

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL
DE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT**

**INCORPORACIÓN DE TECHO Y CERRAMIENTO LIGERO DESMONTABLE EN LA TERRAZA
DESCUBIERTA.**

RESTAURANTE EL BALANDRET.

Calle Neptuno nº 20-22, 46011

Playa de la Malvarrosa

VALENCIA

(b) (1) (A) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(b) (1) (A) [REDACTED]
[REDACTED]

Colegiada (b) (1) (A)

Julio 2026

ÍNDICE

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- Agentes
- Titular de la concesión actual
- Explotador de la concesión actual
- Objeto del proyecto
- Situación y emplazamiento. Plano de situación E: 1:2000
- Antecedentes
- Referencia de la concesión vigente
- Descripción de la pérgola existente
- Descripción de la nueva pérgola
- Superficie ocupada
- Altura
- Materiales y acabados
- Evacuación de aguas
- Iluminación y electricidad
- Estudio fotográfico de lo existente
- Presupuesto

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Justificación urbanística y normativa aplicable
- Justificación de uso
- Justificación conforme a la normativa de Costas
- Justificación ambiental de evaluación de los efectos del cambio climático (art. 92 RGC).
- Evaluación de los efectos climáticos sobre las instalaciones
- Conclusiones

ANEJO I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Planos de catastro
- Informe urbanístico
- Planos de la concesión vigente y últimas resoluciones.

ANEJO II. PLANOS TÉCNICOS

- Plano clasificación urbanística y usos E: 1:2000
- Plano de emplazamiento, Plano de planta general E: 1:500.
- Plano de superficies de la concesión actual E: 1:200
- Plano de aumento del volumen de la concesión actual E: 1:200
- Plano planta y alzado de la pérgola existente E: 1:100
- Plano sección de la pérgola y del cerramiento de fachada existente E: 1:100
- Plano planta y alzado del cerramiento proyectado E: 1:100
- Plano de sección del cerramiento proyectado E: 1:100

ANEJO III. FICHAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO

- Fichas técnicas de la pérgola de la empresa Kubik
- Presupuesto de la empresa Kubik.

ANEJO IV. ESTUDIO AMBIENTAL

- Plano de justificación ambiental Red Natura.
- Planos de evaluación de los efectos climáticos.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- **Agentes.**

La redacción del presente documento ha sido encargada por la mercantil **GRUP L'HORTA I MAR 2024, S.L.**, con NIF (b) (1) (A) a **Vanessa Muñoz Castelló** con NIF (b) (1) (A) arquitecta Colegiada nº15009 por el COACV.

La entidad **GRUP L'HORTA I MAR 2024, S.L.** explota actualmente las instalaciones objeto de la concesión en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con **BIENVE TROPICAL, S.L.**, con NIF (b) (1) (A), titular de la concesión administrativa vigente.

De conformidad con la normativa aplicable, la solicitud de modificación sustancial de la concesión será presentada por **BIENVE TROPICAL, S.L.**, en su condición de entidad titular de la concesión.

Además de la propiedad, la entidad explotadora y el equipo redactor, en la presente actuación intervienen los siguientes agentes:

- **KUBIC** es la empresa fabricante y suministradora del sistema de pérgola motorizada con cerramientos acristalados objeto del presente proyecto, siendo asimismo la responsable de su instalación, de acuerdo con sus especificaciones técnicas y documentación de fabricante.
- **Joaquín Cabañero López** de la Consultora Diana Consultores y Asociados S.L. es el autor del Estudio económico financiero que se presenta como anejo.

- **Titular de la concesión actual.**

BIENVE TROPICAL S.L. Número de Identificación Fiscal: (b) (1) (A)

Domicilio social actual : Paseo Neptuno, 22 - Y 24, 46011, Valencia.

Domicilio social anterior : Calle Troya, 1 - 3, 46007, Valencia.

- **Explotador de la concesión actual.**

GRUP L'HORTA I MAR 2024, S.L. Número de Identificación Fiscal: (b) (1) (A)

Domicilio social : Calle Riu nº336, planta 01, 46012, Valencia.

- **Objeto del proyecto.**

La presente memoria tiene por objeto la redacción de la documentación técnica necesaria para la tramitación de la modificación sustancial de la concesión administrativa de ocupación del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al establecimiento de restauración **El Balandret**, situado en el **Paseo de Neptuno n.º 20-22 de Valencia**.

La actuación proyectada consiste en la sustitución de la actual estructura de sombra compuesta por un toldo y su estructura metálica, por una nueva pérgola motorizada con cerramientos acristalados y un toldo.

La modificación de la concesión tiene como finalidad incorporar al título concesional vigente el volumen correspondiente al cerramiento de los últimos cuatro metros de la terraza, de conformidad con lo previsto en la **Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, aprobada el 27 de enero de 2012**, así como en las Normas Urbanísticas específicas aplicables a la manzana en la que se ubica el establecimiento.

El establecimiento El Balandret forma parte de un complejo hotelero-restaurador en funcionamiento, con uso consolidado y amparado por la correspondiente concesión administrativa para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

La documentación comprende la definición técnica de la actuación proyectada, la documentación gráfica necesaria, la justificación urbanística y concesional anterior, la justificación de la ocupación solicitada y el resto de la documentación exigida por la normativa de aplicación para la tramitación del correspondiente expediente administrativo.

- **Situación y emplazamiento.**

La instalación sobre la que se solicita la modificación sustancial de la concesión se sitúa en la playa de la Malvarrosa, ubicada en la ciudad de Valencia. El centro de gravedad de la zona que nos ocupa se encuentra aproximadamente en las siguientes coordenadas UTM-30, ETRS-89:

X= 730.298,82 m

Y= 4.371.678,99 m

H= 1,72m

El ámbito de actuación se encuentra en el Paseo de Neptuno nº 20-22 (Valencia) y está afectado por el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre **DL- 56-V OM**, aprobado por **Orden Ministerial de 20 de diciembre de 2016**.

La Referencia catastral es la siguiente: **0318306YJ3701G0001EL**.

La actuación se encuentra incluida en el ámbito de la **Manzana M-1 del Paseo Marítimo de Valencia**, resultando de aplicación la **Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo**, así como sus Normas Urbanísticas específicas para dicha manzana.

Se adjuntan en el Anejo I el Plano catastro y el Certificado urbanístico y en el Anejo II el Plano de emplazamiento 1:500.

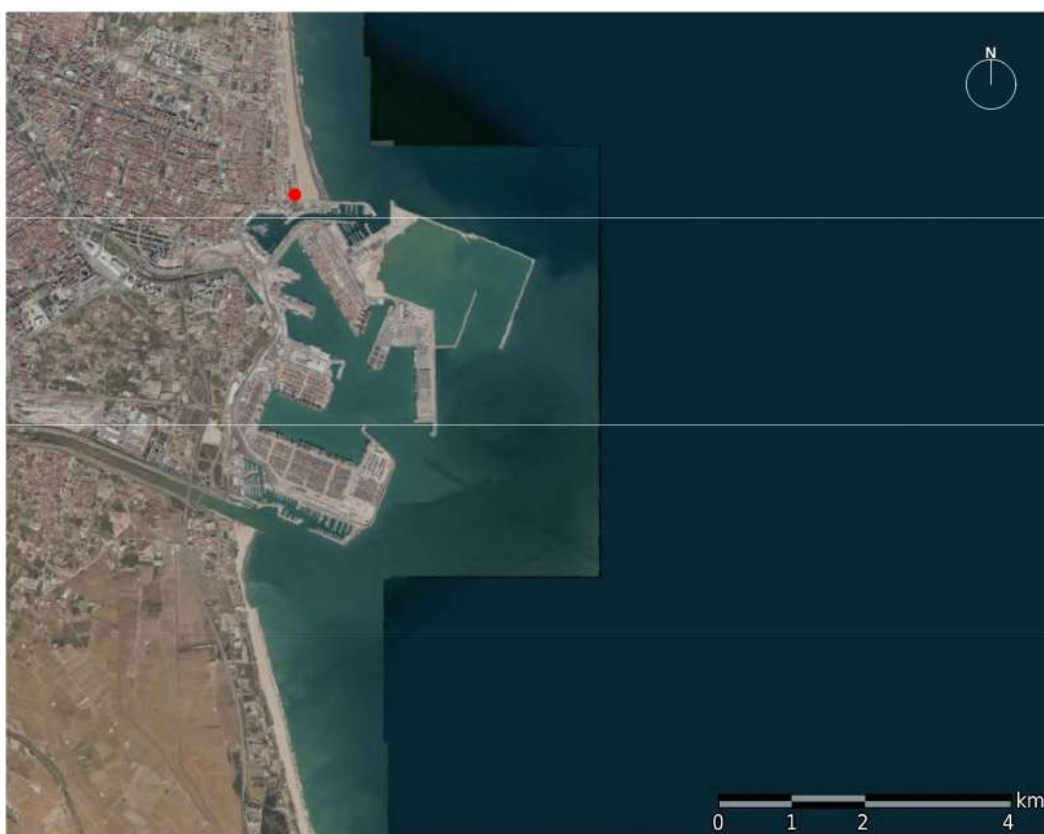


Fig 1. Situación de la concesión en el ámbito de la ciudad de Valencia en la Playa de la Malvarrosa



Fig 2. Situación de la concesión en el ámbito de la Playa de la Malvarrosa E: 1:2000

Línea de Deslinde del Dominio Marítimo-Terrestre

Línea de Ribera del Mar

Línea de servidumbre de protección

● **Antecedentes.**

La concesión que tiene por objeto la ocupación de dominio público marítimo-terrestre con destino a terraza anexa al restaurante y se encuentra vigente, ha sido objeto de diversas transmisiones y prórrogas desde su otorgamiento inicial.

A continuación, se resume la evolución administrativa de la concesión:

- **1993.** Se otorga concesión administrativa a **SAMIBA, S.L.** por un plazo de 15 años, con posibilidad de prórroga de hasta 5 años.
- **2008.** Finaliza el plazo inicial de la concesión y **SAMIBA, S.L.** solicita la prórroga prevista en el título concesional.
- **2012. BIENVE TROPICAL, S.L.** adquiere las participaciones sociales de **SAMIBA, S.L.** y solicita la transmisión de la concesión a su favor.
- **2013. BIENVE TROPICAL, S.L.** solicita una prórroga de la concesión.
- **2014.** La Demarcación de Costas concede la prórroga provisional a favor de **BIENVE TROPICAL, S.L.**
- **2020.** Se acuerda una nueva prórroga definitiva de la concesión a favor de **BIENVE TROPICAL, S.L.**, estableciéndose un período de vigencia de 16 años, prorrogable hasta un máximo de 24 años. El título concesional vigente autoriza la ocupación de **302,40 m²** de dominio público marítimo-terrestre destinados a terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el Paseo de Neptuno nº 20-22, Playa del Cabañal (Valencia).
- **2026. GRUP L'HORTA I MAR 2024, S.L.**, como entidad explotadora del establecimiento, solicita autorización para sustituir la pérgola existente en los últimos cuatro metros de la terraza por una nueva pérgola con cerramiento acristalado. La autorización concedida permite únicamente la sustitución de la estructura y del toldo existentes por otra solución de características similares, sin autorizar el cerramiento de dicho espacio, al no encontrarse amparado por el título concesional vigente.

Como consecuencia de esta última circunstancia, se redacta el presente proyecto con el objeto de solicitar la modificación sustancial de la concesión administrativa, incorporando a la misma el volumen correspondiente al cerramiento de los últimos cuatro metros de la terraza, de conformidad con la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo aprobada el 27 de enero de 2012 y con las determinaciones urbanísticas aplicables.

● **Referencia de la concesión vigente.**

Nº REF: CNC02/99/46/0505

Se autoriza la prórroga de la concesión a BIENVE TROPICAL S.L. por un periodo de 16 años, prorrogables hasta un total de 24 años, de la ocupación de 302 m² de DPMT con destino a terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno 20-22, Valencia.

Se adjunta en el Anejo I la resolución de la concesión y planos de la misma.

En Valencia con fecha del 24.04.2026 se dio la RESOLUCIÓN al Grupo L'Horta i Mar ((b) (1) (A)) para ejecutar actuaciones consistentes en la sustitución de estructura ligera de sombaje existente en la terraza del establecimiento Restaurante Balandret, situado en Paseo Neptuno nº 20-22.

El número de referencia es V-12 AUT 31.26 PR/MR. Se adjunta en el Anejo I las resoluciones de 2014, 2020 y 2026. Igualmente se adjuntan los planos de la concesión.

- **Descripción de la pérgola existente.**

La estructura actual de la pérgola se resuelve mediante perfilería de aluminio de sección 8cmx4cm con uniones mecánicas, con tornillería, permitiendo su montaje y desmontaje sin afecciones permanentes. La cobertura se realiza mediante lona o tejido técnico, garantizando ligereza y permeabilidad visual.

10 barras de aluminio sujetan el toldo permitiendo que se deslice hasta desplegarse.

El sistema de apoyo se materializa mediante apoyos metálicos a los maceteros cuya función es exclusivamente la estabilización frente a acciones de viento actualmente. Estos elementos carecen de carácter estructural, no constituyen edificación y se disponen sobre la superficie existente, sin necesidad de cimentaciones ni alteraciones del terreno. La evacuación de aguas pluviales se resuelve mediante recogida y conducción superficial asociada a la cubierta, sin incorporación de redes enterradas ni infraestructuras permanentes.

En medianería en la zona de los últimos 4 metros, existe un cerramiento de paños de vidrio y bambú como se aprecia en el reportaje fotográfico anexo.

La estructura existente es desmontable en su totalidad, permitiendo la restitución del espacio a su estado previo sin afecciones relevantes. Los elementos de apoyo pueden eliminarse sin intervención significativa.

La altura de la estructura existente es de 2,7m, horizontal en toda la extensión del toldo.

Se adjunta estudio fotográfico de lo existente y en el Anejo II se adjuntan los planos de lo existente.

- **Descripción de la nueva pérgola.**

La actuación consiste en la instalación de una pérgola de estructura de aluminio lacado en color negro, dotada de una cubierta móvil motorizada con una apertura máxima del 66 %, accionada mediante cinco motores.

El cerramiento superior está constituido por paños de vidrio laminado con control solar, distribuidos en un total de 42 vidrios enmarcados. La cubierta se compone de 14 calles y 15 barras estructurales. Sobre la cubierta móvil se dispone un toldo motorizado de color beige, con estructura de aluminio en negro mate, accionado mediante mando a distancia e incorporando un sensor de viento para su recogida automática en caso de condiciones meteorológicas adversas.

El cerramiento exterior de la terraza se cierra con un sistema de correderas de 5 carriles y una puerta de emergencia. En el límite entre la terraza cubierta y el interior del restaurante se ha proyectado un cerramiento con las mismas características, puertas correderas de cinco carriles y una puerta de emergencia.

El sistema de anclaje de los cerramientos verticales es una regata en el suelo de anchura 147 mm y profundidad 200 mm. Consiste en un cajeado superficial en el pavimento que aloja el carril, ejecutable y reponible, sin afección estructural al dominio público, y desmontable mediante uniones mecánicas, permitiendo la restitución del pavimento a su estado original.

El techo móvil motorizado se anclará a un antepecho de 55 cm de altura y en la parte frontal se apoya en un pórtico de 4 pilares de aluminio lacado en negro mate. La estructura realiza la

evacuación de aguas con este pórtico: un canalón de perfilera metálica horizontal que distribuye el agua en 4 montantes de perfilera de aluminio, éstos desaguan en los maceteros que llevan el agua hasta la red.

En medianería en los últimos 8 metros, en la zona de la terraza cubierta y la terraza descubierta, se dejará la carpintería de vidrio existente, el bambú existente se eliminará y se sustituirá por plantas.

Los detalles se adjuntan en el Anejo III de fichas técnicas de la empresa Kubik, fabricante de la pérgola y de los dos cerramientos, el exterior que cierra el volumen de la pérgola y el interior que separa la terraza cubierta del interior el restaurante.

- **Superficie ocupada.**

ÁREA DE LA TERRAZA DESCUBIERTA: 67,2 m²

La pérgola existente ocupa una superficie dentro del área de terraza descubierta de **42 m²**, correspondiente a unas dimensiones de **16,8 m de longitud por 2,5 m de anchura**, sin incluir la superficie ocupada por los maceteros ni por la valla perimetral. La nueva pérgola proyectada mantendrá la misma ocupación en planta.

ÁREA DE LA TERRAZA CUBIERTA: 67,2 m²

ÁREA DEL INTERIOR DEL RESTAURANTE HASTA EL DPTM: 168 m²

OCUPACIÓN TOTAL DEL DESLINDE: 302,4 m²

Por último, la superficie total comprendida entre la línea exterior definida por los maceteros y la línea de deslinde del DPMT es de **16,8 m x 18,00 m**, con una superficie total de **302,4m²**.

La superficie de ocupación de la concesión no cambia, pero el volumen cambiaría al cerrar la terraza descubierta. El cambio de volumen es el siguiente:

-Volumen cerrado inicial de:

$$35m^2 \times 16,8m \text{ (anchura)} = 588 m^3$$

- Volumen cerrado final de:

$$(33,8m^2 \text{ vol int} + 21,9m^2 \text{ vol int terraza cubierta}) \times 16,8m \text{ (anchura)} = 935,7m^3$$

Se adjunta en el Anejo II el plano de superficies de la concesión actual y la ocupación de la pérgola en planta, al igual que un plano del cambio del volumen cerrado de la concesión.

- **Altura.**

La pérgola actual tiene una altura de 2,7m horizontal en todo el recorrido del toldo.

El cerramiento acristalado que la sustituirá y el techo motorizado tienen en su punto más bajo 2,75m y en su punto más alto 3,00m.

- **Materiales y acabados.**

Cerramientos acristalados verticales:

La estructura de los cerramientos verticales está realizada con aluminio lacado en negro mate. El vidrio de los cerramientos verticales es: vidrio laminado 4+4 con control solar.

Capas:

EUROFLOAT 4 mm

SUNSTOP Neutro 50 T

Claro 0.38 mm (x 1)

EUROFLOAT 4 mm

Coeficiente de transmisión térmica Ug: 5.6 W/m²K

Factor de transmisión de la energía solar total (factor solar): 55 %

Se adjunta en el Anejo III ficha técnica por Kubik.

Cerramientos acristalados horizontales:

La estructura del techo está realizada con aluminio lacado en negro mate. Se ancla a un antepecho mediante una placa metálica longitudinal de 134 mm.

El vidrio de los cerramientos verticales es: vidrio laminado 4+4 con control solar.

Capas:

EUROFLOAT 4 mm

SUNSTOP Neutro 50 T

Claro 0.38 mm (x 1)

EUROFLOAT 4 mm

Coeficiente de transmisión térmica Ug: 5.6 W/m²K

Factor de transmisión de la energía solar total (factor solar): 55 %

Se adjunta en el Anejo III la ficha técnica por Kubik.

Toldo

El toldo tiene una estructura de aluminio negro mate y un tejido acrílico 2038 Beige 80UV.

Se adjunta en el Anejo III ficha técnica por Kubik.

- **EVACUACIÓN DE AGUAS**

La pérgola motorizada acristalada dispone de un sistema de evacuación de aguas pluviales integrado en su estructura. La cubierta presenta una pendiente del 10 %, que conduce las aguas hacia un canalón incorporado en el perfil horizontal. Posteriormente, el agua desciende por el interior de los perfiles verticales hasta su conexión con los desagües existentes en los maceteros, aprovechando el sistema de drenaje originalmente ejecutado.

● ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD

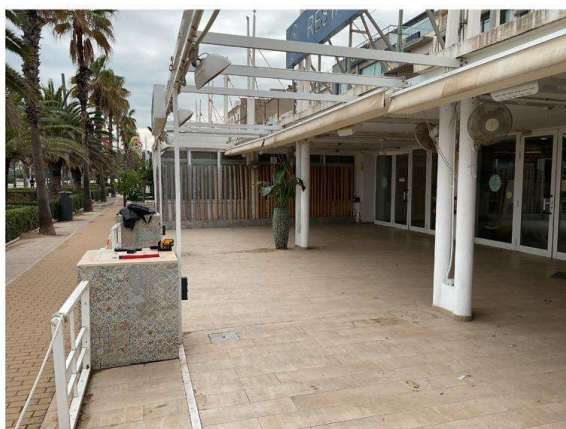
La nueva pérgola dispone de un sistema de motorización cuya alimentación eléctrica se realizará mediante conexión a la instalación existente del establecimiento. Las adaptaciones necesarias serán de carácter puntual y se ejecutarán conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, sin que la actuación suponga una modificación sustancial de la instalación eléctrica del establecimiento.

