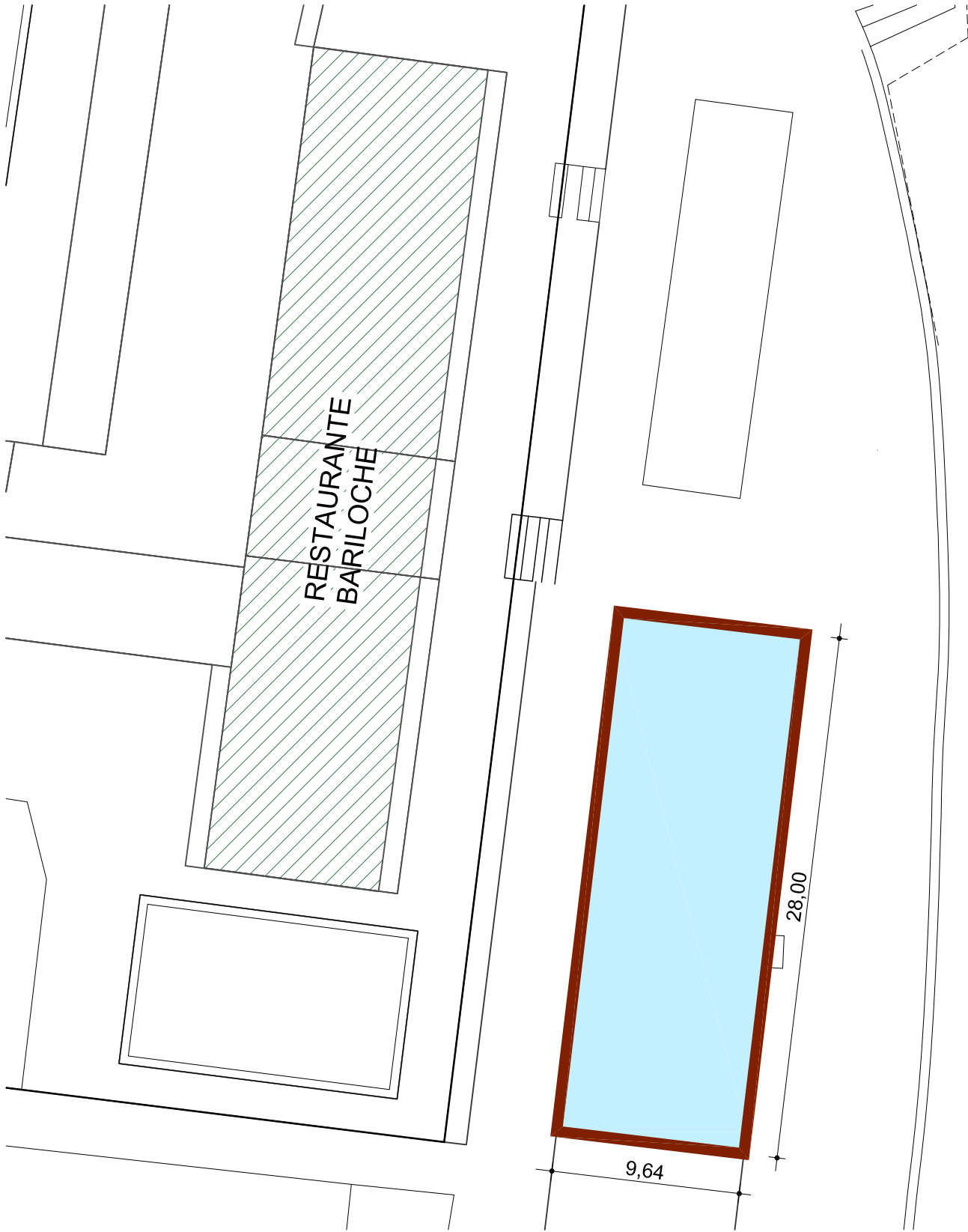
3. PLANOS

Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZY. Comprobación: <https://cogitvalencia.e-gestion.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZY>
Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25





