



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN SANTA CRUZ DE
TENERIFE

MEMORIA VALORADA DE DEMOLICIÓN DE COFRADÍA DE PESCADORES EN SAN ANDRÉS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE.

REFERENCIA:



FECHA REDACCIÓN: JUNIO 2026
AUTOR: Carlos Enrique González Pérez





DOCUMENTO N.º 1: MEMORIA Y ANEJOS

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

MEMORIA

MEMORIA VALORADA DE DEMOLICION DE COFRADÍA DE PESCADORES EN SAN ANDRÉS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE.





INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La Cofradía de Pescadores de San Andrés está situada en el núcleo costero del mismo nombre, dentro del término municipal de Santa Cruz de Tenerife. El inmueble se localiza en una posición estratégica en primera línea de costa, lindando directamente con la zona de baño de la playa y la zona de escollera.

En la zona existe un deslinde aprobado por Orden Ministerial de fecha 05 de enero de 2017 (expediente D.1.01.09 – DL-210-TF). Los terrenos donde se ubica el Restaurante Cofradía de Pescadores, se encuentran dentro del dominio público marítimo-terrestre, y durante un tiempo, se encontraba afecto al dominio portuario, estando en la actualidad desafectados por orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006.

Con fecha 26 de febrero de 2018, la Gerencia Municipal de Urbanismo dictó una resolución ordenando el cese inmediato de la actividad de bar-restaurante, al constatar que el establecimiento carecía de licencia de apertura o comunicación previa para su funcionamiento. A pesar de los trámites de audiencia y la oportunidad de presentar alegaciones, el titular del establecimiento interpuso diversos recursos que fueron desestimados.

Posteriormente, la vía contencioso-administrativa ratificó la legalidad de la orden municipal. Tanto el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, mediante sentencia de 10 de junio de 2019, como la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en su sentencia de 31 de octubre de 2019, confirmaron la procedencia del cese y cierre del local, adquiriendo dicha sentencia firmeza el 16 de enero de 2020.

A pesar de la firmeza de las resoluciones administrativas y judiciales, las inspecciones periódicas del Servicio de Disciplina Urbanística, como la realizada el 31 de agosto de 2020, acreditaron que la actividad de restauración continuaba desarrollándose de manera clandestina, incumpliendo reiteradamente las órdenes de cese. Ante esta situación, la Gerencia Municipal de Urbanismo dictó resolución el 10 de marzo de 2021 ordenando el precinto del local.

Actualmente, y ante la situación de abandono, degradación y vandalismo, se hace necesaria la intervención física sobre el inmueble para garantizar la plena restauración del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Se trata de una edificación de uso dotacional/comercial (antigua cofradía y restaurante), de tipología aislada y planta irregular, desarrollada principalmente en una planta sobre rasante, con algunos volúmenes en planta alta destinados a almacén u oficinas técnicas. La estructura principal parece ser de muros de carga de bloque de hormigón combinado con elementos de hormigón armado, con cubiertas planas transitables. Presenta un zócalo exterior revestido de piedra natural y fachadas pintadas en color ocre.

Adjunto a la edificación principal, existe una estructura metálica de cerramiento de lo que fue una terraza cubierta, actualmente desmantelada en su mayor parte.

En la actualidad, la edificación se encuentra en un estado de abandono total y deterioro avanzado, presentando numerosas patologías constructivas y daños derivados del vandalismo y la falta de mantenimiento, agravados por la agresividad del ambiente marino.

Se adjuntan fotografías en el anejo correspondiente.





Las características de la edificación que pueden observarse en el anejo fotográfico son las siguientes:

- Edificación de tipología aislada, desarrollada mayoritariamente en planta baja, con un módulo sobreelevado en planta alta y una superficie construida total de 270 m².
- Fachadas exteriores acabadas en pintura color ocre, rematadas en su base por un zócalo perimetral revestido de material pétreo.
- Terraza exterior anexada, constituida por una estructura de vigas y postes metálicos que originalmente sustentaban un cerramiento acristalado, actualmente en avanzado estado de corrosión.
- Estructuras metálicas en planta alta y azotea.
- Salón comedor principal: Espacio diáfano interior totalmente vandalizado que conserva en sus paramentos verticales un zócalo interior de azulejos marrones/granates hasta media altura y pintura verde en la franja superior. Presenta desprendimiento de falsos techos, cableado eléctrico expuesto y acumulación masiva de residuos sólidos y mobiliario destruido.
- Zona de cocina industrial: Estancia con revestimientos cerámicos parcialmente desprendidos, con presencia de restos de conductos de ventilación metálicos y campanas extractoras industriales de humos oxidadas.
- Instalaciones de pescadería y manipulación: Espacio técnico en planta baja que conserva grandes pilones y tanques de lavado y despiece fabricados en acero inoxidable, básculas industriales fijadas, mesas de trabajo, pavimentos cerámicos y alicatados higiénicos en paredes.
- Cámaras frigoríficas de almacenamiento.
- Aseos: Espacios para aseos con sanitarios fracturados, desmantelamiento total de la grifería y suciedad en paramentos.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación propuesta consiste en el vaciado de escombros de la edificación y posterior demolición de la misma. Nos encontramos en un entorno costero de alta sensibilidad ambiental y paisajística, colindante con la zona de baño de la playa y la escollera de San Andrés, por lo que, una vez finalizada la demolición, el enclave debe quedar completamente limpio de escombros y basura procedente de la actuación.