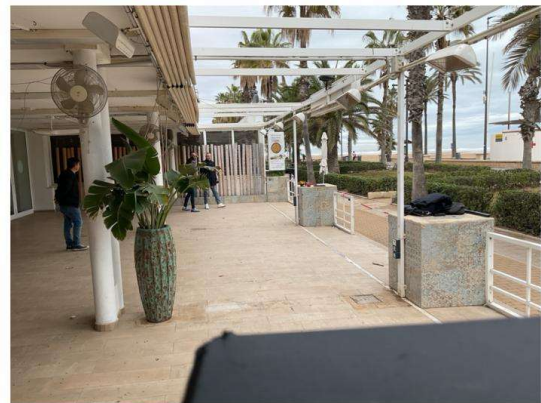
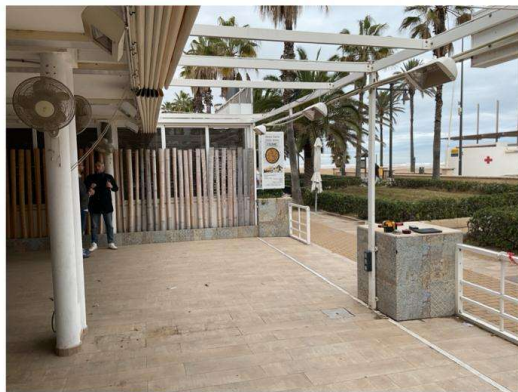
Luminarias previstas en la pérgola:

- 20 luminarias dos por barra horizontal para exteriores tipo Foco, Marca: Arkoslight - Modelo: Puck outdoor 2700k CRI90 10cm - Ref.: A563-10-01.
- 3 luminarias Foco exterior en el cerramiento de la pérgola vertical, Marca: Led C4 - Modelo: Modis double 430 mm, Ref.: AS12-37V9F1OU60 - on/off - flood - 2700 - black.
- 2 luminarias tipo Aplique de pared. Marca: Bover - Modelo: Marietta 32 A/98 Outdoor - Ref.:33104035013 - 2700K.

● Estudio fotográfico de lo existente

Vista general desde la izquierda y la derecha de la pérgola.





Detalles



Anclaje de la pérgola al suelo



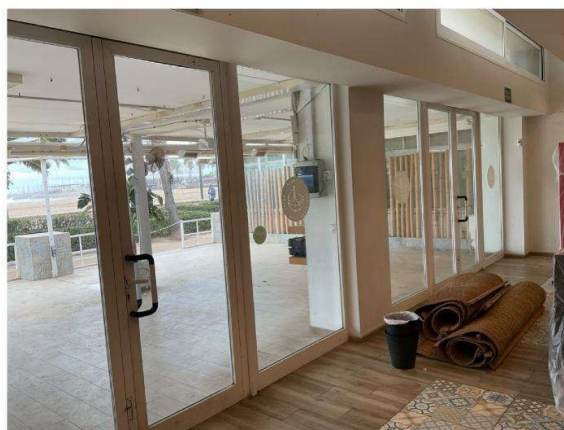
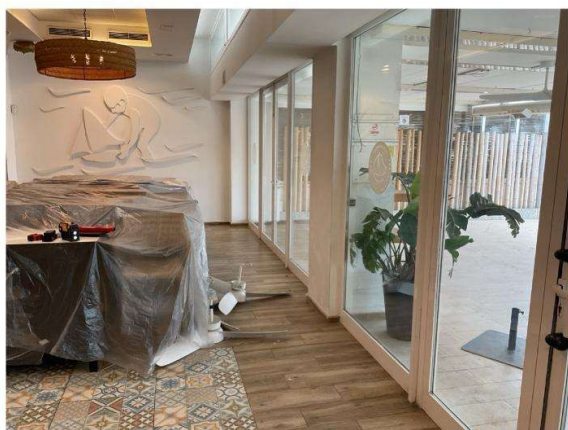
Anclaje de la pérgola al macetero



Medianería



Evacuación de aguas y valla exterior



Vista del cerramiento de fachada que separa la terraza cubierta del interior del restaurante.



Vista general desde el Paseo de la Malvarrosa.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

• JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y NORMATIVA APLICABLE

El establecimiento El Balandret se encuentra situado en Suelo Urbano (SU).

Su calificación urbanística es ATE, área terciaria en el ámbito del Plan Especial de Cabañal-Canyamelar. Se adjunta en el Anejo I, el Informe urbanístico.

La actuación proyectada consiste en la sustitución de la estructura de sombra existente en la terraza del establecimiento por una nueva pérgola de aluminio lacado, con cubierta móvil motorizada y los elementos auxiliares descritos en la presente memoria.

La intervención se desarrolla sobre una terraza previamente autorizada, sin modificar el uso de restauración del establecimiento ni alterar la implantación general de la edificación.

La nueva instalación se adapta a la ordenación urbanística vigente de la Manzana M-1, respetando las alineaciones, ocupación, condiciones volumétricas y restantes determinaciones establecidas por el planeamiento específico del Paseo Marítimo.

Asimismo, la actuación mantiene la integración arquitectónica del conjunto, empleando materiales ligeros y una solución constructiva homogénea con el entorno urbano en el que se ubica.

La actuación se ajusta igualmente a las condiciones establecidas en la concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

La pérgola proyectada se resuelve mediante un sistema constructivo equivalente al modelo **SUNROOM**, compuesto por estructura portante de aluminio, cubierta motorizada y cerramientos acristalados, cuyas características técnicas y formales se ajustan a las determinaciones establecidas para este ámbito. La perfilería se dispone en acabado de color negro, en armonía con la gama cromática de las pérgolas en tonos oscuros para la manzana en la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, favoreciendo la integración visual del conjunto.

La estructura del toldo deslizante enrollable proyectado se plantea igualmente en aluminio lacado negro armonizando con el conjunto y de lonas beige respetando la normativa.

El tratamiento del frente del forjado y del antepecho es uniforme.

Asimismo, la cubierta presenta una pendiente aproximada del **10 %**, solución coherente con la sección tipo definida para la manzana y que garantiza la correcta evacuación de las aguas pluviales sin alterar la configuración volumétrica autorizada. La actuación respeta igualmente la altura máxima permitida y el resto de parámetros urbanísticos aplicables, manteniendo la ocupación autorizada y adecuándose a las determinaciones de la normativa urbanística vigente y de la concesión administrativa.

La **Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo** aprobada el 27 de enero de 2012 de la Manzana M-1 modificó el régimen de las terrazas y permitió los cerramientos en determinadas condiciones, suprimiendo la prohibición general que existía anteriormente.

Para el local ubicado en Av. Neptuno nº20-22, las actuaciones propuestas deben adecuarse al instrumento de planeamiento vigente:

(PEC) Plan Especial Cabanyal-Canyamelar (BOP 19/06/2023 - DOGV 19/06/2023).

Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en el ámbito de la Manzana M-1 _ Terrazas AP.27/01/12.(BOP 13/02/12).

La actuación se encuentra incluida en el ámbito de la **Manzana M-1 del Paseo Marítimo de Valencia**, resultando de aplicación la **Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo** aprobada el 27 de enero de 2012, así como sus Normas Urbanísticas específicas para dicha manzana.

El **Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC)** remite expresamente a esa normativa en su artículo **I.38** , indicando que el régimen urbanístico de las manzanas **M-1** es el derivado de dicha Modificación del Plan Especial:

Sección Séptima

Subzona de Ordenación Terciario ATE

Artículo I.37.- Especialidades en la Subzona de Ordenación de Terciario ATE.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

No aplica, ya que no se aumenta en el proyecto la edificabilidad neta.

Artículo I.38.- Régimen de ordenación.

Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Posteriormente se justificará lo dispuesto en el Plan especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Artículo I.39.- Estudios de detalle.

Se permiten estudios de detalle en esta subzona de ordenación.

No aplica.

Según el **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO**: La actuación pertenece al ámbito de la unidad de actuación A, uso terciario ATE y se plantea de conformidad con la ordenación urbanística vigente para la Manzana M-1 del Paseo Marítimo de Valencia, que regula las condiciones de implantación de las terrazas y permite, en las condiciones establecidas por dicha normativa, la ejecución de cerramientos ligeros desmontables en el área de las terrazas descubiertas Td (según plano) recayentes al paseo marítimo.

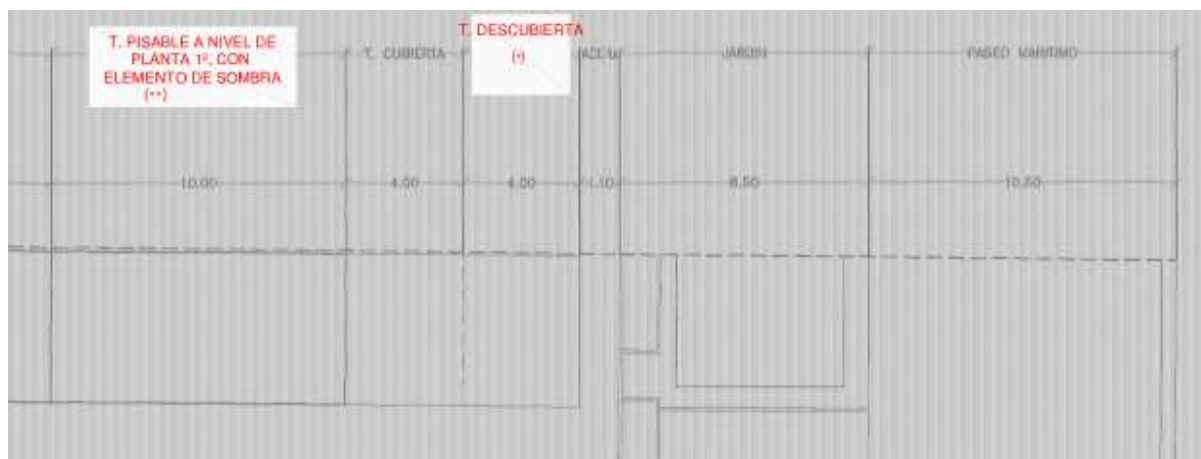


Fig.3. Imagen extraída del plano 9 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa respecto a la manzana M1.

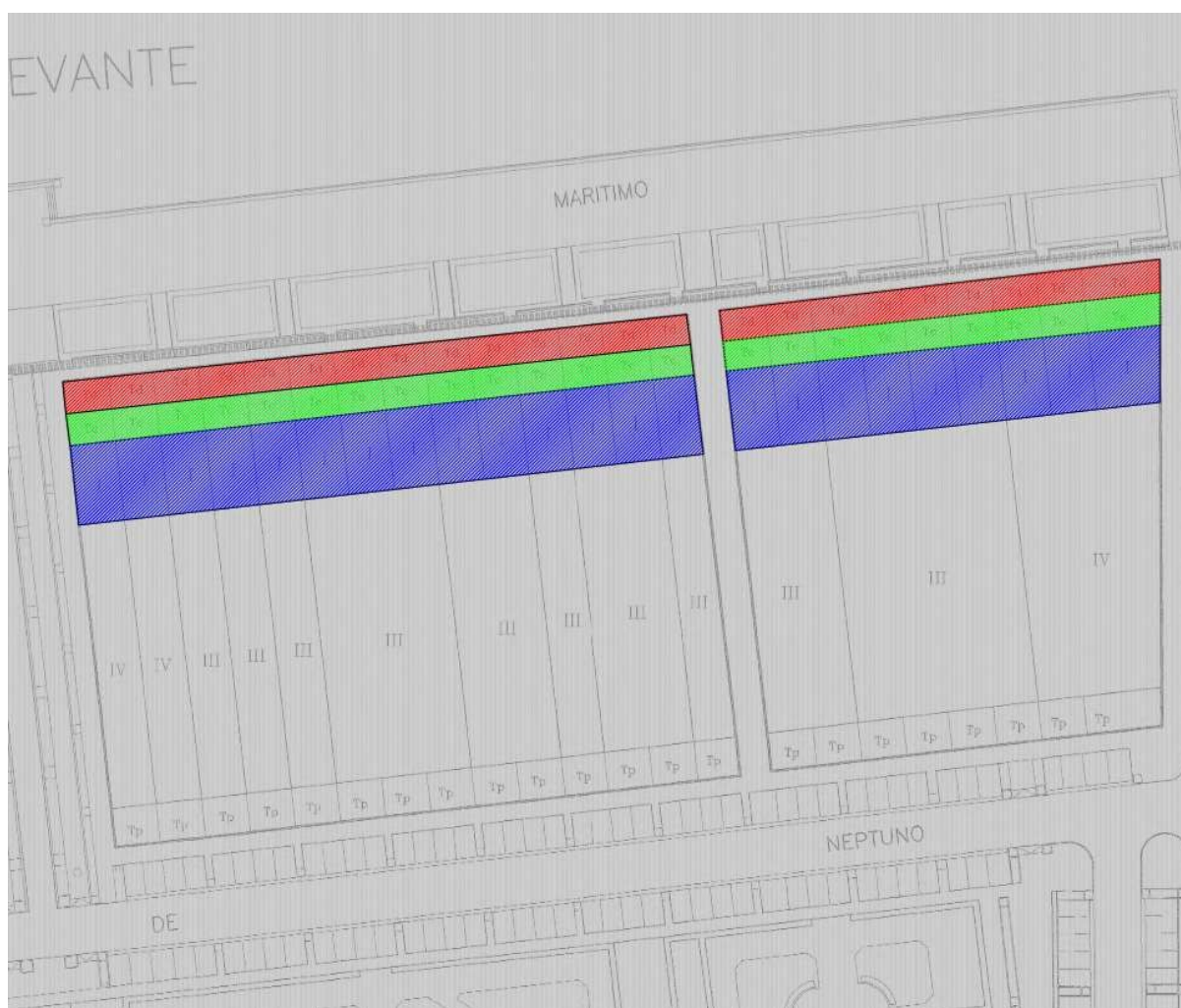


Fig.4. Imagen extraída del plano 8 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa respecto a la manzana M1.

“Se admitirá como variable que las hojas del cerramiento ligero desmontable puedan disponerse con marco de aluminio lacado en blanco o bien mediante acristalamiento de seguridad sin marcos perimetrales”

“Se admitirán ligeras variaciones en la inclinación del sistema de cobertura respecto a la definida como sección tipo, siempre y cuando dicha inclinación sea uniforme para la totalidad de los locales de la misma manzana”

“Se tomará como altura de referencia la altura desde el acabado del pavimento exterior, hasta la cara inferior del dintel del cerramiento ligero desmontable, tomando como punto fijo el borde de la cara inferior del forjado de la terraza cubierta Tc”

“Sistema de toldos deslizables enrollables, cuyo color debe ser igual para todas las concesiones.
Sistema de cobertura: perfilera fija o móvil sistema SUNROOM T-68 o equivalente.”

“El cerramiento de fachada vertical será sistema SUNROOM T-30 o equivalente.”

“Tratamiento uniforme del antepecho y frente del forjado tanto en revestimiento como en color”

“Tratamiento uniforme en los maceteros preexistentes, no admitiéndose diferencias en el tipo de revestimiento o color, debiendo ser unitarios para todas las manzanas.”

ESQUEMA 2: SISTEMA DE COBERTURA escala 1/25

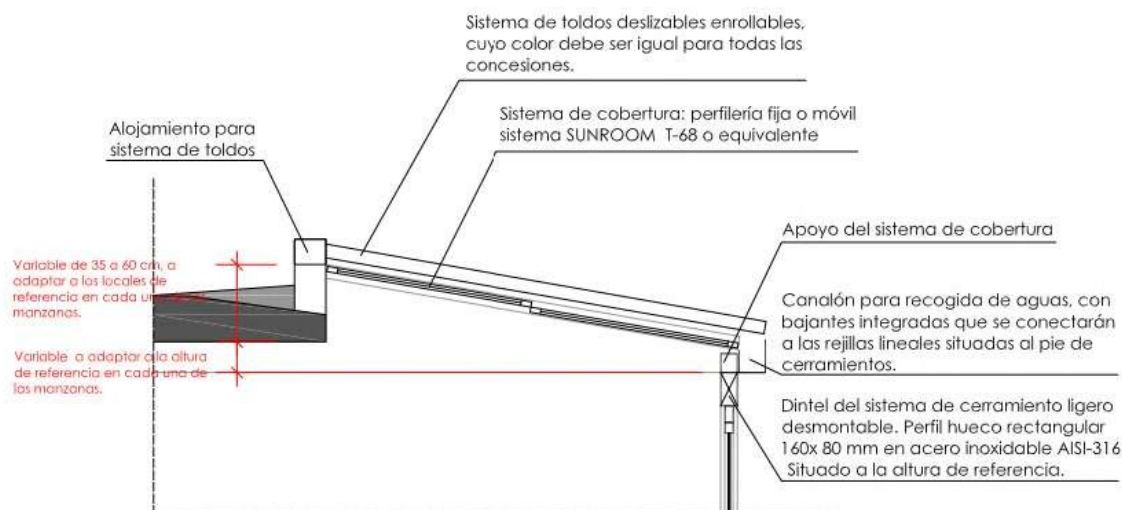


Fig 5. Imagen extraída del plano 10.1 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa respecto a la manzana M1.