Playa de San Antonio



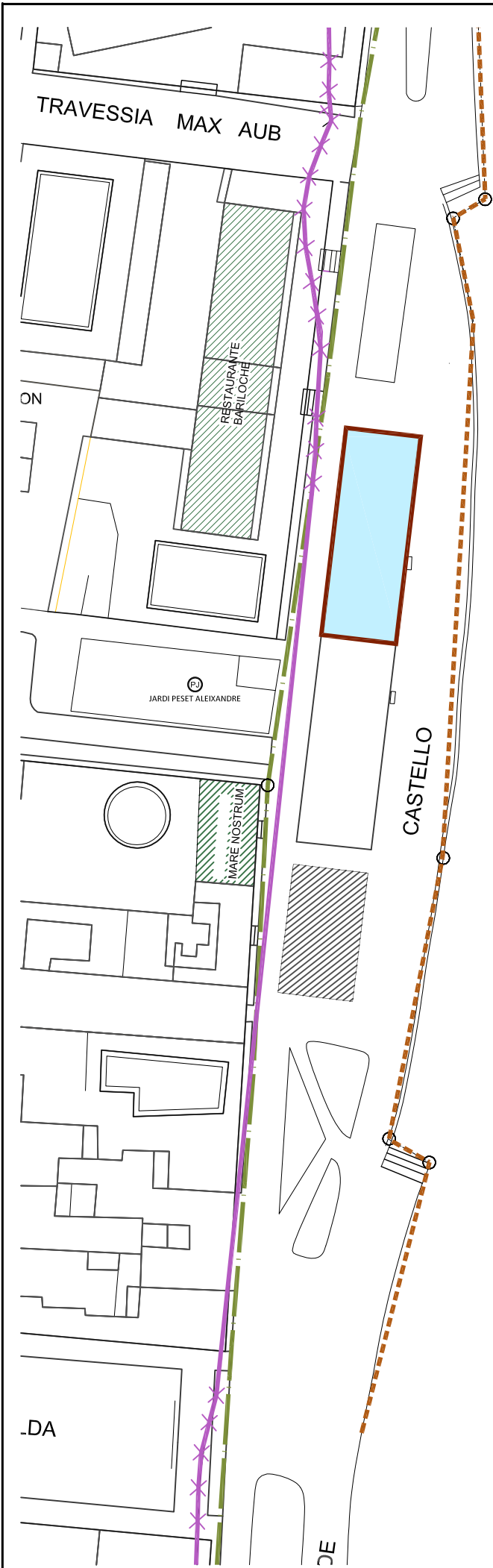
ZONA CON MESAS Y SOMBRILLAS PARA EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE " BARILOCHE"

titular: MONTERO Y GALVILLA S.L.			
referencia: 24_0074	escala: 1/300 1/2000 A3	situación AVENIDA DE CASTELLÓN, 13 (FRENTE EDIFICIO TAMARINDOS) 46400 CULLERA (VALENCIA)	
fecha: 05/2024	plano nº: 01	plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	

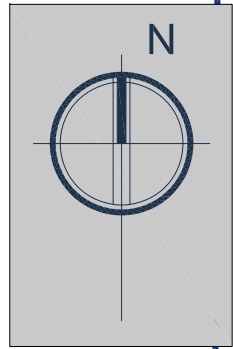
soluciones integrals d'enginyeria.
c/ Cervantes 32, baix
Tel. 96 172 63 30 46400 Cullera València
676496828

Joaquín Hoyo Arlandis
Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 6180





Playa de San Antonio



LEYENDA

- LINEA DE AGUA
- LIMITE INTERIOR RIBERA DEL MAR
- LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
- LIMITE INTERIOR SERVIDUMBRE DE PROTECCION

ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA
EN SUELO URBANO DEL LOCAL PROPIEDAD DE LA PÉRGOLA.
De uso dominante residencial
EDA-2 Edificación abierta tipo 2

TOTAL SUPERFÍCIE DE OCUPACIÓN 270,00m2.