Se hará una gestión separativa y adecuada de todos los residuos obtenidos como resultado de la demolición y vaciado de la edificación, destinándolos cada uno al lugar que corresponde, tal y como se establece en la legislación en materia de residuos de demolición y construcción, y más concretamente en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

Así mismo, el artículo 30 de la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* establece que los residuos de la construcción y demolición no peligrosos deberán ser clasificados en, al





menos, las siguientes fracciones: **madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso**. Asimismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados o valorizados de forma específica, tales como la maquinaria y elementos de acero inoxidable de la pescadería y cocina, las estructuras metálicas de la terraza y planta alta, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecido una recolección separada obligatoria.

En cuanto a las instalaciones que alimentan a la edificación, se retirarán los tubos, el cableado expuesto, los conductos de extracción y, en general, las conducciones de agua, luz y saneamiento. Al tratarse de una edificación de tipología aislada, no existen inmuebles colindantes medianeros que puedan verse afectados, si bien se extremarán las precauciones para no alterar las redes de servicios públicos generales que discurren por el entorno.

El acceso de la maquinaria y los vehículos de transporte se realizará a través de la vía asfaltada de servicio costero y la explanada pavimentada de acceso a la Cofradía. Se tomarán las medidas oportunas para no dañar los pavimentos públicos ni el paseo peatonal circundante. Se dejará toda la zona completamente expedita y limpia para su posterior recuperación.

ANEJO GEOTÉCNICO Y ESTUDIO DE DINÁMICA LITORAL

Esta actuación no implica construcciones nuevas en la zona de trabajo por lo que no se considera necesaria la redacción de un estudio geotécnico.

En cuanto a los estudios de dinámica del litoral requeridos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dada las características de la actuación, que incluye la demolición de una edificación, así como de las instalaciones que le daban servicio, se entiende desde este Servicio que no habrá afección a la dinámica litoral ni durante la ejecución de la demolición ni una vez realizados los trabajos propuestos.

EXPROPIACIONES

No se consideran necesarias.

INCIDENCIA AMBIENTAL

El ámbito de actuación no afecta de modo directo a la Red Natura 2000. Las más próximas son la ZEC Anaga (Código: ES7020095) y la ZEC Seadales de San Andrés (Código: ES7020120). El núcleo urbano de San Andrés y su frente marítimo-terrestre se integran dentro de la denominada Zona de Transición de la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga (UNESCO).

De acuerdo con la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, el presente proyecto no está incluido en los proyectos tipo sometidos a:





- Evaluación Ambiental Simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª.
- Evaluación Ambiental Ordinaria regulada en el título II, capítulo II, sección 1ª.

Ídem para la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de Protección del Territorio y de los recursos naturales de Canarias*, por la cual el presente proyecto no está recogido en los Anexos I y II como proyectos tipo que indican la categoría de Evaluación Ambiental a aplicar, y por todo ello no sería preceptiva su elaboración.

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

En cumplimiento del *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* se ha incluido una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que forma parte del presupuesto.

EVALUACIÓN DE EFECTOS ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

La actuación se encuentra en el entorno de la playa de las Teresitas en San Andrés, en el T.M. de Santa Cruz de Tenerife. Aunque el efecto del cambio climático (como la subida del nivel medio del mar o el incremento en la frecuencia de eventos de fuerte oleaje) pueda sentirse en la franja costera, no afectará en modo alguno a la estructura existente, ya que el objeto de este proyecto es su completa eliminación.

Dado que se trata de una obra cuya esencia es la demolición de una edificación que ocupa el Dominio Público Marítimo-Terrestre, la actuación mejora la resiliencia de la costa. Por lo tanto, no se prevé que los efectos del cambio climático vayan a afectar negativamente al objeto final de la actuación que se propone.

Tampoco se espera que la actuación de demolición planteada vaya a tener consecuencias posteriores o impactos negativos en los efectos del cambio climático de la zona de estudio, significando, por el contrario, una liberación de suelo en el borde marítimo.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

El presente proyecto cumple las disposiciones de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, y del Reglamento General de Costas según establece el Art. 44.7 de la citada Ley.