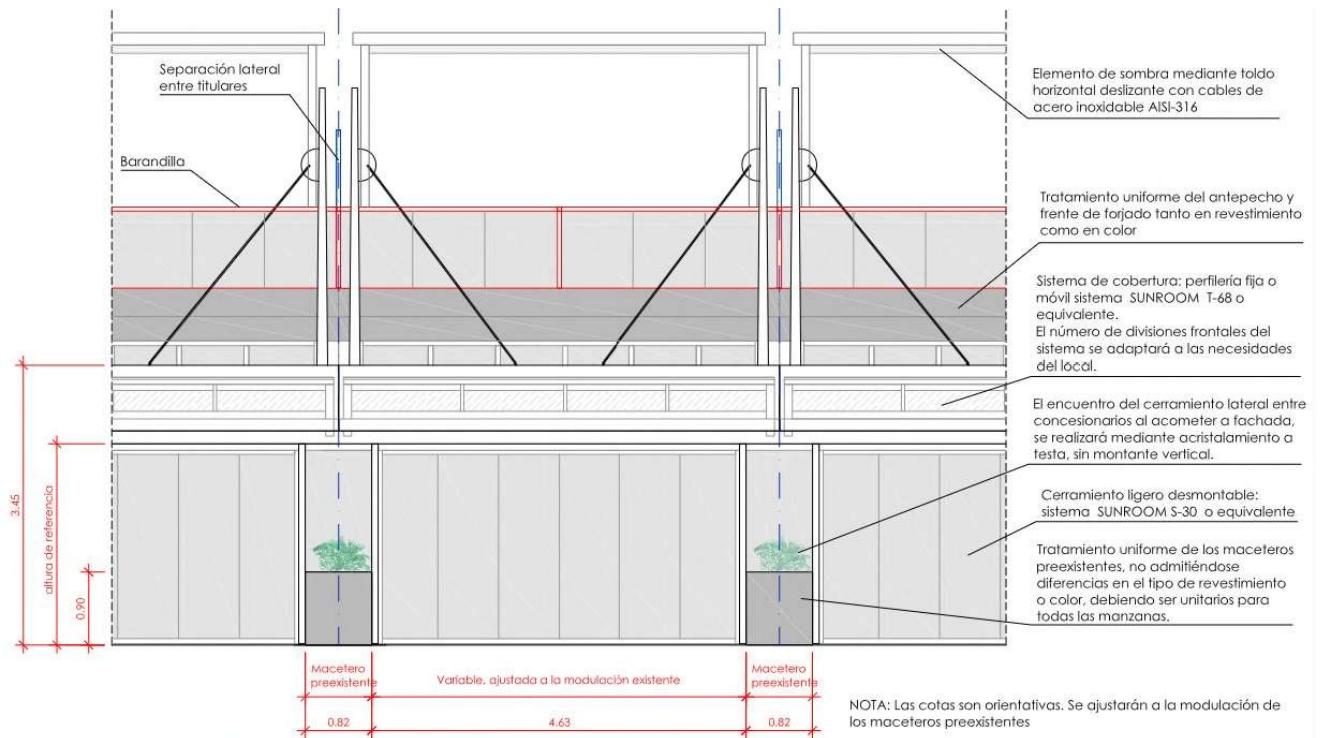


Fig 5. Imagen extraída del plano 10.1 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

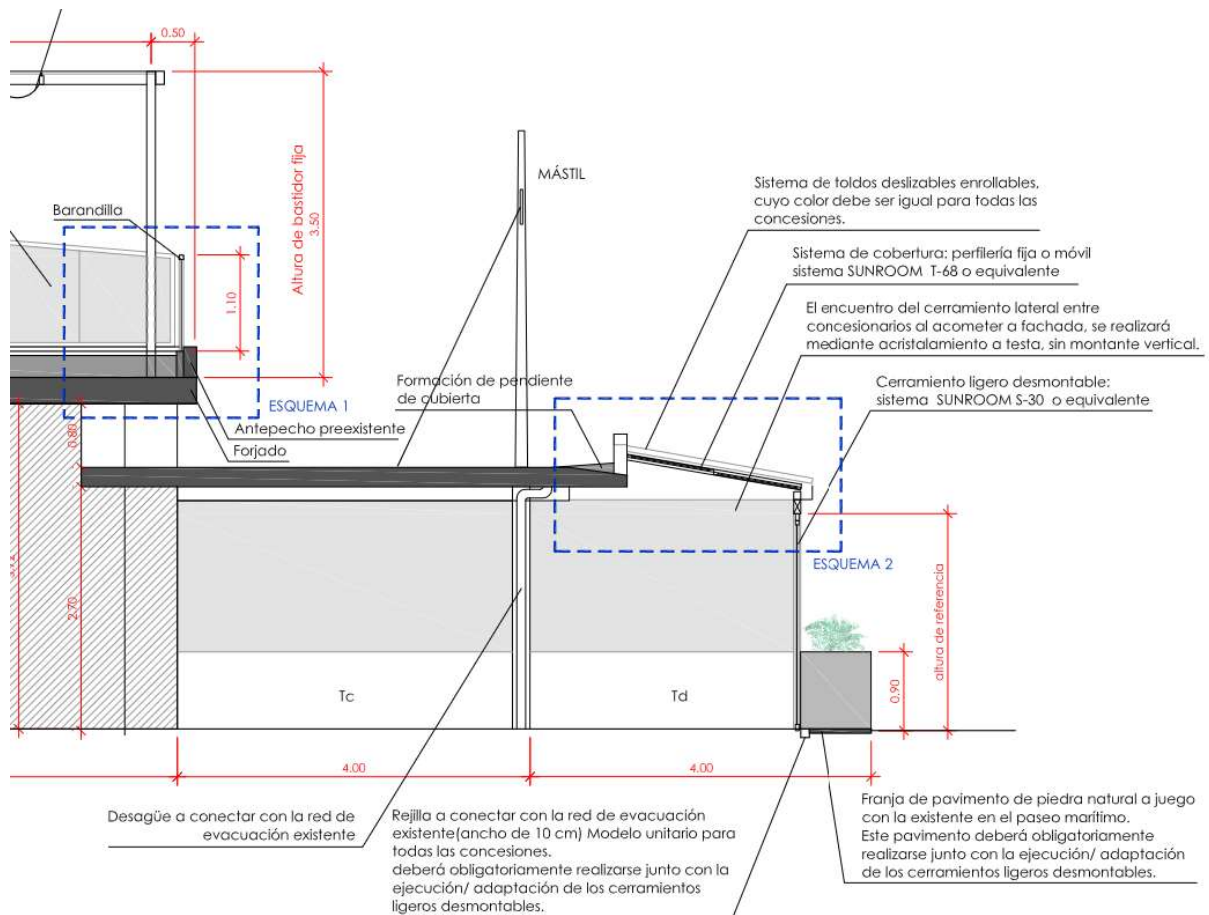


Fig 6. Imagen extraída del plano 10.1 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

- **JUSTIFICACIÓN DEL USO**

El establecimiento mantiene el uso de restauración autorizado, sin producirse modificación del uso urbanístico ni de la actividad implantada.

- **JUSTIFICACIÓN CONFORME A LA NORMATIVA DE COSTAS**

La actuación proyectada tiene por objeto la incorporación a la concesión vigente del volumen correspondiente al cerramiento de los últimos cuatro metros de la terraza, de conformidad con lo previsto en la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, aprobada el 27 de enero de 2012, sin modificar el uso autorizado ni la naturaleza de la concesión.

La documentación que integra el presente proyecto define las actuaciones previstas, sus características constructivas y su implantación, justificando su adecuación técnica y urbanística y su compatibilidad con la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, **se declara expresamente que las actuaciones proyectadas cumplen las disposiciones de la citada Ley y de las normas generales y específicas dictadas para su desarrollo y aplicación.**

- **JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL (RED NATURA 2000)**

Se ha comprobado la ubicación de la actuación respecto de la cartografía oficial de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, constatándose que el ámbito de actuación, situado en el Paseo de Neptuno nº 20 de Valencia, no se encuentra incluido en ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000 ni en otros espacios dotados de figuras de protección ambiental.

Asimismo, considerando un entorno de 500 metros alrededor de la actuación, no se identifican espacios integrantes de la Red Natura 2000 ni otras figuras de protección ambiental susceptibles de verse afectadas por la intervención proyectada.

La actuación consiste en la sustitución de una pérgola existente en un entorno urbano completamente consolidado, sin incremento de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre ni afección a hábitats naturales, flora, fauna o valores ambientales protegidos.

En consecuencia, se considera que la actuación no produce afección apreciable sobre espacios protegidos y no resulta necesario incorporar un estudio bionómico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.e del Reglamento General de Costas.

Se adjunta plano de la Red Natura 2000 en el Anejo IV.

● EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS CLIMÁTICOS SOBRE LAS INSTALACIONES

La actuación objeto del presente proyecto consiste exclusivamente en la modificación de una concesión administrativa mediante la incorporación del cerramiento de los últimos cuatro metros de una terraza existente, sin incremento de la superficie ocupada sobre el dominio público marítimo-terrestre ni ejecución de obras que alteren la dinámica litoral, el perfil de la costa o el régimen de oleaje.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92.2 del Reglamento General de Costas, se han considerado las medidas de adaptación definidas en la Estrategia de Adaptación al Cambio Climático de la Costa Española, elaborada por el Ministerio en cumplimiento de la disposición adicional octava de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y aprobada tras su correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica.

La actuación proyectada resulta compatible con los principios y medidas de dicha Estrategia por las siguientes razones:

- a) No supone rigidización del litoral ni la creación de nuevas estructuras fijas sobre el dominio público marítimo-terrestre, al tratarse de la sustitución de una instalación existente por un sistema ligero y desmontable, dentro de una ocupación ya amparada por título concesional en un frente urbano plenamente consolidado.
- b) Su carácter desmontable y reversible permite la retirada o adaptación de la instalación sin afecciones permanentes sobre el dominio público, en el supuesto de que las medidas de adaptación que se definan o desarrollen para este tramo de costa así lo requiriese, sin condicionar ni dificultar su ejecución.
- c) No incrementa la exposición de personas o bienes frente a los riesgos costeros identificados, al no ampliarse la superficie ocupada ni modificarse el uso autorizado, y desarrollarse la actuación en un ámbito respaldado por la cartografía de peligrosidad analizada en el presente apartado para un horizonte temporal muy superior al plazo de vigencia de la concesión.

En consecuencia, la actuación no interfiere con las medidas de adaptación previstas en la citada Estrategia ni compromete la capacidad de adaptación futura del tramo de costa en que se ubica.

No obstante, como documentación complementaria, se incorporan planos correspondientes al ámbito de actuación para un horizonte temporal de 100 años. Dado que el plazo de vigencia de la concesión es de 24 años, dichos planos permiten evaluar la exposición de la actuación durante un periodo superior al de su vida concesional, siendo una referencia conservadora para la valoración de los posibles efectos del cambio climático.

Se adjuntan en el Anejo IV los siguientes planos oficiales del Instituto Cartográfico de Valencia de riesgo de inundación fluvial y marina.

-Planos de SCZI-IPE. Peligrosidad por inundación marina. Nivel y olas. T=100 años.

-Planos de SCZI-IPE. Peligrosidad por inundación fluvial. T=100 años.

- **PRESUPUESTO**

Presupuesto de ejecución de las obras según presupuesto aportado por la empresa instaladora:

La valoración económica se ha obtenido a partir del presupuesto emitido por la empresa **KUBIK**, fabricante e instaladora de la pérgola y del cerramiento acristalado proyectados.

El Presupuesto de Ejecución Material comprende las siguientes acciones:

1. Desmontaje y retirada de la pérgola y el cerramiento existentes
2. Suministro e instalación de la nueva pérgola acristalada y toldo
3. Sustitución del cerramiento acristalado entre el restaurante y la terraza cubierta
4. Remates, sellados y trabajos auxiliares.

TOTAL

.....
..... **69.836,00 €**

El presupuesto de la empresa Kubik se adjunta en el Anejo III de Fichas técnicas y Presupuesto.

La tramitación de la presente modificación sustancial de la concesión requiere la constitución de una **fianza provisional equivalente al 2 % del presupuesto de las obras e instalaciones.**

A efectos del presente proyecto:

- **Presupuesto con IVA:** 84.501,56 €
- **Presupuesto sin IVA:** $84.501,56 \div 1,21 = 69.836,00 \text{ €}$
- **Fianza provisional (2 %):** $69.836,00 \times 0,02 = 1.396,72 \text{ €}$

Se adjunta a la memoria el justificante del depósito de la fianza provisional por un importe correspondiente al 2% del presupuesto de las obras o instalaciones a realizar en el dominio público marítimo-terrestre.

Una vez otorgada la autorización se constituirá la fianza definitiva, elevando la provisional al 5 % del presupuesto correspondiente de las obras o instalaciones.

● CONCLUSIONES

La actuación definida en el presente proyecto tiene por objeto la modificación sustancial de la concesión administrativa de ocupación del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al Restaurante El Balandret, mediante la incorporación al título concesional del volumen derivado del cerramiento de los últimos cuatro metros de la terraza, de conformidad con las determinaciones de la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo aprobada el 27 de enero de 2012.

Asimismo, el proyecto contempla la sustitución de la pérgola existente y del cerramiento acristalado que separa el interior del restaurante de la terraza cubierta, mediante la instalación de nuevos elementos constructivos de diseño y prestaciones acordes con la actuación proyectada, mejorando la funcionalidad, la integración arquitectónica y la calidad del conjunto, sin alterar el uso autorizado ni incrementar la superficie ocupada sobre el dominio público marítimo-terrestre.

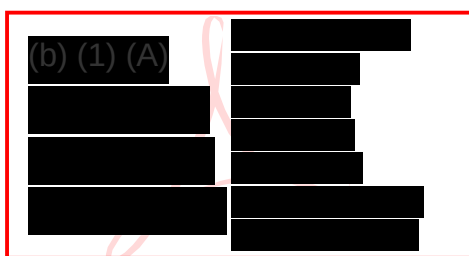
La documentación técnica que integra la presente memoria define adecuadamente las características de la actuación y justifica su adecuación a la normativa urbanística, al Código Técnico de la Edificación, a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, a su Reglamento General y al resto de disposiciones que resultan de aplicación.

En consecuencia, se considera que la actuación proyectada reúne las condiciones técnicas, urbanísticas y administrativas necesarias para la tramitación de la modificación sustancial de la concesión administrativa solicitada y para la obtención de los informes y autorizaciones preceptivos por parte de las administraciones competentes.

Y para que conste a los efectos oportunos, se redacta la presente memoria técnica.

En Valencia, a 22 de julio de 2026.

La arquitecta



Vanessa Muñoz Castelló

Arquitecta

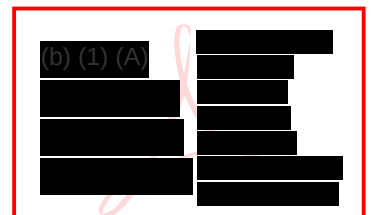
Colegiada nº 15.009 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana (COACV)

ANEJO I

PLANOS DE INFORMACIÓN

PROYECTO DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT

RESTAURANTE EL BALANDRET
Calle Neptuno nº 20-22, 46011
Playa de la Malvarrosa
VALENCIA



Redactora del proyecto
Vanessa Muñoz Castelló
Colegiada 15.009
Julio 2026

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0318306YU3701G0001EL

PARCELA

Superficie gráfica: 966 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV NEPTUNO 20
46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 2.023 m2
Año construcción: 2014

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	79
OCIO HOSTEL.	1/00/02	731
HOTELERO	1/01/01	514
HOTELERO	1/02/01	498
HOTELERO	1/AT/01	201

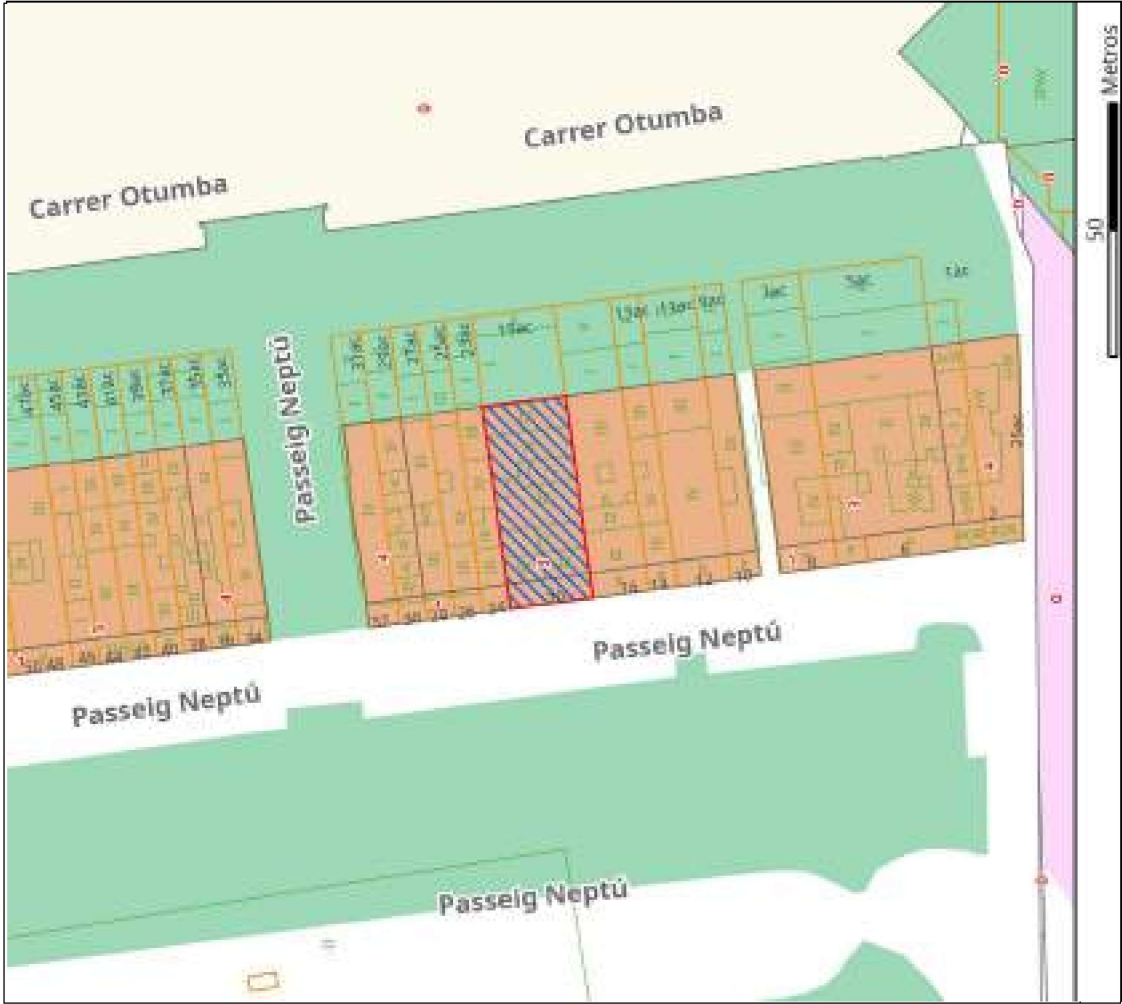
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Habitatge
Servei de Planejament

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
0318306	YJ3701G	PASSEIG NEPTÚ	20

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
966.27	2	2	668.89	43

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:					
P.G.O.U. / C. Errores					
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993					
(2070) - Plan Especial Cabanyal-Canyamelar					
CLASIFICACIÓN:					
Calificación del Suelo					
(SU) Suelo Urbano					
Sistema General					

ZONA ESTRUCTURAL:					
Calificación Urbanística					
(PM)					
Uso Global o Dominante					

Usos Permitidos y Prohibidos					
Elementos Protegidos / Autorización de Cultura					

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:					
Uso Específico					
(TER-M1)					
Usos Permitidos y Prohibidos					

CONDICIONES DE PARCELA:					
Sup. Min (m²)	Fach. Min (m)	Recángulo Inscrip (m)	Ángulo Líndes (g. sexa)	Ocupación	Alineaciones y prof. edif.
-----	-----	-----	-----	-----	Informe Líneas
Art. 5.7 NN UU PGOL					Ud. ejecución / Área reparto
CONDICIONES DE VOLUMEN:					PEPRI PASEO
Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura cornisa máxima		
1	-----	-----	-----		
3	-----	-----	-----		
Entrepisos	Semisótano	Sótano	Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²s)		
-----	-----	-----	-----		
Áticos	Desvanes	Pasajes	-----		
-----	-----	-----	-----		
CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:					
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva					
OBSERVACIONES:					



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

O F I C I O

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI
AMBIENT

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓ GENERAL
DE LA COSTA I EL MAR

DIRECCIÓN GENERAL
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCACIÓ DE COSTES EN
VALÈNCIA

DEMARCACIÓN DE COSTAS EN
VALENCIA

S/REF.

BIENVE TROPICAL, S.L.

N/REF. CNC02/99/46/0505

Av. Neptuno, nº20
46011 Valencia

ASUNTO Solicitud documentación

Solicitud de documentación relativa a la concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre, con destino a terraza de bar-restaurant anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno nº20-22, en el T.M. de Valencia

En relación con su petición realizada con fecha 8 de julio de 2026, en la que solicita documentación del expediente de referencia CNC02/99/46/0505, esta Demarcación de Costas le **INFORMA**:

La totalidad del expediente en formato físico, puede examinarse presencialmente en la Demarcación de Costas en Valencia, en horas hábiles de oficina y solicitando cita previa, a través del correo electrónico buzon-dcvalencia@miteco.es o del teléfono 961.583.173.

Se adjunta al presente escrito los siguientes documentos:

- Plano nº1 Emplazamiento
- Plano nº2 Estado actual

La jefa del Servicio de Gestión del Dominio Público

"Documento firmado electrónicamente en Valencia, en la fecha y hora referenciadas en la firma."