ZONA CON MESAS Y SOMBRILLAS PARA EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE " BARILOCHE"

titular: MONTERO Y GALVILLA S.L.

referencia: 24_0074	escala: 1/500 A3	situación AVENIDA DE CASTELLÓN, 13 (FRENTE EDIFICIO TAMARINDOS) 46400 CULLERA (VALENCIA)
fecha: 05/2024	plano nº: 02	plano: CLASIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS



soluciones integrals d'enginyeria.
c/ Cervantes 32, baix
Tel. 96 172 63 30

46400 Cullera València
676496828

Joaquín Hoyo Arlandis
Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 6180

VISADO
COGITI

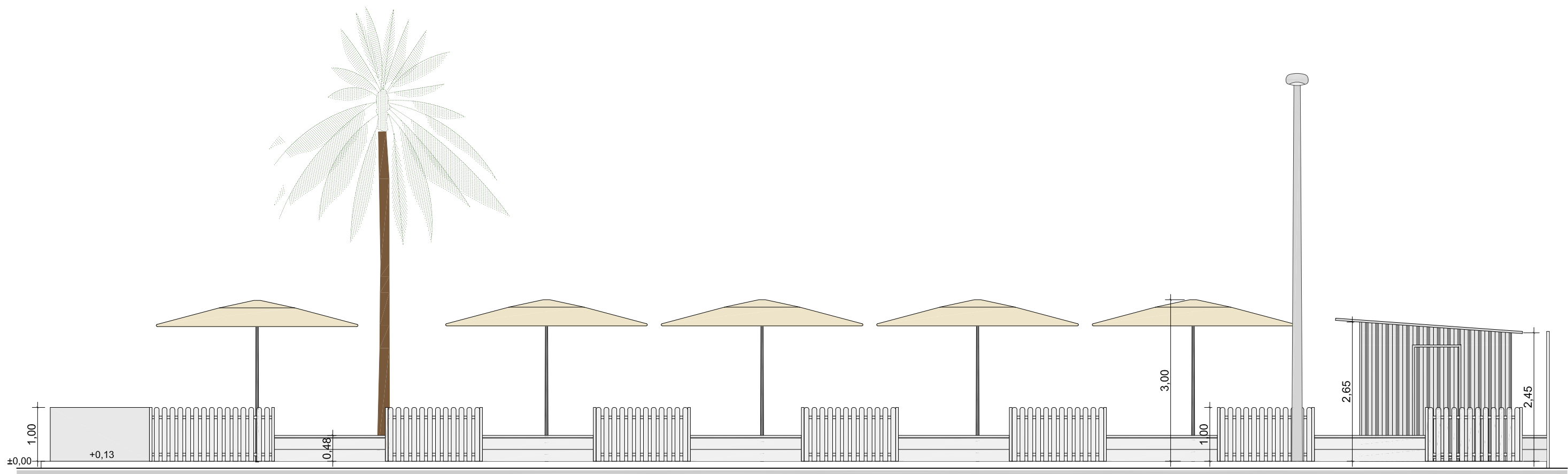


VALENCIA
VA05925/25

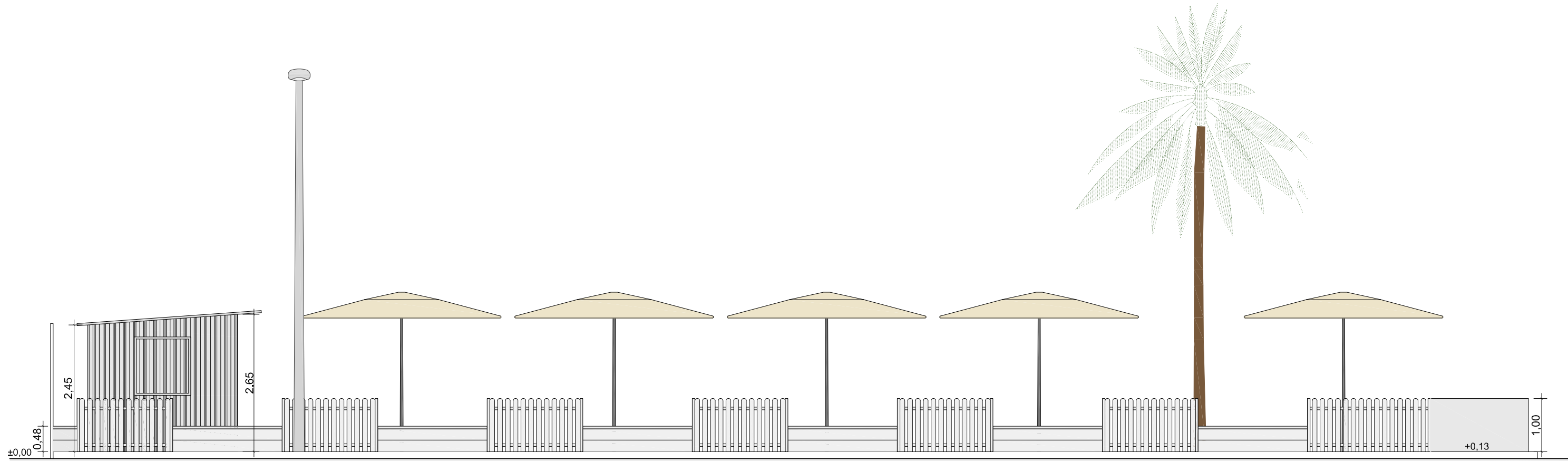
Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25
Código de validación telemática TRZ4RPBFJIPFAOZV. Comprobación: <https://cogiti.valencia.es/Validacion.aspx?CVT=TRZ4RPBFJIPFAOZV>