OBRA COMPLETA

Se expresa manifiestamente que este proyecto se refiere a una obra completa según lo establecido en el art. 13.3 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*, por la que se transponen al ordenamiento





jurídico español las *Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014* y en el art. 127 del *Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*.

ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

De acuerdo con el *Real Decreto 1.627/1.997, de 24 de octubre*, por el que se establece la obligatoriedad de la inclusión del referido Estudio, no es necesaria al no encontrarnos en los supuestos contenidos en el art. 4 de la referida Ley.

El Plan de Seguridad y Salud, se desarrollará de acuerdo con el *Real Decreto 1.627/1.997, de 24 de octubre*, en él se establecerán las normas de seguridad y salud aplicables a las obras y actuaciones definidas en la presente memoria valorada, de acuerdo con los medios y procedimientos de ejecución que se utilicen en las obras.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

De acuerdo con el programa de trabajos que se expone en el Anejo nº 1 el plazo para la ejecución de las obras contempladas en el presente proyecto queda establecido en **DOS (2) MESES**.

PRESUPUESTO

El Presupuesto de Ejecución Material del proyecto alcanza la cifra de 33.330,33 € a lo que añadiendo los porcentajes en vigor de Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%) se llega al Valor Estimado del Contrato que asciende a la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (39.663,09 €).

Ascendiendo el Presupuesto Base de Licitación a la cantidad de 42.439,51 €, IGIC incluido.

DOCUMENTOS DEL PROYECTO

La presente memoria valorada se ha redactado de acuerdo con las normas establecidas en las disposiciones legales que regulan la elaboración de proyectos para las obras de las Administraciones Públicas, en especial el artículo 233 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las *Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014*.

Para la descripción, justificación y valoración de las obras a realizar, el presente documento consta de los documentos siguientes:





- Documento I: Memoria y Anejos.
 - o Anejo nº 1: Plan de obra
 - o Anejo nº 2: Anejo fotográfico
- Documento II: Planos.
 - o Nº 1.- Situación 1.
 - o Nº 2.- Situación 2.
 - o Nº 3.- Planta general.
- Documento III: Presupuesto.
 - o Presupuesto.
 - o Resumen del Presupuesto.

CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto se estima suficientemente justificada esta memoria valorada y se considera que cumple con la normativa vigente, proponiéndose, por tanto, su aprobación por la Administración.

En S.C. de Tenerife, junio de 2026

Carlos Enrique González Pérez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos





ANEJOS A LA MEMORIA

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

Anejo nº 1: PLAN DE OBRA



PARTIDA	DESCRIPCION	MES 1	MES 2
1	Limpieza previa, retirada de escombros y desmantelamiento de instalaciones	2.363,99	591,00
2	Demolición de edificación y estructuras	6.651,44	12.352,67
3	Regularización y limpieza final		2.521,23
4	Gestión de residuos	3.250,00	3.250,00
5	Seguridad y salud	1.175,00	1.175,00
PEM MENSUAL		13.440,43	19.889,90
PEM MESUAL ACUMULADO		13.440,43	33.330,33 €
PBL MENSUAL		17.113,70	25.325,81
PBL ACUMULADO		17.113,70	42.439,51 €

MEMORIA VALORADA DE DEMOLICION DE COFRADÍA DE PESCADORES EN SAN ANDRÉS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE.