Patricia Ramos Pastor

CORREO ELECTRÓNICO
buzon-dcvalencia@miteco.es

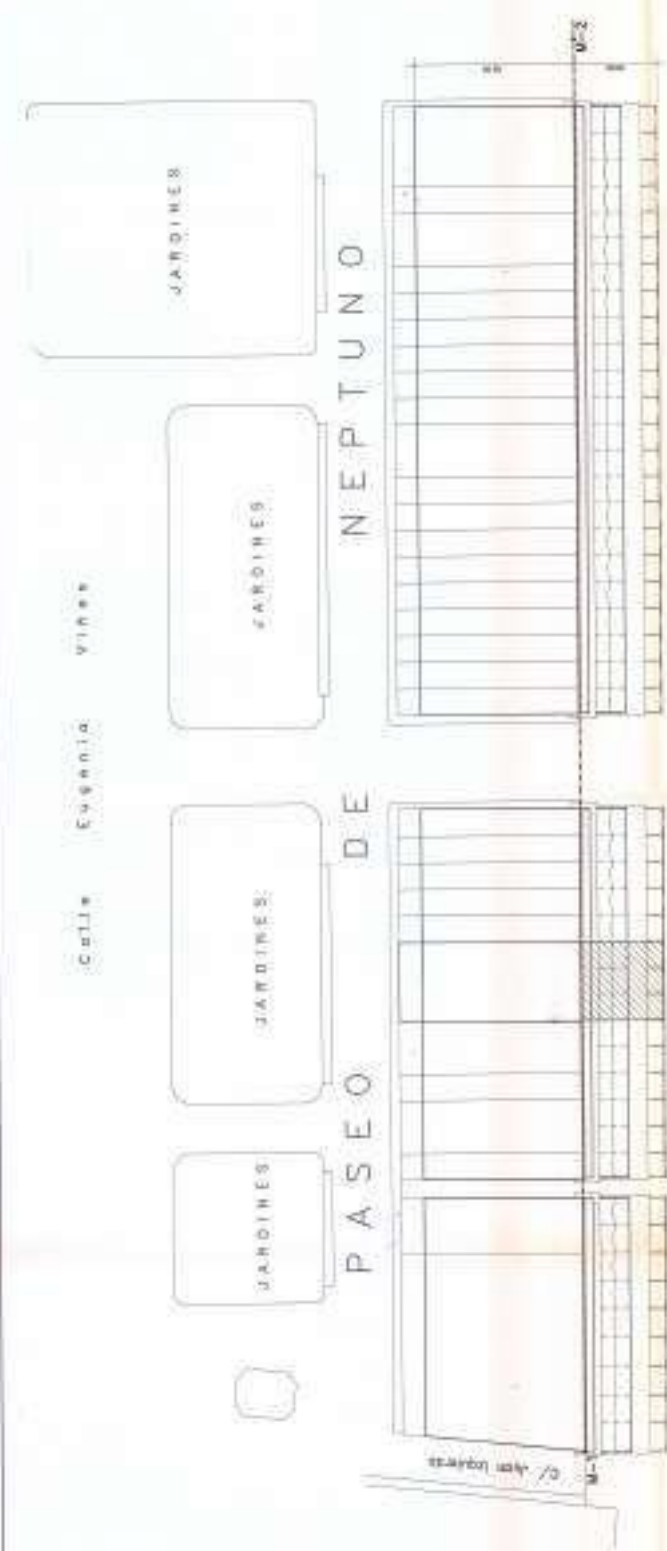
C/ JOAQUIN BALLESTER,39 – 6ª
46009 VALENCIA
Tfno.: 96 158 3165

CSV : GEN-712d-92d4-90af-ed5b-9d03-fe37-2f01-95e7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : PATRICIA RAMOS PASTOR | FECHA : 16/07/2026 15:17 | Sin acción específica





LÍNEA Z.M.T.
REPLANTADA EN
C.M. DE 31 DE MAYO DE 1988

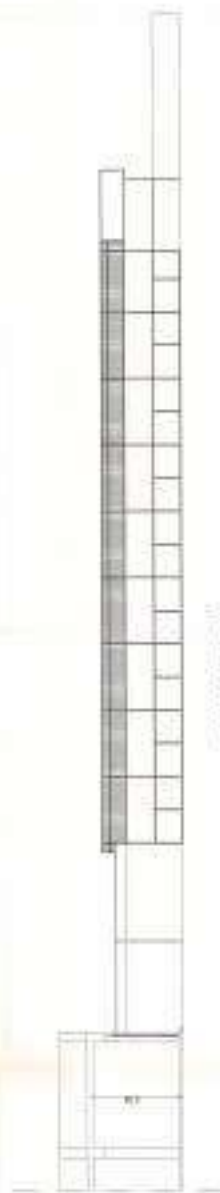
PLAYA DE LEVANTE
MAR MEDITERRANEO

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN-SUSTITUCIÓN
DEL LOCAL ANEXO AL EDIFICIO SITO EN EL PASEO
DE NEPTUNO N° 25 Y 22
PROYECTOR: SAGIBA S.L.
PLANO Nº 1: EMPUJAMIENTO
ESCALA 1/500
EXPEDIENTE 90/AN20.22
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

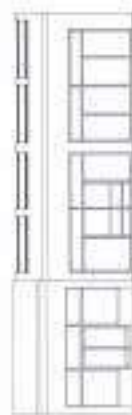




PLANTA



SECCIÓN LONGITUDINAL



ALZADO



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN SUSTITUCIÓN
DEL LOCAL ANEXO AL EDIFICIO SITO EN EL PASEO
DE NEPTUNO N° 20-22

PROMOTOR: SAMBA S.L.

PLANO N° 2 ESTADO ACTUAL

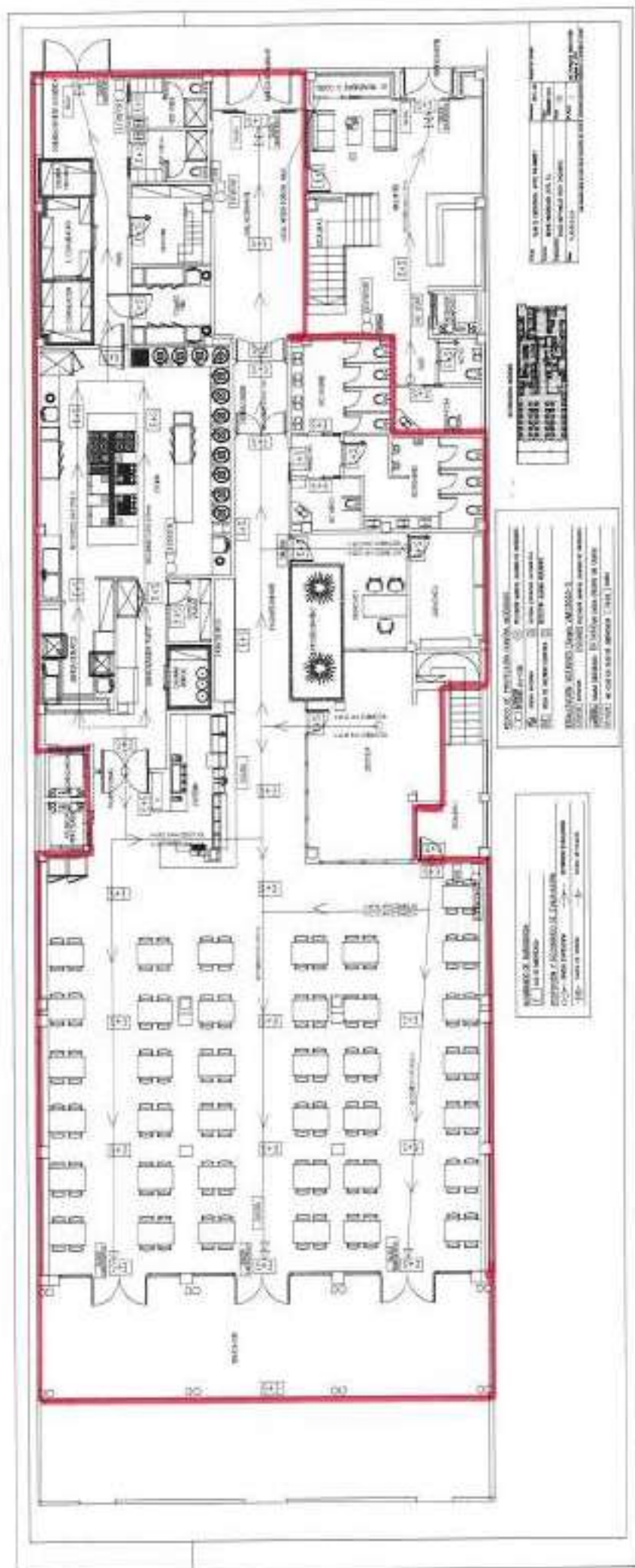
ESCALA: 1/500

EXPEDIENTE: 80/N20-22

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Handwritten signature







O F I C I O

S/REF.

N/REF. CNC02/99/46/0505

C-164/29

FECHA 7-6-2014

BIENVE ROPICAL SL
D. Emilio Vazquez Peris

C/ Troya, 1-3ª

46007 VALENCIA

ASUNTO:

Prórroga de la concesión otorgada a BIENVE ROPICAL SL para explotación de terraza anexa al bar-restaurant en la Av. Neptuno nº 20-22, T.M. de Valencia.

ANTECEDENTES

1.- Por Orden Ministerial de 3 de junio de 1993 se otorgó concesión para la ocupación, durante un plazo de 15 años prorrogables por otros 5 (condición 1ª), de 302,4 metros cuadrados de bienes de dominio público marítimo-terrestre (dpmt) con destino a terraza de un bar-restaurant anexa al edificio situado en la Av. de Neptuno nº 20-22, en el término municipal de Valencia.

2.- Al vencimiento del plazo inicial para el que fue concedida, se solicitó por el interesado prórroga en plazo, que se otorgó por Orden Ministerial de 16 de julio de 2011, por un plazo que finalizó el 29 junio 2013 sin posibilidad de prórroga (condición particular 1ª).

3.- El dominio público marítimo-terrestre ocupado da soporte a servicios de libre acceso público, con fuerte demanda, precisamente entre los usuarios de la playa, por lo que su continuidad es acorde a los objetivos señalados en la exposición de motivos 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, recientemente promulgada.

Con fecha 22 de abril de 2013 y nº de registro 006/751, D. Emilio Vazquez Peris en su condición de representante de BIENVE ROPICAL SL presentó solicitud, al amparo del art. 2 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, de prórroga de la concesión actual o en su defecto, nueva concesión.

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, en su art. 2, otorga a las



concesiones en vigor, la posibilidad de ser prorrogadas a instancia de su titular, disposición que no tiene todavía desarrollo reglamentario.

Con fecha 10-7-2013 se expidió una autorización temporal mientras se aprobaba el nuevo Reglamento de Costas y con el límite de un año.

Próxima a vencer la autorización temporal sigue sin haber desarrollo reglamentario de la Ley.

RESOLUCION

Considerando el interés del servicio que se presta declarado según el antecedente 3, y, mientras se tramita el correspondiente expediente de concesión, supeditado a la aprobación del nuevo reglamento de la Ley de Costas, y en todo caso hasta el otorgamiento de la concesión, o hasta que la presente autorización sea revocada por la Administración, y como límite máximo hasta el 13 de junio de 2015, esta Demarcación de Costas **AUTORIZA**, con efectos desde el vencimiento del anterior título, en precario y provisionalmente a **BIENVE ROPICAL SL** la ocupación del dominio público marítimo-terrestre, en los mismos términos y condiciones establecidos para la concesión que ahora vence.

Siendo la presente autorización un título habilitante provisional, se considera pertinente mantener el canon vigente en el momento del vencimiento de la concesión. Será en la resolución, si procede, de la nueva concesión donde se establezca el canon ajustado a las nuevas condiciones presentes en el momento de su otorgamiento.

La presente autorización podrá ser revocada unilateralmente por la Administración en cualquier momento, sin derecho a indemnización, en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y, en todo caso, cuando se compruebe la no viabilidad del expediente de concesión.

Se adjunta liquidación del canon correspondiente al primer periodo, incluyendo desde la fecha de la autorización hasta el 31 de diciembre del presente año.

Contra la presente resolución los *interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas* podrán interponer Recurso de Alzada, en el plazo de un (1) mes, contado a partir de la fecha de recepción de este oficio, ante la Dirección General de Sostenibilidad de la costa y del mar, de acuerdo con lo determinado en el Art. 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las



Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

En el caso de que el recurso se limite exclusivamente a la fijación del canon o al valor de la base de dicho canon, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante esta Demarcación de Costas en Valencia, en el plazo de un mes, o interponerse directamente reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Económico-Administrativo competente en el mismo plazo, sin que puedan simultanearse ambos recursos, de acuerdo con lo determinado en el art. 222 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Las *Administraciones Públicas* podrán interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de dos (2) meses, contando a partir de la fecha de recepción de la presente Resolución, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Valencia de conformidad con lo dispuesto en el art.46-6 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso Administrativa, salvo que en el plazo de dos (2) meses se produzca el previo requerimiento a que se refiere el art. 44 del mismo texto legal, el cuál se entenderá rechazado si transcurriera un mes desde que se efectuó sin que haya sido contestado.

El Jefe de la Demarcación



Vicente Ibarra Damiá



CNC02/99/46/0505

(C-164/29,30,31 Valencia)

JPT/LOP/324

RESOLUCIÓN

Vista la solicitud presentada por BIENVE TROPICAL S.L. de prórroga con base en el artículo 2 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, de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 3 de junio de 1993 para la ocupación de unos trescientos dos (302) metros cuadrados de dominio público marítimo-terrestre, con destino a la terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno 20-22, en la playa de Levante-Malvarrosa, término municipal de Valencia (Valencia).

ANTECEDENTES:

I) Por Orden Ministerial de 3 de junio de 1993, se otorgó a SAMIBA, S.L. concesión con destino a terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno 20-22, en la playa de Levante-Malvarrosa, término municipal de Valencia, por un plazo de 15 años, prorrogables por un máximo de cinco (5) años más.

II) Por Orden Ministerial de 16 de junio de 2011 se otorgó a SAMIBA, S.L. una prórroga de la concesión por un plazo de cinco (5) años, finalizando el 29 de junio de 2013.

III) Con fecha de 29 de mayo de 2012 tiene entrada en la Demarcación de Costas en Valencia escrito de D. Emilio Vázquez Peris, en su condición de representante de SAMIBA, S.L. comunicando la compra de participaciones sociales de dicha sociedad por parte de BIENVE TROPICAL, S.L. el cambio de domicilio social, cambio de sistema de administración y modificación del objeto social, y solicitando a su vez la transmisión de la concesión a la nueva mercantil.

La transmisión fue autorizada con fecha de 24 de abril de 2013.

IV) Con fecha 22 de abril de 2013, D. Emilio Vázquez Peris, en su condición de representante de BIENVE TROPICAL, S.L. presentó solicitud, al amparo de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de prórroga extraordinaria de la concesión administrativa otorgada por Orden Ministerial de fecha 3/06/1993.

Plaza San Juan de la Cruz s/n
28071 - Madrid
TEL.: 91 5976000





V) Con fecha 24 de junio de 2015 la Demarcación de Costas en Valencia le requiere al peticionario completar su solicitud con la documentación necesaria para tramitar la prórroga.

El concesionario presenta así la siguiente documentación:

- a) Documentación acreditativa de la identidad de la empresa titular de la concesión y del compareciente mediante la aportación del poder de representación del administrador que actúa en nombre de la empresa.
- b) Documentación acreditativa del vínculo del titular de la concesión con el titular del inmueble ubicado fuera de dominio público del que es anexo la concesión.
- c) Declaración responsable de BIENVE TROPICAL, S.L, titular de la concesión, de que las instalaciones, así como las obras que se han realizado durante la vigencia del título concesional, se ajustan a lo previsto en su objeto, condiciones y prescripciones.

VI) El Servicio Periférico de Costas, al remitir el expediente a los servicios centrales de esta Dirección General de la Costa y el Mar, informa que no se aprecian causas de caducidad y propone las condiciones para el posible otorgamiento de la prórroga.

VII) Por Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2020 fueron sometidas a la aceptación del peticionario las condiciones y prescripciones por las que se podría otorgar la concesión de referencia, la cual fue notificada con fecha 3 agosto de 2020.

VIII) Con fecha 13 de agosto de 2020 Bienvenida Navarro Soler, en representación de BIENVE TROPICAL S.L., acepta las condiciones y prescripciones señaladas para el otorgamiento de la concesión referenciada, incluyendo la siguiente documentación solicitada: *Declaración responsable de que el peticionario no incurre en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en 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.*

CONSIDERACIONES:

- 1) El Reglamento General de Costas en su artículo 172.1 establece que las concesiones para la ocupación de dominio público marítimo-terrestre existentes, que hayan sido otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, podrán ser prorrogadas a instancia de su titular.
- 2) Las actividades que se solicitan son de aquellas a las que se refiere el artículo 61.2b) del Reglamento General de Costas y, por tanto, se podrían autorizar.
- 3) Con carácter previo al otorgamiento de la concesión, el concesionario ha de presentar la documentación exigida en los artículos 134 y 176 del Reglamento General





O F I C I O		
S/REF		BIENVE TROPICAL SL
N/REF	CNC02/99/46/0505	EC/RAZ
		C/ Troya, 1-3ª
		46007 VALENCIA
FECHA	12-11-2020	
ASUNTO	Prórroga de la concesión administrativa por ocupación del dominio público marítimo-terrestre otorgada a BIENVE TROPICAL SL para explotación de local anexo al bar-restaurante en la Av. Neptuno nº 20 y 22, T.M. de Valencia.	

Se adjunta la Resolución dictada con fecha 29 de octubre de 2020 por la que se otorga a BIENVE TROPICAL SL, prórroga de la concesión de ocupación de una superficie de 302 m² de dominio público marítimo-terrestre, con destino a local anexo de bar-restaurante situado en la Av. Neptuno nº 20 y 22, en la playa de Levante-Malvarrosa, en el T.M. de Valencia.

El Jefe de Servicio de Gestión de Dominio Público

(Documento firmado electrónicamente en Valencia, en la fecha y hora referenciadas en la firma)

Enrique Correcher Martínez

Los datos personales serán tratados por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Dirección General de la Costa y el Mar) e incorporados a la actividad de tratamiento "Tramitación de títulos de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre" cuya finalidad es la tramitación de expedientes para el otorgamiento de títulos habilitantes en el ámbito de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre (concesiones, autorizaciones, reservas...). Este tratamiento encuentra su legitimación en el cumplimiento de una obligación legal del responsable del tratamiento, establecida en la Ley 22/1989, de 28 de julio, de Costas, y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Los datos de carácter personal objeto del tratamiento podrán ser comunicados en los casos previstos legalmente y se conservarán en los términos previstos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones automatizadas, al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a través de su sede electrónica (<https://sede.mhso.gob.es>). Asimismo, si considera vulnerados sus derechos, podrá presentar una reclamación de tutela ante la Agencia Española de Protección de Datos (<https://sede.aepd.gob.es/>).

C/ Joaquín Ballester, 39 -
6ª planta
46071 Valencia
TEL.: 96 1583171

CSV: GEN-1f01-d2c7-9c53-51f0-246f-4a52-bf4d-6604

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1): ENRIQUE CORRECHER MARTINEZ | FECHA: 01/12/2020 14:37 | Sin acción específica

FIRMANTE(2): ENRIQUE CORRECHER MARTINEZ | FECHA: 01/12/2020 14:38 | Sin acción específica





de Costas. Conforme a lo informado por el Servicio Periférico de Costas, la concesión objeto de esta tramitación no está incurso en ninguna causa de caducidad, por lo que se podría proceder al otorgamiento de la prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 172.3 del Reglamento General de Costas, siempre que se acepten y se cumplan las condiciones y prescripciones establecidas en la presente resolución.

4) De acuerdo con lo previsto en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el canon se revisará periódicamente en la medida en que aumente o disminuya el valor de los sumandos que sirvieron para determinar su base de liquidación, por lo que procede revisar el canon:

A) Base

1. Valor del bien ocupado:

Valor catastral unitario = 235,48 €/m²

2. Beneficios:

PEM = 11.967.514 pta (71.926,21 €)

PEM actualizado = 145.866,35 €

20% PEM = $0,2 \times 145.866,35 \text{ €} = 29.173,27 \text{ €}$

Estimación de los beneficios económicos realizada por esta Dirección General (Con base en la Orden HAC/1264/2018, de 27 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2019 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido): 55.095,30 €/año

Beneficio unitario = $55.095,30 \text{ €} / 302,40 \text{ m}^2 = 182,19 \text{ €/m}^2$

B) Canon unitario = $(235,48 + 182,19) \text{ €/m}^2 \times 0,08 = 33,41 \text{ €/m}^2 \text{ y año}$

Canon total anual = $33,41 \text{ €/m}^2 \text{ y año} \times 302,40 \text{ m}^2 = 10.104,29 \text{ €/año}$

5) De conformidad con lo establecido en los artículos 174.2 y 135.5 del Reglamento General de Costas se otorga un plazo de prórroga de dieciséis (16) años, prorrogables hasta un máximo de veinticuatro (24) años, si persisten las causas de interés público que motivaron su otorgamiento.

Dicho plazo se computará desde la fecha de finalización del plazo de la prórroga de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 3/06/1993, es decir, desde el 29 de junio de 2013.