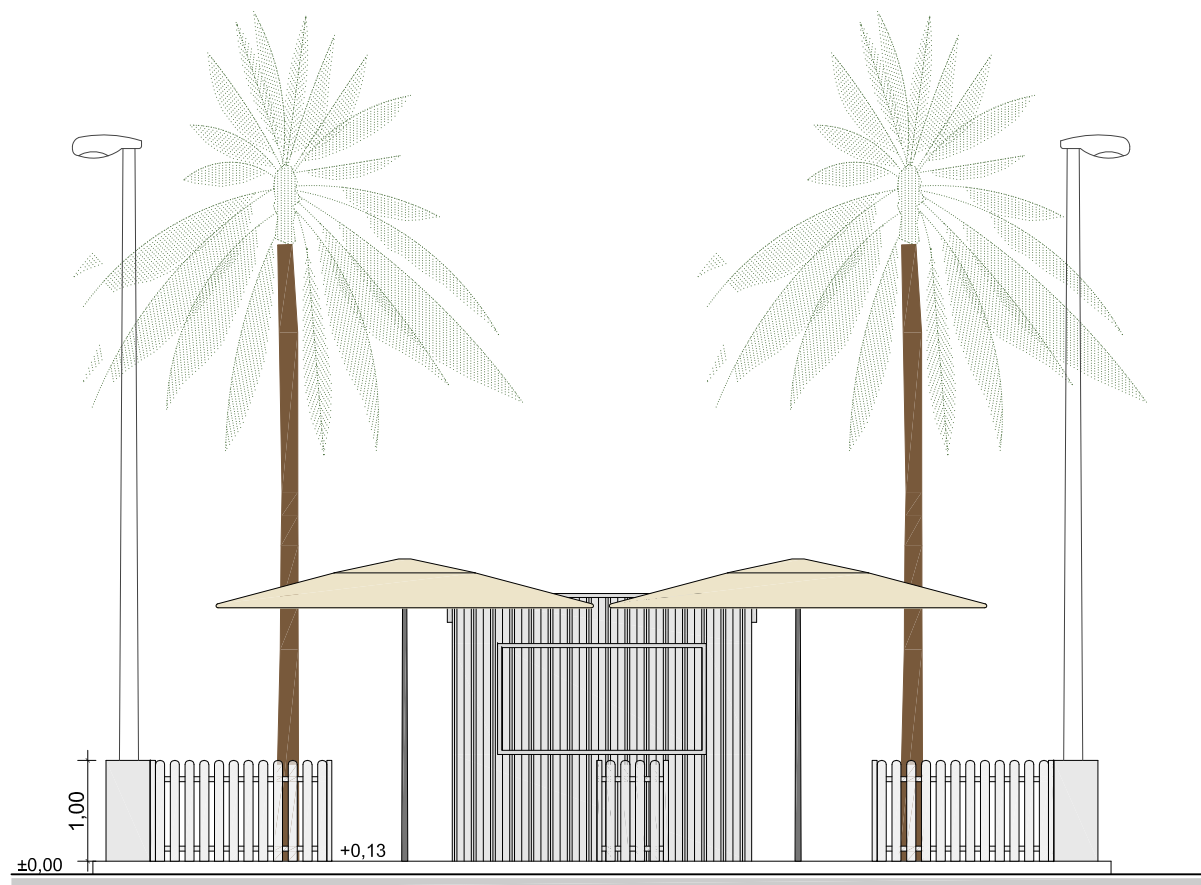




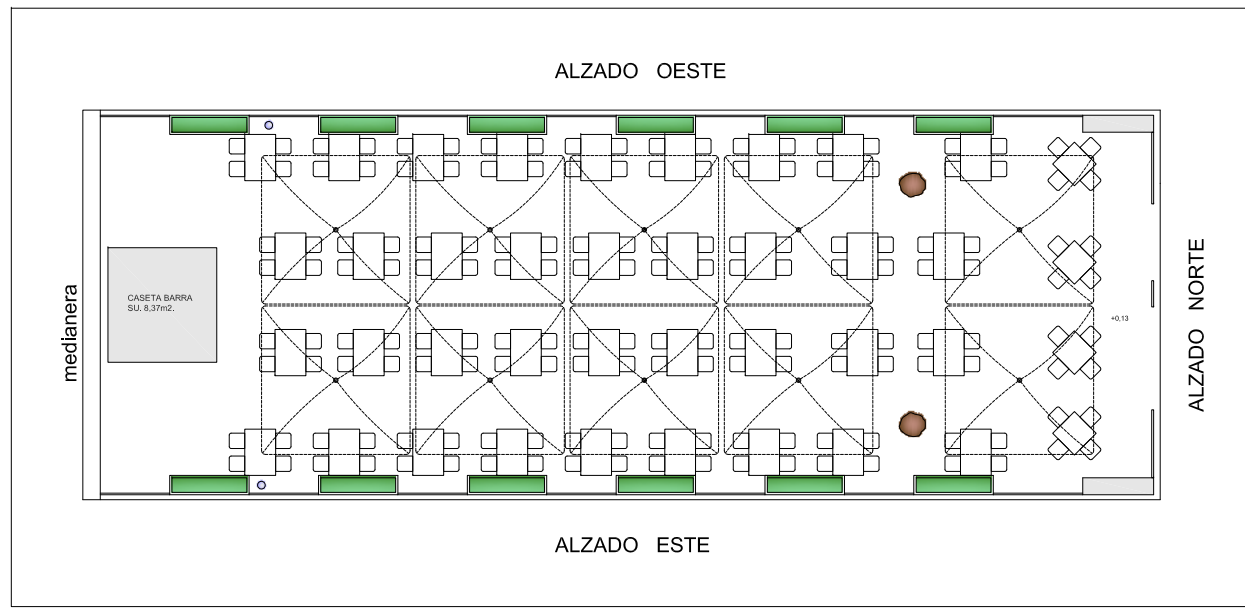
ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ZONA CON MESAS Y SOMBRILLAS PARA EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE "BARILOCHE"			
titular: MONTERO Y GALVILLA S.L.			
referencia: 24_0074	escala: 1/75 A2	situación AVENIDA DE CASTELLÓN, 13 (FRENTE EDIFICIO TAMARINDOS) 46400 CULLERA (VALENCIA)	
fecha: 05/2024	plano nº: 04	plano: ALZADOS	



soluciones Integrals d'enginyeria.

c/ Cervantes 32, 5a. 46400 Cullera València

Tel. 96 172 83 30 676496029

solinge@solinge.net

www.solinge.net

Joaquín Hoyo Atandis

Ingeniero Técnico Industrial

Colegiado nº 6180

Documento visado electrónicamente con número: VA05925/25