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

Anejo nº 2: ANEJO FOTOGRÁFICO





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>







INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>















DOCUMENTO Nº II: PLANOS

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>



Nº1.- Situación 1



INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

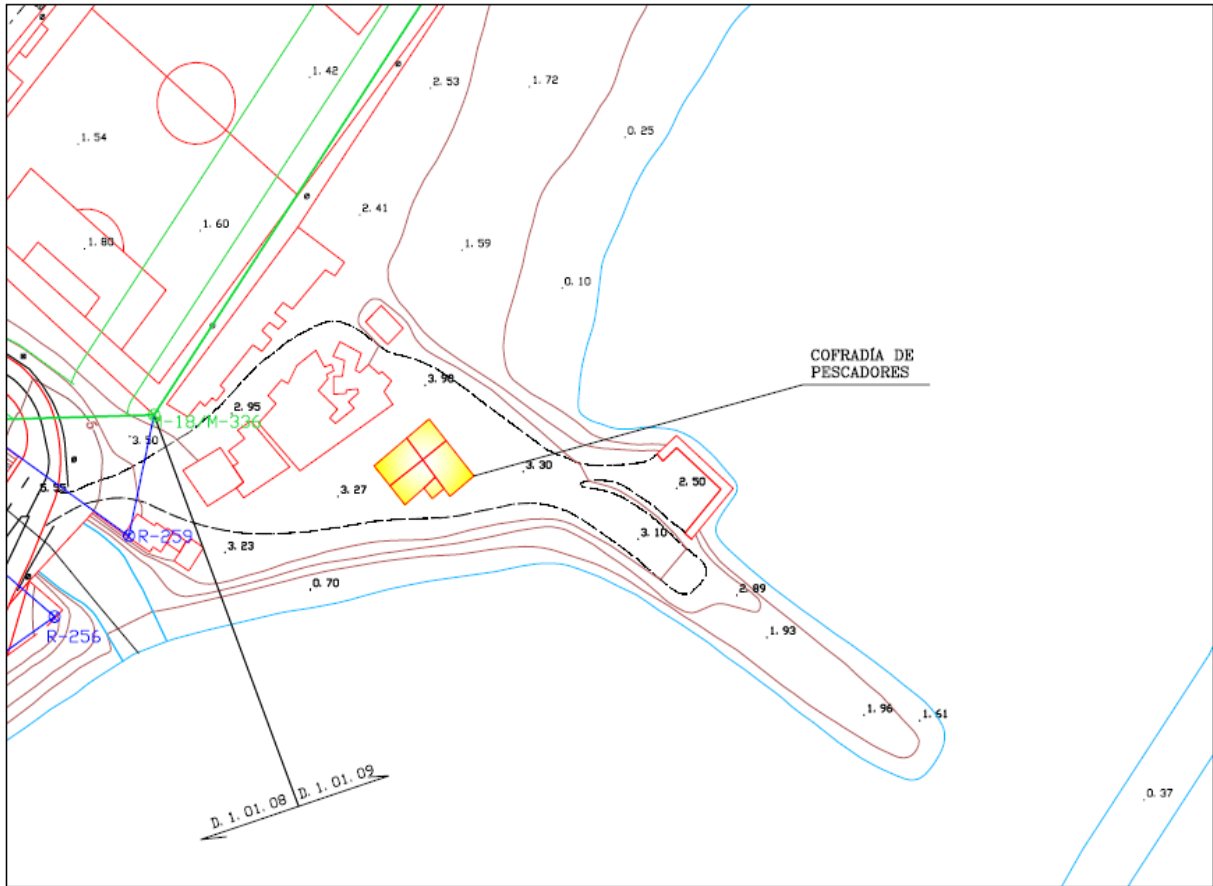


Nº2.- Situación 2





Nº3.- Planta general





DOCUMENTO Nº III: PRESUPUESTO

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

PRESUPUESTO



PRESUPUESTO MEMORIA VALORADA DE DEMOLICION DE COFRADÍA DE PESCADORES EN SAN ANDRÉS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE

Partida	UD	Descripción	Precio unitario	Medicion	Presupuesto
1	m2	Limpieza previa, retirada de escombros y desmantelamiento de instalaciones Limpieza, vaciado manual y desmantelamiento de instalaciones: Desmontaje de carpinterías, sanitarios, luminarias, equipos de cocina industrial, cámaras frigoríficas y cableado. Clasificación a pie de obra.	10,90	271,10	2.954,99
2	m2	Demolición de edificación y estructuras Demolición mecánica completa de la cofradía, incluyendo muros, forjados, cubiertas, revestimientos, estructura metálica anexa y elementos auxiliares, hasta cota de terreno.	70,10	271,10	19.004,11
3	m2	Regularización y limpieza final Relleno, nivelación, compactación y acondicionamiento superficial del ámbito resultante tras la demolición, incluyendo retirada de restos y limpieza final.	9,30	271,10	2.521,23
4	ud	Gestión de residuos Incluye los gastos de gestión de los residuos generados por la demolición, incluso transporte a gestor autorizado, contenedores separativos y el canon de los gastos de gestor autorizado de los residuos. Incluye mano de obra, maquinaria y medios auxiliares.	1,00	6.500,00	6.500,00
5	ud	Seguridad y salud Medios auxiliares, señalización, vallado temporal, protecciones colectivas e individuales, así como medidas de seguridad y salud necesarias para la ejecución de los trabajos	1,00	2.350,00	2.350,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL					33.330,33 €

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>





INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-a732-f71d-56e1-65a3-cdf1-7b6d-443e-6ad7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

RESUMEN del PRESUPUESTO





RESUMEN DEL PRESUPUESTO

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	33.330,33 €
GASTOS GENERALES (13 %)	4.332,94 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	1.999,82 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	39.663,09 €
I.G.I.C. al 7.00%	2.776,42 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	42.439,51 €

El Valor Estimado del Contrato asciende a la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (39.663,09 €).

El Presupuesto Base de Licitación asciende a la cantidad de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (42.439,51 €).

En S.C. de Tenerife, JUNIO de 2026

Carlos Enrique González Pérez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