En consecuencia,

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACION DE LA MINISTRA, HA
RESUELTO:

Otorgar a BIENVE TROPICAL, S.L. la prórroga, con base en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 3 de junio de 1993, para la ocupación de unos trescientos dos (302) metros cuadrados de dominio público marítimo-terrestre con destino a terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno 20-22, en la playa de el Cabañal, término municipal de Valencia (Valencia), la cual quedará sujeta a las siguientes condiciones y prescripciones:





Pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo-terrestre y mar territorial aprobado por Orden Ministerial de 8 de noviembre de 1985, publicado en el BOE de 19 de noviembre de 1985, con las modificaciones necesarias para su adaptación a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, informado favorablemente por el Servicio Jurídico con fecha 2 de junio de 1989.

Disposiciones Generales.

1ª. La presente concesión, que no implica cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas, dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero.

2ª. Esta concesión se otorga por el plazo que se establezca en el pliego de condiciones particulares y prescripciones (en adelante PCPP). Dicho plazo será improrrogable, a menos que en el PCPP se admita explícitamente la posibilidad de una prórroga. Su cómputo se iniciará el día siguiente de la fecha de notificación del otorgamiento al concesionario.

3ª. (Sin contenido)

4ª. Esta concesión no implica la asunción de responsabilidades por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en relación con el proyecto y la ejecución y explotación de las obras e instalaciones, tanto respecto a terceros como al concesionario.

5ª. El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención de las licencias y otras autorizaciones legalmente procedentes y, en particular, la de vertido al mar de aguas residuales o conexión, en su caso, a la red de saneamiento general.

6ª. Esta concesión no implica la autorización para llevar a cabo actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósito de los residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquella que sirva para indicar el título y uso de la concesión, previa conformidad del Servicio Periférico de Costas.

7ª. El concesionario queda obligado a instalar y conservar a sus expensas, en la forma y plazo que se indiquen el PCPP o por el Servicio Periférico de Costas, la señalización terrestre provisional durante las obras, así como la definitiva, que deberá incluir la de los accesos y zonas de uso público.

En el caso de que la naturaleza marítima de la concesión así lo exija, el concesionario queda obligado a instalar y mantener a su costa las señales de balizamiento que se ordenen por el Ente Público Puertos del Estado, quien, asimismo, ejercerá la inspección sobre dicha señalización, así como establecerá el balizamiento provisional a colocar durante la ejecución de las obras. A estos efectos, con anterioridad al replanteo de las obras, deberá presentar los planos de situación y planta de las mismas. Con posterioridad, en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que se le notifiquen las señales que han de constituir el balizamiento y sus apariencias y alcances, deberá presentar el proyecto correspondiente para su aprobación por el Ente Público Puertos del Estado.

8ª. En el caso de que existan terrenos de propiedad particular incorporados a la concesión por formar una unidad imprescindible para la explotación de la misma, antes del replanteo de las obras o simultáneamente con el mismo, se levantará preceptivamente el acta de entrega de dichos terrenos al dominio público, con asistencia de los representantes de los Ministerios de Hacienda y para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, así como del concesionario, el cual deberá aportar la certificación registral que corresponda.





Durante la vigencia de la concesión, dichos terrenos tendrán el uso previsto en la misma y a su extinción mantendrán su calificación jurídica de dominio público.

9º. El concesionario queda obligado a presentar el título de esta concesión dentro del plazo de treinta (30) días, contados desde el siguiente a la notificación del otorgamiento, en la Oficina liquidadora que corresponda, a efectos de satisfacer, si procede, el Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al texto refundido de dicho Impuesto, actualmente vigente, y a entregar justificante de ello en el Servicio Periférico de Costas. Asimismo, en el mismo plazo, deberá entregarse en el Servicio Periférico de Costas el resguardo original que acredite haber constituido, si procede, en la Caja General de Depósitos o en cualquiera de sus sucursales, la fianza definitiva equivalente al 5 por 100 del presupuesto total de las obras e instalaciones a realizar en el dominio público.

10º. El concesionario queda obligado a reponer y conservar los hitos del deslinde a los que esté referida la concesión, en la forma que se le indique por el Servicio Periférico de Costas.

11º. El concesionario será responsable de los daños y perjuicios que puedan causar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en las playas y costas inmediatas o próximas, a juicio del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, debiendo presentar a estos efectos en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas a fin de reparar los daños causados por las mismas.

Aceptado dicho proyecto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el concesionario realizará las obras en el plazo que se le indique.

Cánones, tasas y gastos.

12º. El concesionario abonará por semestres adelantados al Tesoro Público a partir de la fecha de notificación de la concesión en la forma y cantidad que se fija en el PCPP, el importe correspondiente al canon de ocupación o aprovechamiento.

Este canon podrá ser revisado por la Administración en el plazo que se fije en el PCPP, proporcionalmente al aumento que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo.

Asimismo presentará, en su caso, en el plazo de quince días, los correspondientes justificantes de dichos abonos para conocimiento del Servicio Periférico de Costas.

13º. Los gastos que se originen por el replanteo y el reconocimiento final de las obras, así como la inspección y vigilancia de las mismas, serán de cuenta del concesionario.

Replanteo de las obras.

14º. (Sin contenido)

Ejecución de las obras.

15º. (Sin contenido)

16º. (Sin contenido)

17º. (Sin contenido)

18º. (Sin contenido)

19º. (Sin contenido)

20º. (Sin contenido)

Reconocimiento de las obras.

21º. Terminadas las obras, el concesionario presentará el certificado final de la obra, suscrito por su director y visado por su Colegio profesional, en el que deberán estar incluidas todas las obras, incluso, en su caso, las correspondientes al vertido de aguas residuales al mar, y solicitará por escrito del Servicio Periférico de Costas el reconocimiento final de las mismas, que se practicará con asistencia del Ingeniero





representante de aquélla, del concesionario y de su director de obra, levantándose acta y planos con los mismos requisitos que los de replanteo. El incumplimiento de esta condición llevará necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión

22ª. La fianza definitiva se devolverá al concesionario al año de haber sido aprobados por la autoridad competente el acta y planos de reconocimiento final de las obras. Dichas obras sustituirán entonces a la fianza y responderán del cumplimiento de las cláusulas de esta concesión, cuando fuera procedente.

Conservación de las obras.

23ª. El concesionario queda obligado a conservar y mantener las obras y terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, incluso desde los puntos de vista de limpieza, de higiene y de estética, realizando a su cargo los trabajos de conservación y mantenimiento y cuantas reparaciones sean precisas para ello. Cuando éstas tengan el carácter de gran reparación, el concesionario deberá presentar previamente, para su aceptación, en su caso, por la Administración, el proyecto correspondiente.

24ª. El Servicio Periférico de Costas podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación y mantenimiento de las obras y terrenos concedidos y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse para el cumplimiento de los términos de la concesión, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que se le indique y en la forma establecida en la anterior condición 23. Si el concesionario no realizara estas actuaciones en el plazo establecido, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico podrá imponerle una sanción económica que no exceda del 10 por 100 del presupuesto total de las obras autorizadas, concediéndole un nuevo plazo de ejecución. Si el concesionario no ejecutara las reparaciones en este nuevo plazo, se procederá a la incoación del expediente de caducidad de la concesión.

25ª. La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente concesión, siempre que se deba a causas de fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la renuncia a la concesión sin derecho a indemnización alguna y con la obligación de demoler y retirar los restos de las obras, o la reconstrucción a sus expensas de las mismas en el plazo que se le señale por la Dirección General de la Costa y el Mar. Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la opción anterior corresponderá a dicha Dirección General, si bien en el caso de que el concesionario no presente la renuncia a la concesión, se instruirá el expediente de caducidad de la misma.

26ª. Si el concesionario, una vez terminadas las obras y aprobada el acta de reconocimiento final de las mismas, renunciara total o parcialmente a la concesión, quedará obligado, de acuerdo con lo que se determine por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a entregar las obras e instalaciones al dominio público estatal o levantarlas a su costa, dejando en este último caso el terreno total o parcialmente libre de ocupación.

Uso y explotación.

27ª. El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados en la concesión.

28ª. Salvo que el PCPP señalara otro plazo distinto, la falta de utilización durante el período de un año de las obras y bienes de dominio público concedidos, llevará necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.





29ª. Cuando por la importancia y naturaleza de la concesión, así se exija en el PCPP, el concesionario quedará obligado a designar un Director de explotación, que deberá ser un facultativo competente por razón de la materia, cuyo nombramiento se acreditará ante el Servicio Periférico de Costas.

Asimismo, en aquellos casos que así se exija en el PCPP, el concesionario deberá presentar, para su aceptación por la Administración, las tarifas máximas a abonar por el público como consecuencia de la explotación de las obras e instalaciones.

30ª. Si durante la vigencia de la concesión se advirtiera la realización de obras o usos no amparados por la misma, el Servicio Periférico de Costas ordenará, respectivamente, su paralización o suspensión, en la forma y con los efectos previstos en el artículo 103 de la Ley de Costas. Si las infracciones cometidas, fuesen de importancia notoria, se incoará, asimismo, expediente de caducidad de la concesión.

Transferencia.

31ª. La condición 31ª del Pliego de Condiciones Generales relativa a la transferencia de las concesiones, queda anulada, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley de Costas.

Otras disposiciones.

32ª. El concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente las correspondientes a la ordenación del dominio marítimo, y a la Ley de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las que se ejecuten ni su uso pueda ser obstáculo para el ejercicio de las servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar.

Rescate de la concesión.

33ª. Si los terrenos de dominio público objeto de la concesión fuesen necesarios, total o parcialmente, para la realización de actividades o ejecución de obras declaradas de utilidad pública y para llevarlas a cabo fuera necesario utilizar o demoler, en todo o en parte, los terrenos u obras de la concesión, la Administración podrá proceder al rescate de la misma antes de su vencimiento.

A tal efecto se incoará el expediente de rescate de la concesión, en el que se dará audiencia al concesionario, cumpliéndose, además, todos los trámites que establece la Ley de Procedimiento Administrativo y demás disposiciones que sean de aplicación.

La valoración del rescate se efectuará conforme a lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Costas. El concesionario podrá además, retirar libremente aquellos elementos existentes en la concesión que no hubieran sido relacionados en el acta de reconocimiento final y no estén unidos de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzcan quebrantamiento ni deterioro del mismo, salvo que la Administración decida también su rescate.

Si las obras se encontrasen deterioradas, se determinará por la Administración el presupuesto de los gastos necesarios para dejarlas en buen estado, el cual se notificará al concesionario antes de ser aprobado. Su importe se rebajará de la tasación, y la diferencia que resulte será la cantidad que se abone al concesionario.

Revocación.

34ª. Cuando sin intervención de la Administración, varíen los supuestos físicos sobre los que se otorgó la concesión, la Administración podrá modificar o declarar resuelta la misma en función de las variaciones ocurridas y normativa aplicable, sin que el concesionario tenga derecho a indemnización.

Vencimiento del plazo concesional.

Página 8 de 12





35ª. Cuando por vencimiento del plazo concesional se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente, sin necesidad de declaración expresa, los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras e instalaciones objeto de la concesión. Tampoco asumirá la Administración los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por lo tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sustitución de empresa prevista en la legislación laboral vigente.

36ª. Terminado el plazo concesional, reverterán al dominio público estatal los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, estando obligado el concesionario, a sus expensas, a la demolición y retirada de dichas obras e instalaciones, parcial o totalmente, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna, excepto en el caso de que la Administración durante el plazo de tantos meses, antes del vencimiento del plazo concesional, como años tenga el mismo, de propia iniciativa o a petición del concesionario, declare que, dado que se mantiene el interés público de las obras e instalaciones, procede su mantenimiento para continuar su explotación en la forma que se determine.

El concesionario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento final levantada conforme establece la anterior condición 21, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, si la Administración no decide también su adquisición. *(Párrafo sin contenido para legalizaciones).*

De la recepción por la Administración de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere. En el acta se reseñará el cumplimiento por el concesionario de la obligación de reponer el terreno a su anterior estado o, en el caso de que la Administración hubiera optado por el mantenimiento de las obras e instalaciones, el estado de conservación de las mismas, especificándose los deterioros que presenten. En este último caso, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se indicará al concesionario el conjunto de las reparaciones necesarias a ejecutar a su cargo en el plazo que se le señale.

Procedimiento sancionador, caducidad y apremio.

37ª. El incumplimiento total o parcial de las condiciones y prescripciones impuestas en la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador por infracción contemplada en el artículo 90.d de la Ley de Costas, sin perjuicio de que, cuando a juicio de la Administración, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, ésta pasará el tanto de culpa a la jurisdicción competente.

38ª. Sin perjuicio de lo dispuesto en la condición 17 y de las causas que obligarán necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, señaladas en las condiciones anteriores y en el artículo 79 de la Ley de Costas, el incumplimiento por el concesionario de aquellas otras condiciones particulares y prescripciones, que se determinen específicamente en el PCPP, también será causa obligada de incoación del correspondiente expediente de caducidad.

Los demás supuestos de incumplimiento podrán, asimismo, ser causa de caducidad de la concesión, especialmente cuando existan reiteradas infracciones de una o varias de las restantes condiciones.

La declaración de caducidad supondrá la pérdida de la fianza o fianzas constituidas, en el supuesto de que todavía no se hubieran devuelto, pudiendo llevar aparejada, a criterio del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, la





demolición y retirada de las obras e instalaciones, parcial o total, a cargo del concesionario, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna. *(Párrafo sin contenido para legalizaciones).*

La tramitación del expediente de caducidad se realizará con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la anterior condición 37.

39ª. Cuando el concesionario obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta, de conformidad con el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, podrá proceder a su ejecución subsidiaria, siendo el importe de los gastos, así como de los daños y perjuicios a cargo del concesionario.

40ª. Si en virtud de las actuaciones practicadas el concesionario hubiere de satisfacer a la Administración cantidad líquida, en caso de impago se seguirá el procedimiento de apremio conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación.





Pliego de Condiciones Particulares y Prescripciones (PCPP)

I. Condiciones Particulares

Referidas al Pliego de Condiciones Generales (PCG)

1ª. Esta concesión se prorroga por un plazo de dieciséis (16) años, prorrogables hasta un plazo máximo total de veinticuatro (24) años, siempre que persistan las causas que motivaron su otorgamiento. La prórroga se computará desde la fecha en que finalizaba el plazo de la anterior prórroga de la concesión, es decir, desde el 29 de junio de 2013.

2ª. Las obras que se otorgan en la presente concesión son las incluidas en el proyecto original suscrito en mayo de 1991 por los Arquitectos D. Vicente Silla y D. Juan Mocholí.

3ª. El concesionario abonará en el Tesoro Público el importe correspondiente al canon, calculado a razón de treinta y tres euros con cuarenta y un céntimos de euro (33,41) por metro cuadrado y año de la superficie de dominio público marítimo-terrestre otorgada en concesión, debiendo presentar los correspondientes justificantes de pago en la Demarcación de Costas en Valencia.

El canon se revisará periódicamente en la medida en que aumente o disminuya el valor de los sumandos que sirvieron para determinar su base de liquidación.

El pago de esta tasa se acomodará a lo previsto en la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, y disposiciones que la desarrollen.

4ª. Sin contenido.

5ª. Conforme al artículo 88.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, el concesionario estaría obligado a constituir la fianza definitiva del 5% del Presupuesto de las obras (Condición 9ª del PCG). A estos efectos, al no ser el objeto de la concesión la construcción de ninguna instalación ni edificación, sino la simple explotación de las obras ya existentes, el concesionario estará exento de la presentación de la fianza a la que se refiere el anterior párrafo, siempre que se mantenga la explotación en su estado actual.

II. Prescripciones

A. Deberá quedar garantizada, en todo caso, la servidumbre de tránsito que contempla la legislación de costas, adecuando los medios necesarios para mantener la misma.

B. El concesionario deberá cumplir lo señalado por los Organismos Oficiales que han informado el proyecto. Se consideran incluidas en las presentes prescripciones las condiciones establecidas al respecto por los Organismos consultados.

C. El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes.

D. Se advierte expresamente que la zona sobre la que está previsto ubicar las instalaciones puede ser inundable por su propia naturaleza, por lo que el concesionario asume todos los riesgos y daños derivados, tanto para las instalaciones como para sus usuarios, de dicho emplazamiento y de su proximidad al mar, debiendo establecer las medidas de seguridad y vigilancia oportunas.

E. En relación con la explotación de las obras, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. No se permitirá ningún tipo de vertido al dominio público marítimo-terrestre ni a la zona de servidumbre de protección que no cuente con la debida autorización, debiendo establecer las medidas oportunas para corregir los impactos generados durante la fase de explotación de la ocupación.
2. La explotación se deberá llevar a cabo utilizando las mejores técnicas disponibles, de forma que el impacto medioambiental se reduzca al mínimo. En todo caso deberán seguirse las instrucciones que al respecto se dicten por los órganos competentes.





3. El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios para las personas, las cosas y el medio ambiente que se puedan derivar, directa o indirectamente, de la realización de las obras o de la actividad, en la mar, en su lecho y subsuelo, y en general, en los bienes de dominio público marítimo-terrestre, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas a fin de reparar los daños causados.
4. El concesionario deberá conservar las obras en buen estado, estableciendo un sistema de limpieza y de recogida de residuos que se puedan generar durante la explotación.

F. El incumplimiento de cualesquiera de las anteriores prescripciones o de los casos indicados en el artículo 79 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador que corresponda.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, los interesados en el expediente que no son Administraciones Públicas, podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un (1) mes ante la Ministra para la Transición Ecológica o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional. En el caso de que el recurso se limite exclusivamente a la fijación del canon o al valor de la base de dicho canon, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante la Ministra, en el plazo de un (1) mes, o interponerse directamente reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, en el plazo de un (1) mes.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de que el recurso se limite exclusivamente a la fijación del canon o al valor de la base de dicho canon, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante la Ministra, en el plazo de un (1) mes, o interponerse directamente reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, en el plazo de un (1) mes.

Los plazos serán contados desde el día siguiente a la práctica de la notificación de la presente resolución.

LA MINISTRA,

P.D. (O.M. TEC/1425/2018, de 17 de diciembre, BOE de 29 de diciembre de 2018)

LA DIRECTORA GENERAL,

Fdo. Ana María Oñoro Valenciano

"Documento firmado electrónicamente en Madrid, en fecha y hora referenciadas en la firma."



JUSTIFICANTE DE REGISTRO EN OFICINA DE REGISTRO

Oficina: Registro de la Demarcación de Costas en Valencia - 000005255
Fecha y hora de registro en: 03/12/2020 09:47:54 (Horario peninsular)
Fecha presentación: 03/12/2020 09:42:50 (Horario peninsular)
Número de registro: 000005255s2000052722
Tipo de documentación física: Documentación adjunta en soporte PAPEL (u otros soportes)
Enviado por SIR: No

Interesado

Identificación:	Razón Social	BIENVE TROPICAL SL	
País:	España	Municipio:	Valencia
Provincia:	Valencia/Valencia	Dirección:	C/ TROYA 1-3
Código Postal:	46007	Teléfono:	
Canal Notif:		Correo:	
		Observaciones:	

Información del registro

Tipo Asiento: Salida
Resumen/Asunto: PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA POR OCUPACIÓN DEL DPMT OTORGADA A BIENVE TROPICAL SL, AV. NEPTUNO 20, 22 TM VALENCIA.
Unidad de tramitación origen/Centro directivo: Demarcación de Costas Valencia - EA0043353 / Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
Ref. Externa:
Nº Expediente: CNC02/99/46/0505

Adjuntos

Nombre: OFICIO.pdf
Tamaño (Bytes): 387.902
Validez: Copia Electrónica Auténtica
Tipo: Documento Adjunto
CSV: GEISER-a140-537b-ee64-4644-a112-678a-83ca-b1e4
Hash: bcd-9a95ec09ac3ed689f13e47a849b937896c7617a30f245067331945ab98bda43231d31e7c659a71657c87612dce5d3597da82e873ded9bb46bca018428de1
Observaciones:

La Oficina de Registro Registro de la Demarcación de Costas en Valencia declara que las imágenes electrónicas anexadas son imagen fiel e íntegra de los documentos en soporte físico origen, en el marco de la normativa vigente.

El registro realizado está amparado en el Artículo 18 de la Ley 36/2015.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil. Podrán consultar el estado de su registro en Carpeta ciudadana. <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/>

ÁMBITO-PREFIJO

GEISER

Nº REGISTRO

000005255s2000052722

CSV

GEISER-7c5f-5194-7a50-41ef-9dfb-4249-347b-c2d9

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

03/12/2020 09:47:54 (Horario peninsular)

VALIDEZ DEL DOCUMENTO

Original



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

O F I C I O

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI
AMBIENT

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓ GENERAL
DE LA COSTA I EL MAR

DIRECCIÓN GENERAL
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCATIÓ DE COSTES EN
VALENCIA

DEMARCACIÓN DE COSTAS EN
VALENCIA

S/REF.

N/REF. V-12 AUT 31.26 PR/MR

ASUNTO Resolución

GRUP L'HORTA I MAR 2024, S.L.
RESTAURANTE BALANDRET
PASEO DE NEPTUNO, 20
46011 VALENCIA
VALENCIA

Autorización para ejecutar actuaciones consistentes en la sustitución de estructura ligera de sombraje existente en la terraza del establecimiento Restaurante Balandret, situado en Paseo Neptuno nº 20, Valencia.

1.- ANTECEDENTES.

Primero. Con fecha 16 de abril del corriente ha tenido entrada en esta Demarcación de Costas, traslado de documentación realizada por la Generalitat Valenciana, en relación a la solicitud presentada en aquel organismo autonómico por la mercantil Grupo L'Horta i Mar (B75689471), planteando la ejecución de actuaciones en la terraza del restaurante denominado actualmente "Balandret", sito en el paseo de Neptuno, 20 de Valencia.

Segundo. En base a la documentación técnica presentada, Memoria técnica sin que conste firma por técnico competente, se pretende mejorar *"las condiciones de confort, seguridad y mantenimiento de la instalación de sombraje actual mediante su renovación por una solución más ligera, eficiente y homogénea, sin alteración del uso existente ni incremento de volumen, superficie o edificabilidad, sin cerramientos laterales ni generación de volumen cerrado, adaptándose a la geometría y disposición existentes"*.

Las actuaciones comportan la instalación de perfilera de aluminio con uniones mecánicas con una cobertura para el sombraje mediante lona o tejido técnico.

Tercero. La superficie objeto de las actuaciones y actual ocupación de la terraza exterior del establecimiento referido, se encuentra afectado por el dominio público marítimo-terrestre del deslinde de la referencia Des_56_Valencia, aprobado por la Orden Ministerial de fecha 31 de mayo de 1989, por lo que le compete a esta Administración del Estado la su gestión principal de acuerdo a lo establecido en la legislación de costas y su reglamentación.

Cuarto. Consta documentación en esta Demarcación de Costas relativo al otorgamiento de prórroga del título de concesión a favor de BIENVE TROPICAL S.L. para la ocupación de 302, 40 m² de dominio público marítimo terrestre con destino a terraza de bar-restaurante anexa al edificio situado en el paseo de Neptuno 20-22, en la playa de el Cabañal, término municipal de Valencia (Valencia). Actualmente ducho título concesional se encuentra en vigor.

Del análisis de la información mercantil obrante en el expediente concesional, así como de la documentación aportada por el interesado, se desprende la coincidencia sustancial en la titularidad societaria, al concurrir la identidad de socios y/o órganos de administración de ambas sociedades limitadas. Dicha circunstancia pone de manifiesto la existencia de una vinculación societaria directa entre la mercantil titular del título concesional y la mercantil solicitante, lo que se hace constar a los efectos de la tramitación administrativa de la actuación pretendida.

CORREO ELECTRÓNICO
buzon- dcvalencia@miteco.es

C/ JOAQUIN BALLESTER,39 – 6ª
46009 VALENCIA
Tfno.: 96 158 3160

CSV : GEN-b9bc-c51b-4f38-c8fd-9342-b204-ccae-804b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FIRMANTE(1) : JAVIER ESTEVAN SANCHIS | FECHA : 24/04/2026 15:31 | Sin acción específica





No obstante lo anterior, y sin perjuicio de la valoración favorable que pudiera derivarse de dicha coincidencia en la titularidad, la ejecución de actuaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre deberá ajustarse en todo caso a los términos del título concesional vigente, sin que la constatación de la referida vinculación societaria implique, por sí sola, modificación, transmisión o subrogación del citado título, que requeriría el oportuno acto administrativo expreso conforme a la normativa de aplicación.

Quinto. Con fecha 27 de enero de 2012, el Ayuntamiento de Valencia aprobó la modificación puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa, en el ámbito de la manzana M-1. Este instrumento urbanístico recoge la posibilidad de instalar cerramientos ligeros de carácter desmontable, con sistema de toldos integrados, ubicados sobre las terrazas recayentes del paseo marítimo. Para ello, se establecieron condiciones incluidas en nuevas ordenanzas, descritas en forma de texto y gráficamente.

2.- CONSIDERACIONES.

Primera. De conformidad con el artículo 110.c de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se establece que corresponde a la Administración del Estado la tutela y policía del dominio público marítimo-terrestre y de sus servidumbres, así como la vigilancia del cumplimiento de las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido otorgadas las concesiones y autorizaciones correspondientes.

Segunda. Examinadas las actuaciones planteadas, se considera que las mismas se limitan a la mera sustitución del actual sistema de sombraje, sin incorporación de cerramientos ni elementos desmontables, por lo que no resulta necesario proceder a la modificación de la concesión de referencia, al entenderse que dichas actuaciones se ajustan al planeamiento aprobado y a las condiciones de la concesión vigente.

No obstante, **se advierte expresamente** que la presente consideración se circunscribe **única y exclusivamente** a las actuaciones solicitadas. En consecuencia, **en ningún caso se contemplan ni se amparan actuaciones distintas** que pudieran suponer el **cierre parcial o total, mediante elementos desmontables o de cualquier otra naturaleza**, de los **últimos cuatro metros de la terraza lindante con el paseo marítimo**, al tratarse de intervenciones **no previstas ni autorizadas en el marco de la concesión actualmente en vigor**.

Tercera. Se advierte que, de conformidad con los artículos 78.1.h. y 79.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, el derecho a la ocupación del dominio público se extinguirá por: Caducidad y la Administración, previa audiencia del titular, declarará la caducidad en los siguientes casos:

- Aumento de la superficie construida, volumen o altura máxima en más de 10 por 100 sobre el proyecto autorizado.
- En general, por incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad en el título correspondiente, y de las básicas o decisorias para la adjudicación, en su caso, del concurso convocado según el artículo 75.

3.- CONCLUSIONES Y RESOLUCIÓN.

Examinada la solicitud presentada, relativa a la ejecución de trabajos consistentes en la sustitución de la actual estructura de sombraje de la terraza vinculada a establecimiento de restauración, ubicada en zona de dominio público marítimo-terrestre, así como la documentación técnica aportada al efecto, se comprueba que dichas actuaciones se pretenden realizar dentro del ámbito de la concesión administrativa actualmente en vigor, otorgada mediante Resolución de fecha Orden Ministerial de 3 de junio de 1993, prorrogada por Orden Ministerial de fecha 29 de octubre de 2020, que habilita la ocupación del referido demanio.





Del análisis del contenido del proyecto y de la descripción de las obras solicitadas, se constata que la actuación proyectada se limita a la sustitución de una instalación existente, sin que ello suponga incremento alguno de la superficie ocupada, ni variación de las condiciones de altura, volumen o implantación espacial respecto de las expresamente autorizadas en el título concesional.

Asimismo, las obras proyectadas no implican modificación sustancial de la concesión, ni alteración de su objeto, ni intensificación del uso autorizado, manteniéndose en todo momento el destino y características de la ocupación conforme a lo previsto en el título habilitante.

En consecuencia, atendiendo a que la concesión administrativa para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre se encuentra vigente, y que la sustitución de la estructura de sombrote no altera las condiciones esenciales establecidas en el citado título concesional, se considera que las actuaciones solicitadas resultan compatibles con el régimen jurídico del dominio público marítimo-terrestre, esta Demarcación de Costas **ACUERDA**:

Primero. AUTORIZAR a la mercantil "GRUPO L'HORTA I MAR (B75689471) a la ejecución de los trabajos solicitados, condicionando su realización al estricto respeto de los parámetros de altura, volumen y superficie recogidos en el título concesional vigente.

Se significa que, la autorización de los trabajos se otorga sin perjuicio de tercero y a riesgo del interesado, quedando expresamente establecido que esta Administración no asumirá responsabilidad alguna derivada de la ejecución de las obras ni de la posterior explotación de la terraza. En particular, la Administración queda exonerada de toda responsabilidad por los daños personales o materiales, accidentes o incidencias que pudieran producirse como consecuencia de una instalación defectuosa, un mantenimiento inadecuado, el uso indebido de las instalaciones o por la influencia de condiciones meteorológicas adversas, tales como viento, lluvia, temporales o fenómenos naturales análogos.

Corresponde exclusivamente al titular de la autorización garantizar que las instalaciones se ejecuten y mantengan en adecuadas condiciones de seguridad, estabilidad y resistencia, así como el estricto cumplimiento de la normativa técnica, preventiva y de seguridad que resulte de aplicación. Todo ello sin derecho a indemnización alguna por parte de la Administración, incluso en los supuestos en que sea necesaria la adopción de medidas de retirada, modificación o suspensión de uso por razones de seguridad, interés público o protección del dominio público marítimo-terrestre.

Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa, los interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas podrán interponer recurso de alzada ante la Dirección General de la Costa y el Mar, o ante esta Demarcación de Costas, de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el plazo de un (1) mes.

El jefe de la Demarcación de Costas en Valencia

Documento firmado electrónicamente en Valencia, en fecha y hora referenciadas en la firma

Javier Estevan Sanchis

CORREO ELECTRÓNICO
buzon- dcvalencia@miteco.es

C/ JOAQUIN BALLESTER,39 – 6ª
46009 VALENCIA
Tfno.: 96 158 3160

CSV : GEN-b9bc-c51b-4f38-c8fd-9342-b204-ccae-804b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : JAVIER ESTEVAN SANCHIS | FECHA : 24/04/2026 15:31 | Sin acción específica





PROTECCION DE DATOS PERSONALES

"Los datos personales serán tratados por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Dirección General de la Costa y el Mar) e incorporados a la actividad de tratamiento "Tramitación de títulos de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre" cuya finalidad es la tramitación de expedientes para el otorgamiento de títulos habilitantes en el ámbito de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre (concesiones, autorizaciones, reservas...). Este tratamiento encuentra su legitimación en el cumplimiento de una obligación legal del responsable del tratamiento, establecida en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. Los datos de carácter personal objeto del tratamiento podrán ser comunicados en los casos previstos legalmente y se conservarán en los términos previstos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación y supresión, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones automatizadas, al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, a través de su sede electrónica (<https://sede.mapama.gob.es>). Asimismo, si considera vulnerados sus derechos, podrá presentar una reclamación de tutela ante la Agencia Española de Protección de Datos (<https://sedeagpd.gob.es>)

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-b9bc-c51b-4f38-c8fd-9342-b204-ccae-804b | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

CORREO ELECTRÓNICO
buzon- dcvalencia@miteco.es

C/ JOAQUIN BALLESTER,39 – 6ª
46009 VALENCIA
Tfno.: 96 158 3160

CSV : GEN-b9bc-c51b-4f38-c8fd-9342-b204-ccae-804b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : JAVIER ESTEVAN SANCHIS | FECHA : 24/04/2026 15:31 | Sin acción específica



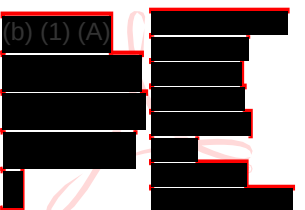
ANEJO II

PLANOS TÉCNICOS

PROYECTO DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT

RESTAURANTE EL BALANDRET
Calle Neptuno nº 20-22, 46011
Playa de la Malvarrosa
VALENCIA

(b) (1) (A)

A redacted signature and stamp area. The signature is written in red ink and is partially obscured by black redaction boxes. To the right of the signature is a red rectangular stamp, also partially obscured by black redaction boxes.

Redactora del proyecto
Vanessa Muñoz Castelló
Colegiada 15.009
Julio 2026

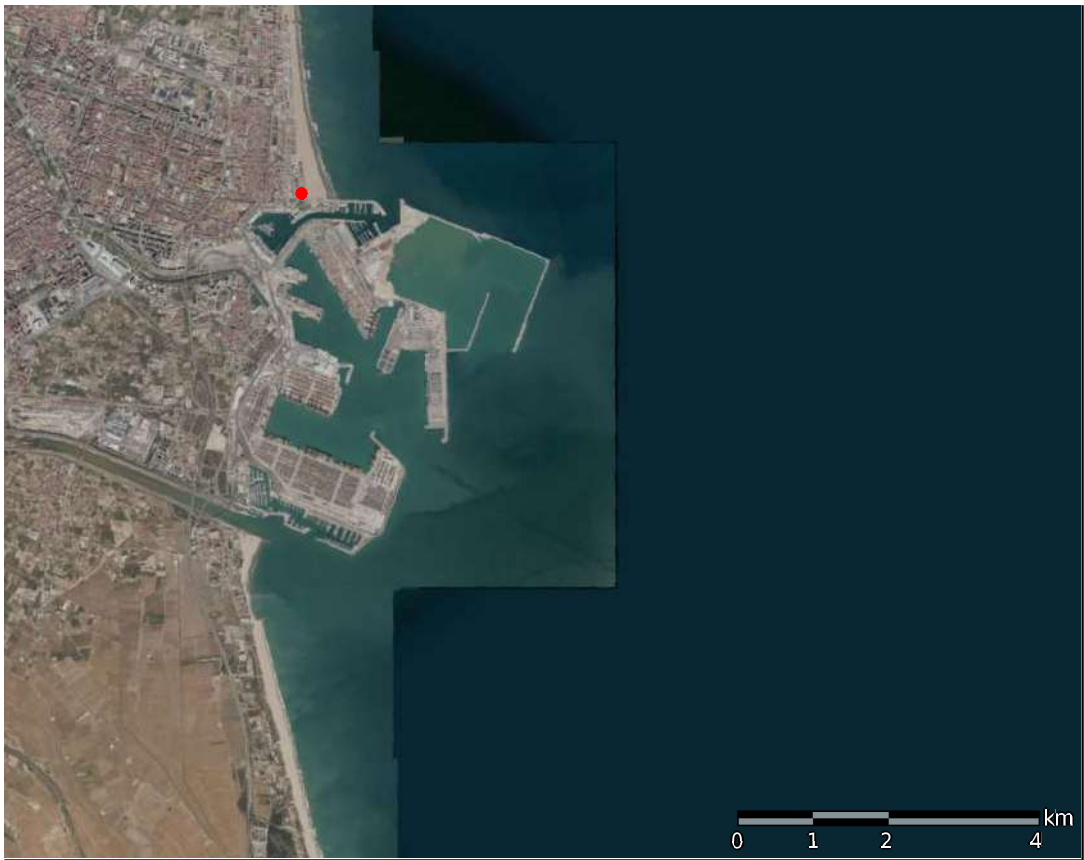
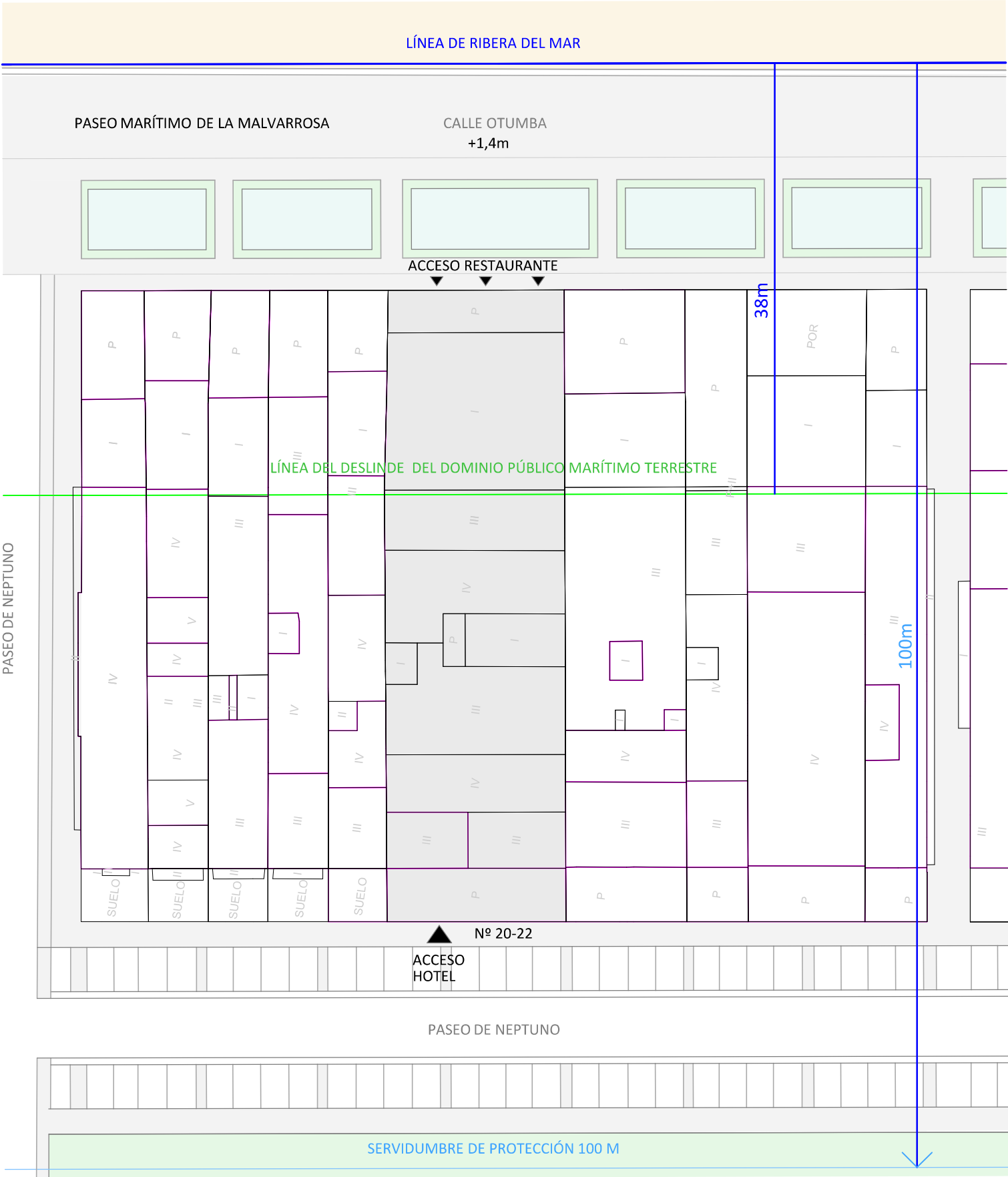


Fig 1. Situación del establecimiento el Balandret en el ámbito de la ciudad de Valencia en la Playa de la Malvarrosa



Fig 2. Situación del establecimiento El Balandret en el ámbito de la Playa de la Malvarrosa E: 1:2000

Titular de la concesión: BIENVE TROPICALS S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Título del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia			E: 1/2000
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Título del plano: PLANOS DE SITUACIÓN		Fecha 16.07.2026	Hoja 1 de 9



REFERENCIA CATASTRAL Nº 20-22 DEL PASEO DE NEPTUNO: 0318306YJ3701G0001

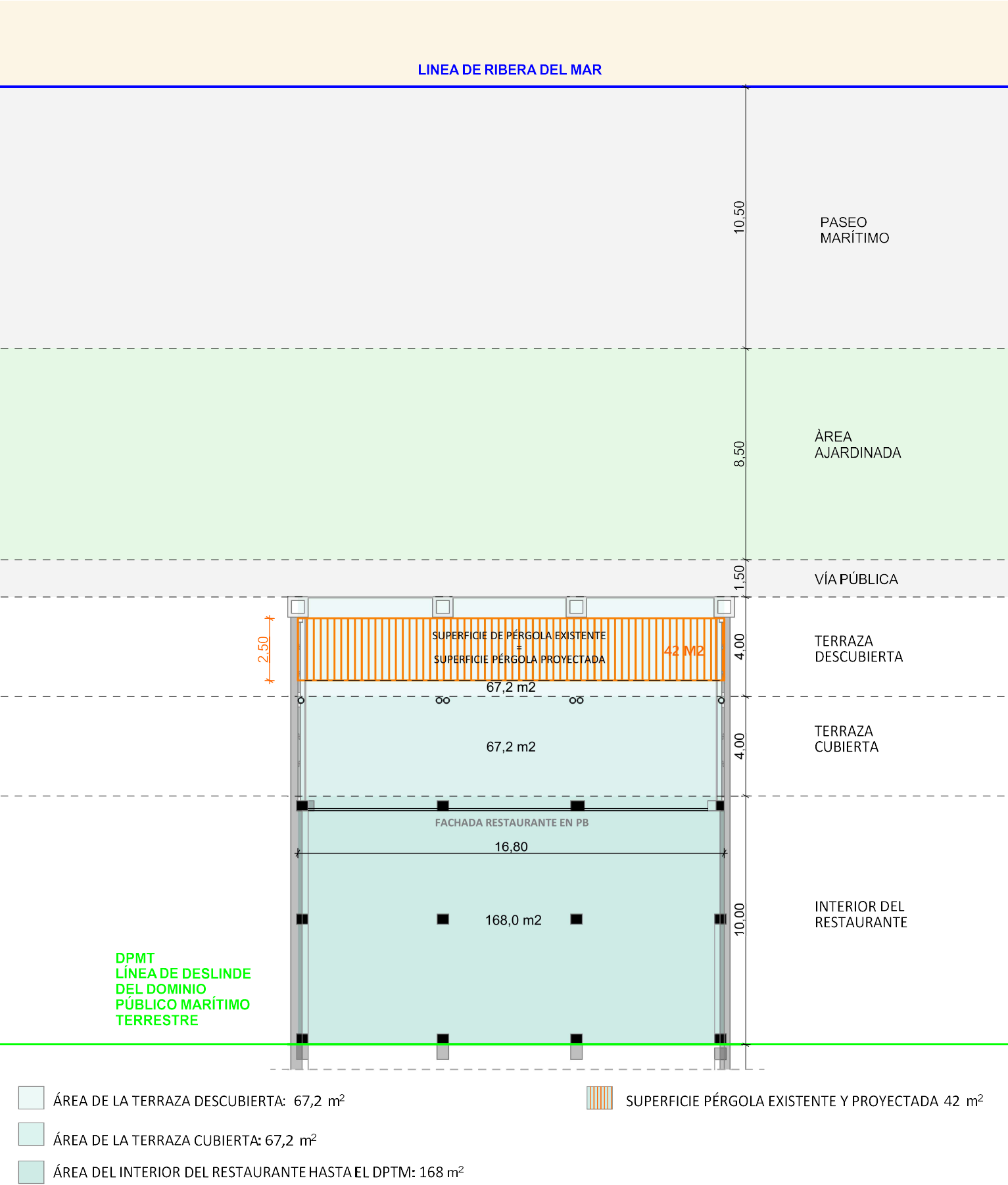
SUELO URBANO (SU)

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ATE, ÁREA TERCIARIA

ÁMBITO DE ORDENACIÓN MANZANA M1 DEL PASEO MARÍTIMO DE LA MALVARROSA

Titular de la concesión: BIENVE TROPICAL S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Título del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/500
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Título del plano: PLANO DE EMPLAZAMIENTO, PLANTA GENERAL	N Fecha 16.07.2026 Hoja 2 de 9

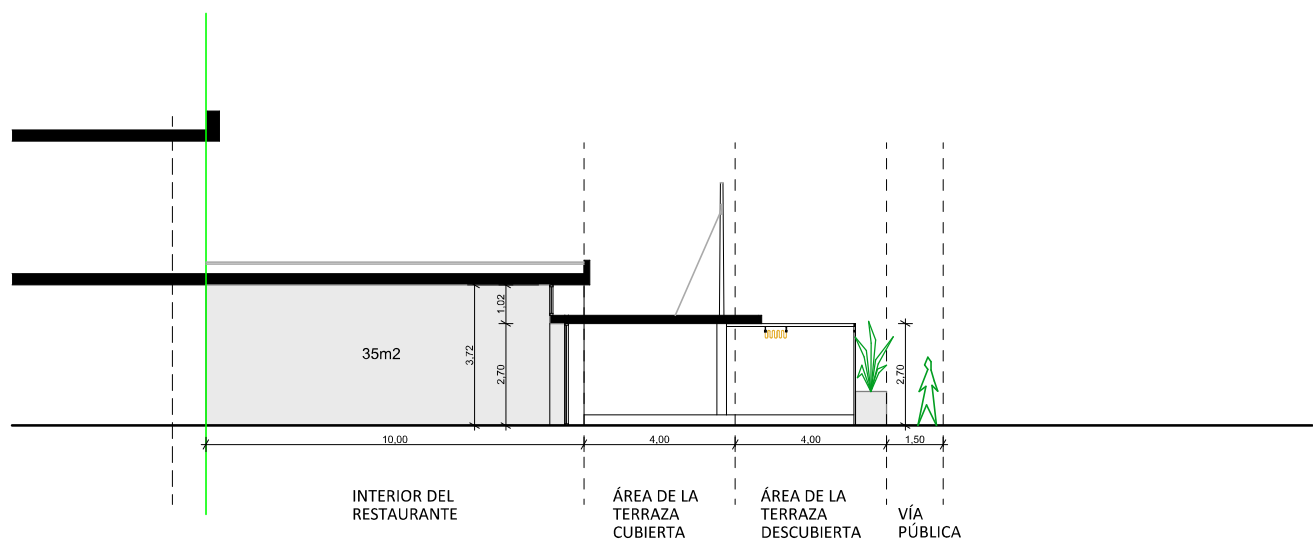
PLANO DE SUPERFICIES DE LA CONCESIÓN ACTUAL



OCUPACIÓN TOTAL DEL DESLINDE: 302,4M2

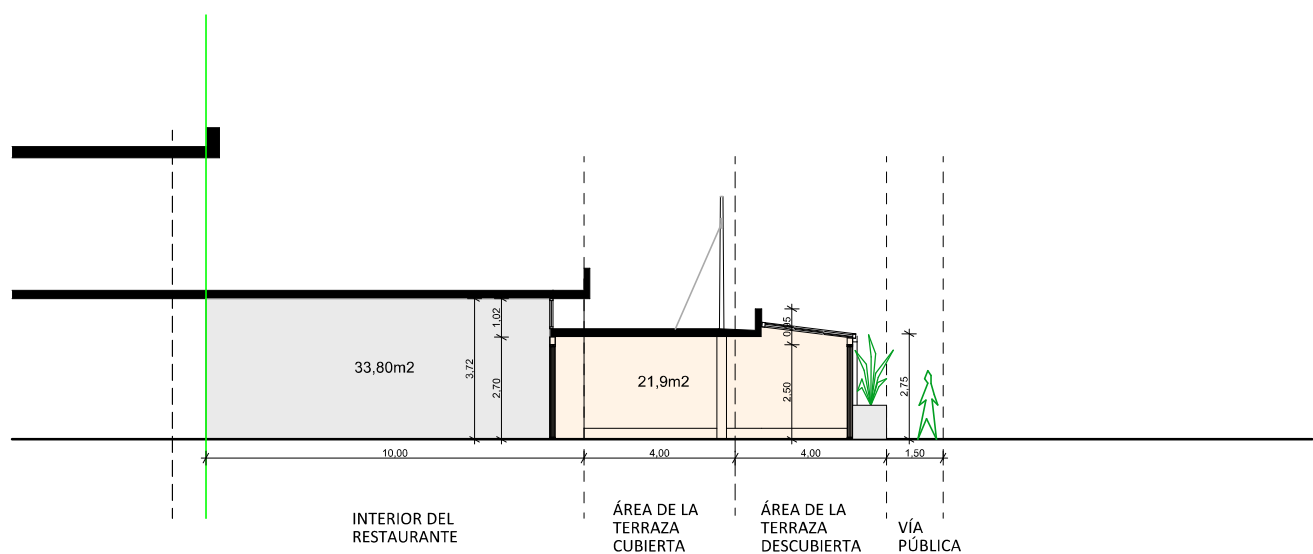
Titular de la concesión: BIENVE TROPICAL S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Titulo del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/200
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Titulo del plano: PLANO DE SUPERFICIES DE LA CONCESIÓN ACTUAL	Fecha 16.07.2026
		Hoja 3 de 9

PLANO DE VOLUMEN



Volumen cerrado inicial de la concesión

$35\text{m}^2 \times 16,8\text{m (anchura parcela)} = 588 \text{ m}^3$

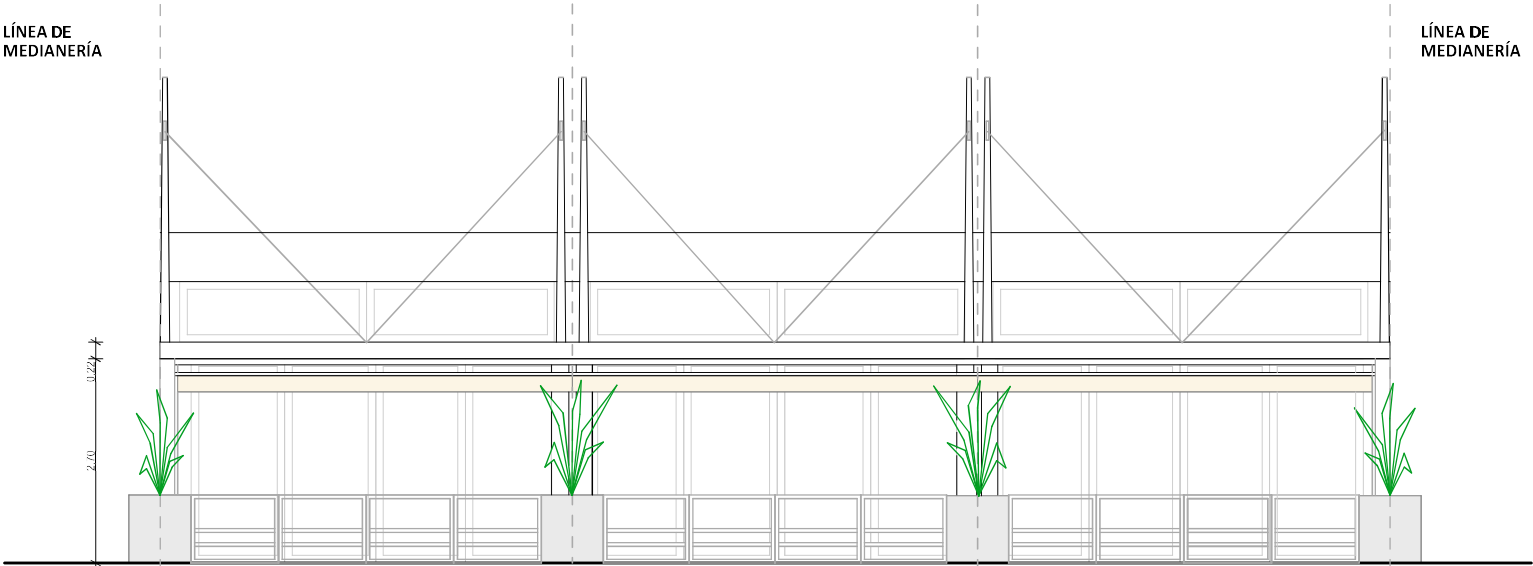


Volumen cerrado final de la concesión

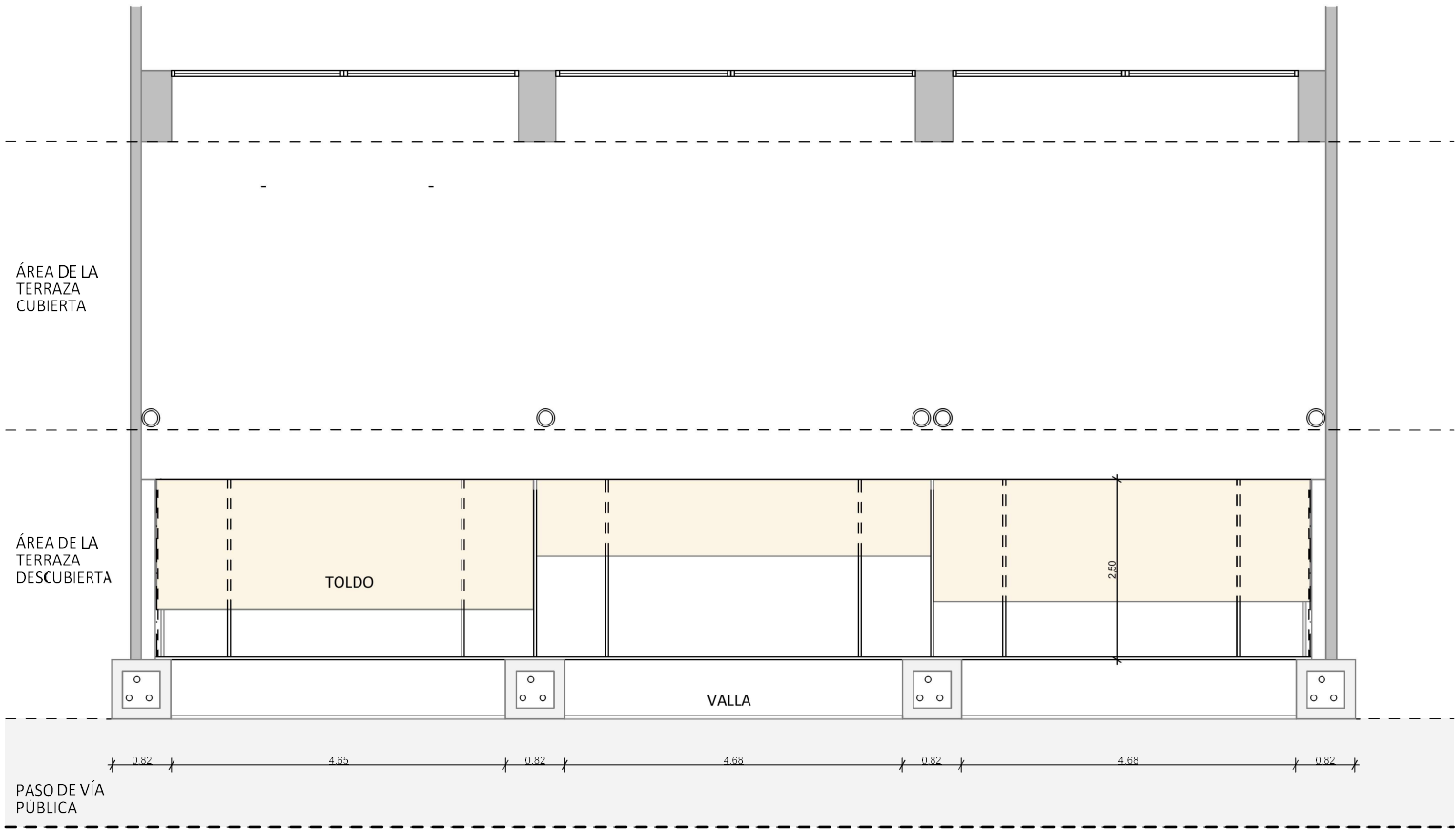
$(33,8\text{m}^2 \text{ vol int} + 21,9\text{m}^2 \text{ vol int terraza cubierta}) \times 16,8\text{m (anchura)} = 935,7\text{m}^3$

Titular de la concesión: BIENVE TROPICAL S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Título del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia			E: 1/200
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Título del plano: PLANO DE AUMENTO DEL VOLUMEN DE LA CONCESIÓN ACTUAL		Fecha 16.07.2026	Hoja 4 de 9

PÉRGOLA EXISTENTE

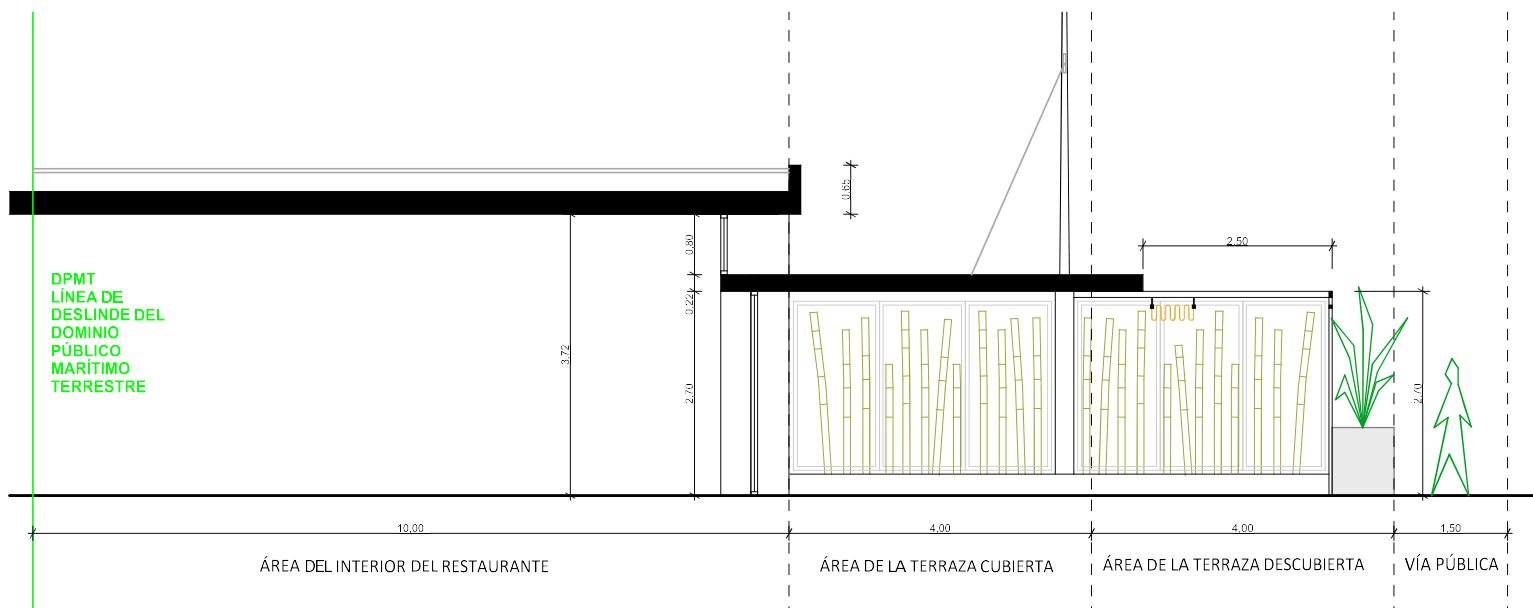


ALZADO DE LA PÉRGOLA EXISTENTE

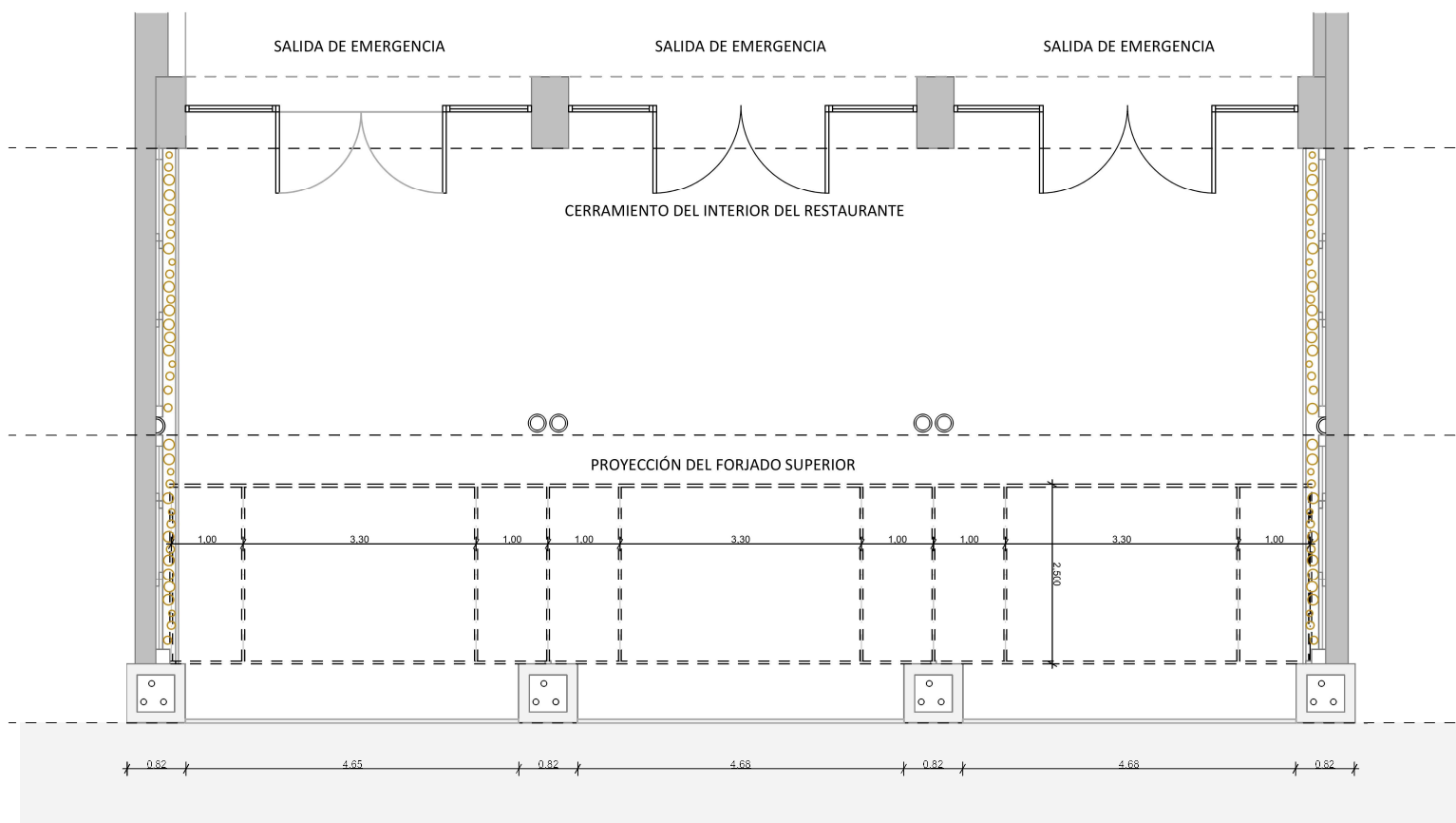


PLANTA DE CUBIERTA DEL RESTAURANTE. PÉRGOLA EXISTENTE

Titular de la concesión: BIENVE TROPICALS S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Titulo del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/100
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Titulo del plano: PLANTA Y ALZADO DE LA PÉRGOLA EXISTENTE	Fecha 16.07.2026 Hoja 5 de 9

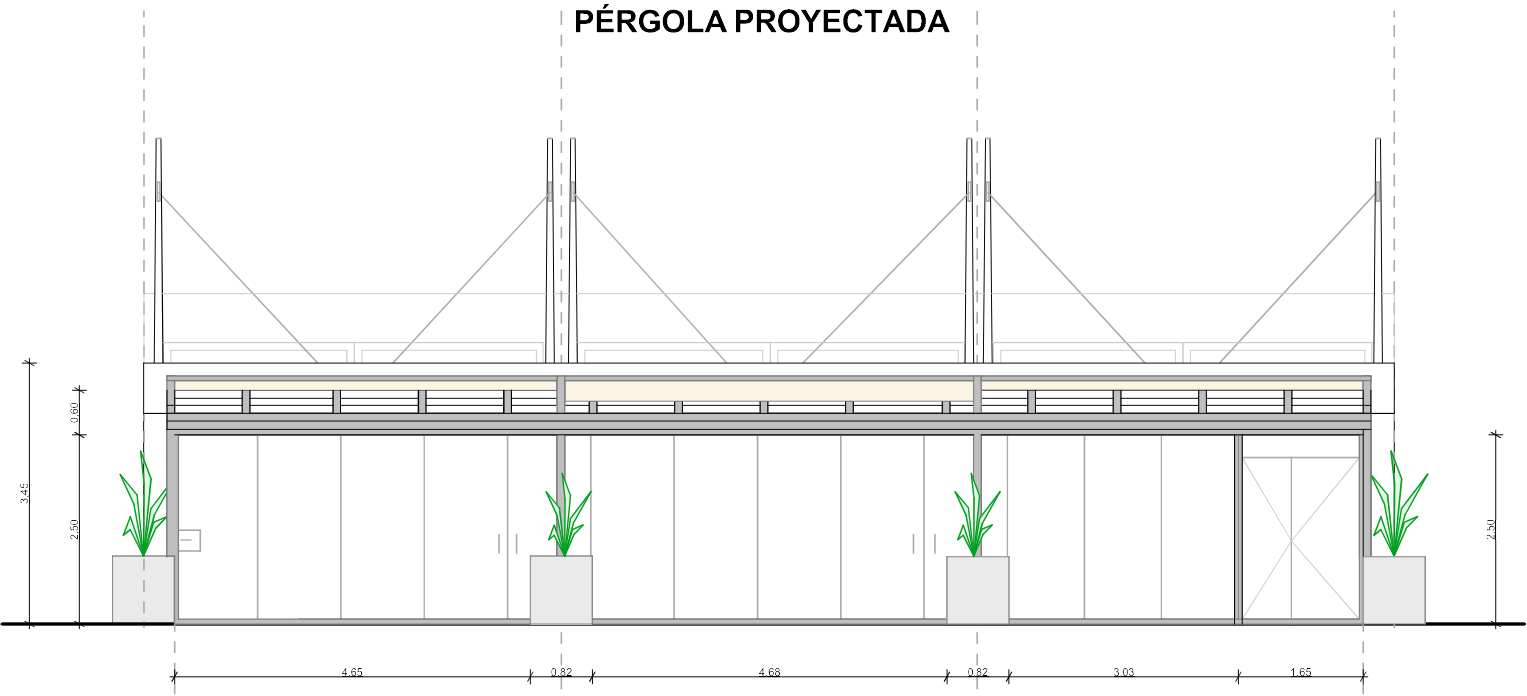


SECCIÓN DE LO EXISTENTE

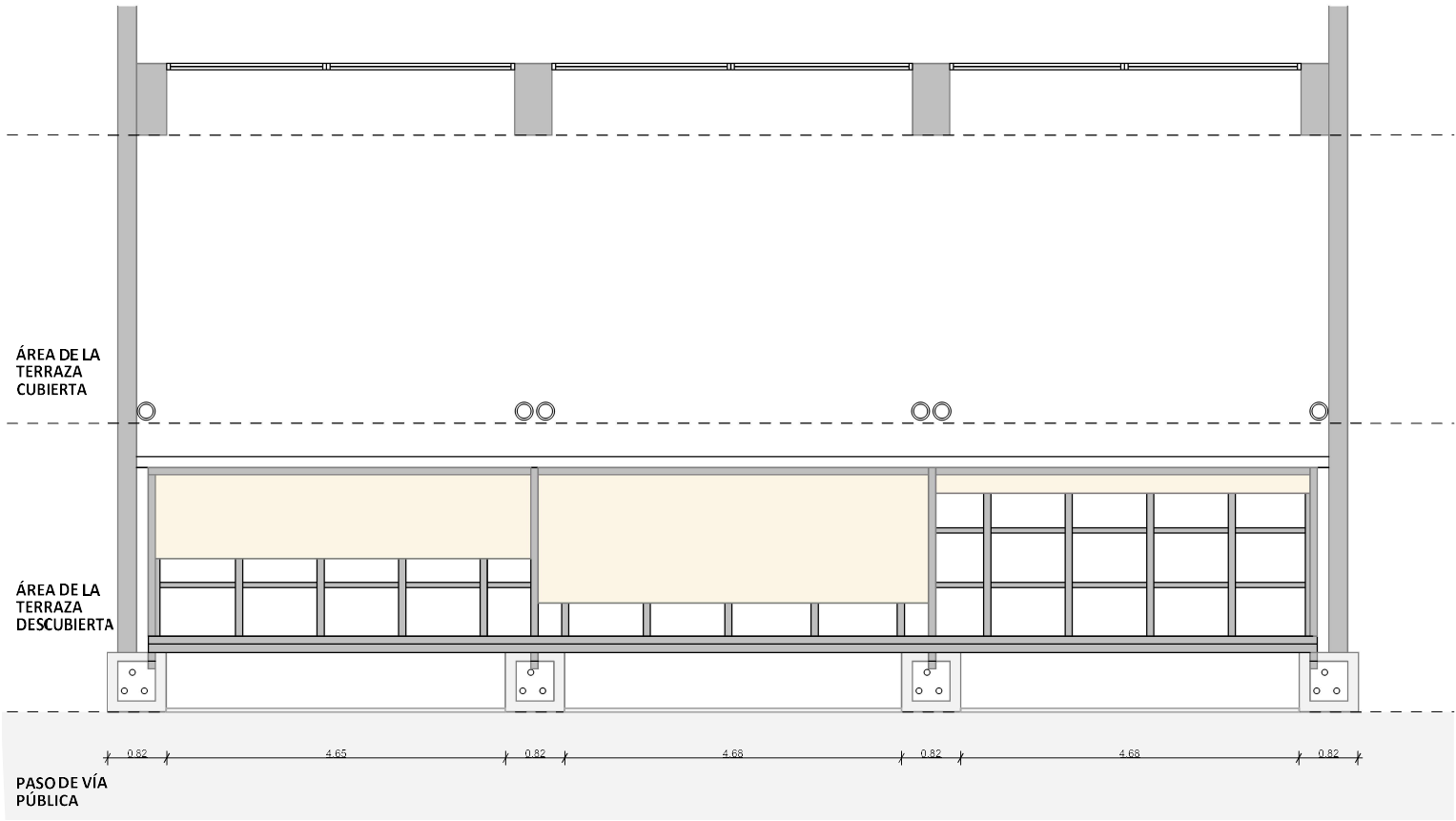


PLANTA DE LA TERRAZA DEL RESTAURANTE. PÉRGOLA EXISTENTE

Titular de la concesión: BIENVE TROPICALS S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Titulo del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/100
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Titulo del plano: SECCIÓN DE LA PÉRGOLA Y ALZADO DEL CERRAMIENTO DE FACHADA EXISTENTE	Fecha 16.07.2026 Hoja 6 de 9

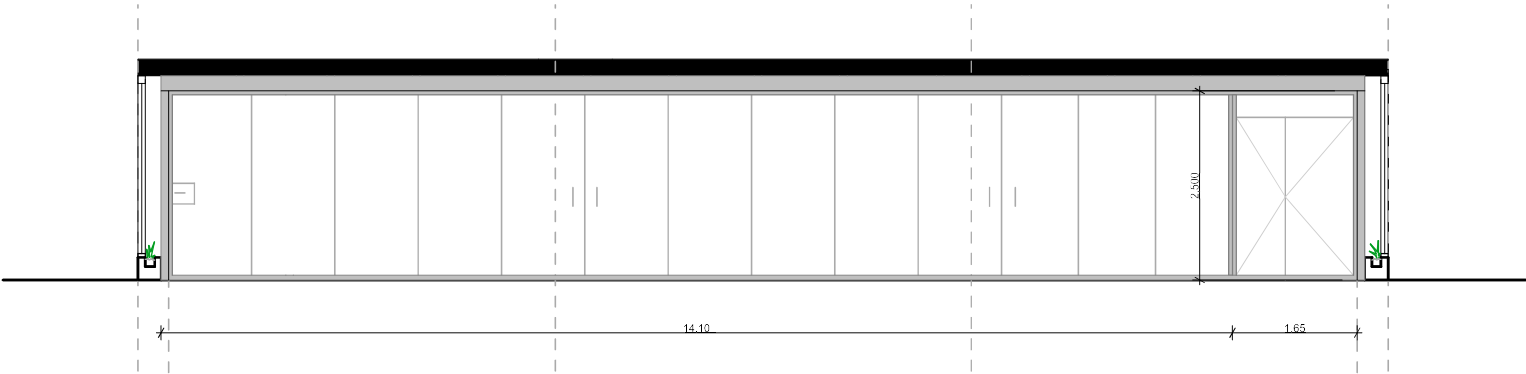


ALZADO DE LA PÉRGOLA PROYECTADA

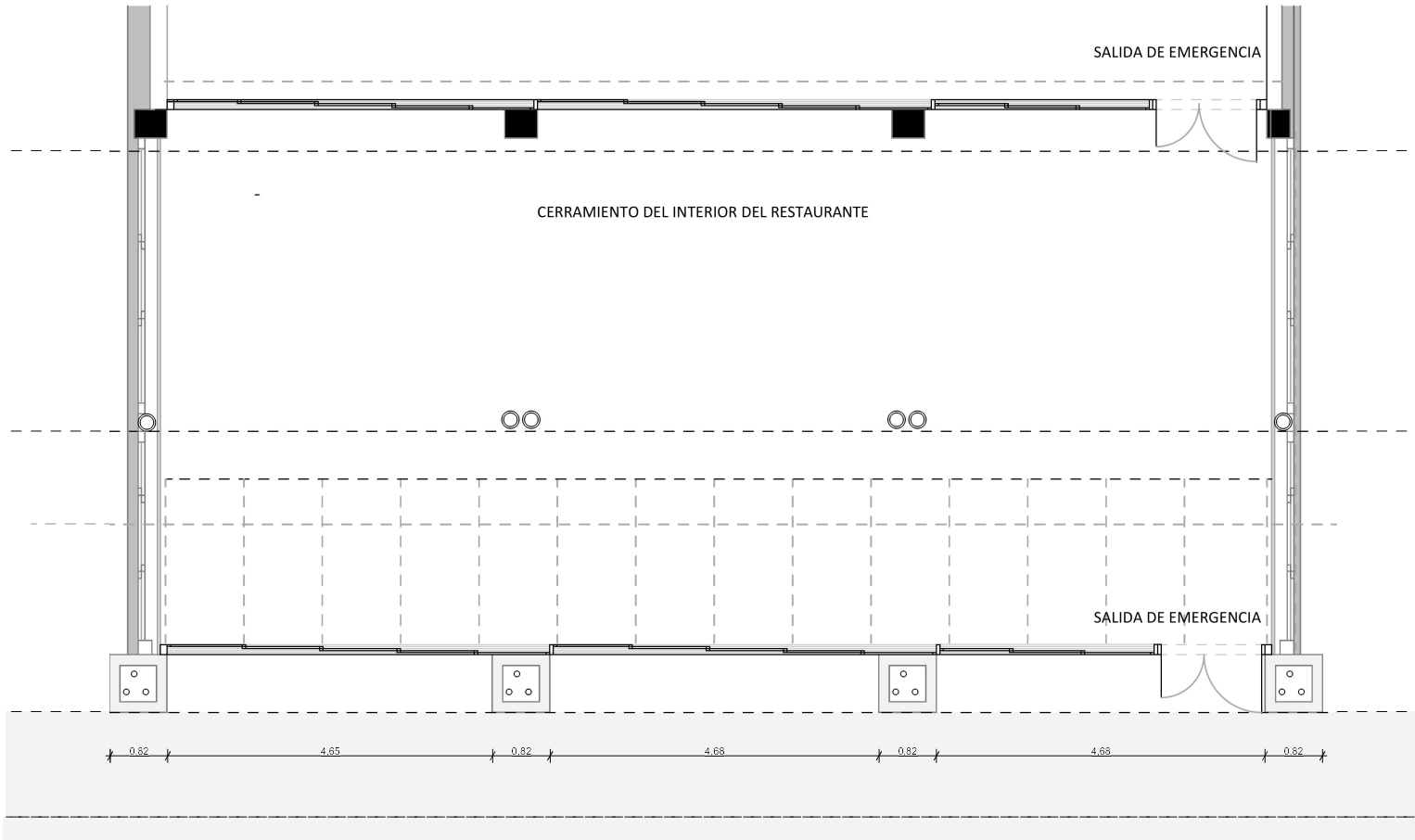


PLANTA DE CUBIERTA DEL RESTAURANTE. PÉRGOLA PROYECTADA

Titular de la concesión: BIENVE TROPICALS S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Titulo del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/100
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Titulo del plano: PLANTA Y ALZADO DEL CERRAMIENTO PROYECTADO	Fecha 16.07.2026
		Hoja 7 de 9

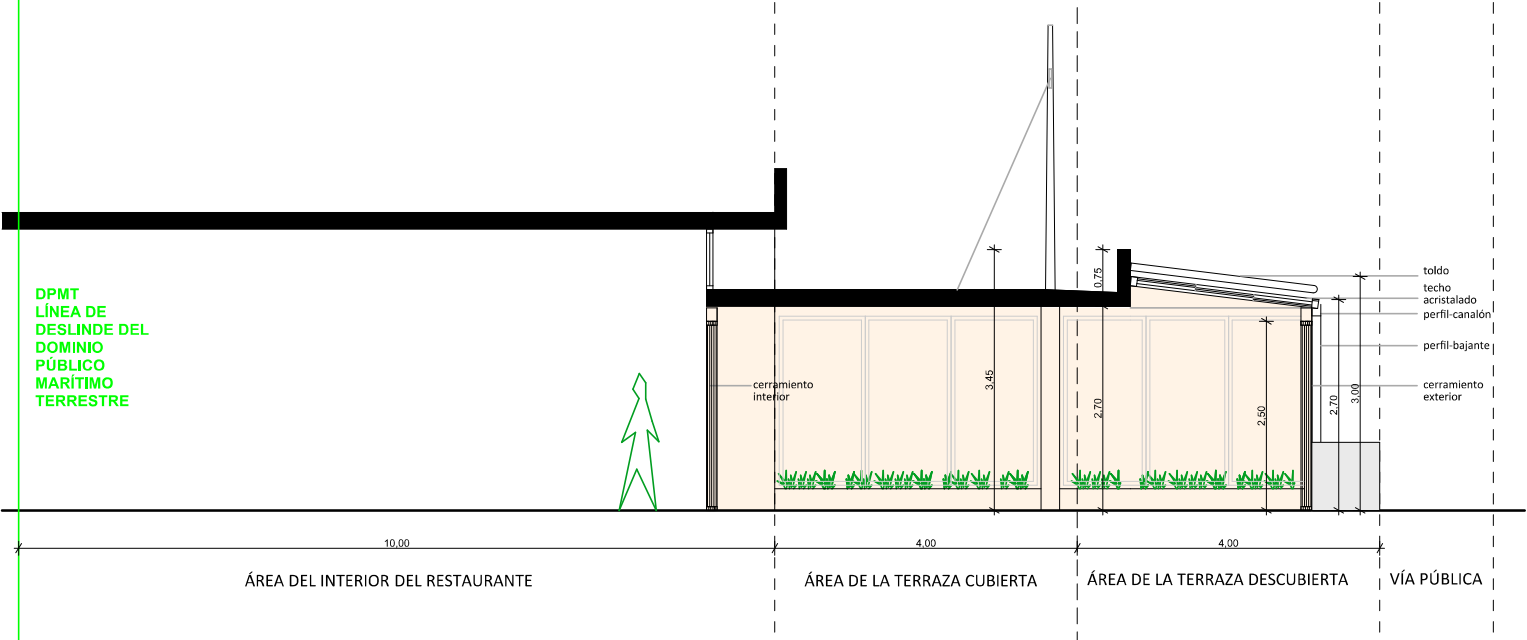


ALZADO DEL CERRAMIENTO ACRISTALADO INTERIOR



PLANTA DE LA TERRAZA CERRADA DEL RESTAURANTE

Titular de la concesión: BIENVE TROPICAL S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Titulo del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia	E: 1/100	
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Titulo del plano: PLANTA Y ALZADO DEL CERRAMIENTO INTERIOR Y DE LA PÉRGOLA PROYECTADA	 N	Fecha 16.07.2026 Hoja 8 de 9



SECCIÓN DE LA TERRAZA CUBIERTA, DE LA TERRAZA DESCUBIERTA Y DE LA FACHADA DEL RESTAURANTE EN PB

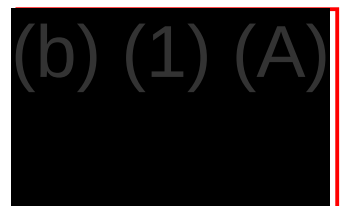
Titular de la concesión: BIENVE TROPICAL S. L. Administradora: Bienvenida Navarro Soler	Título del proyecto: Proyecto de modificación sustancial de la concesión de ocupación del DPMT para la incorporación del cerramiento ligero desmontable de la terraza del restaurante El Balandret, playa de la Malvarrosa, Valencia			E: 1/100
Arquitecta redactora del documento: Vanessa Muñoz Castelló Colegiada 15009 COACV	Título del plano: SECCIÓN DE LA PÉRGOLA PROYECTADA		Fecha 16.07.2026	Hoja 9 de 9

ANEJO III

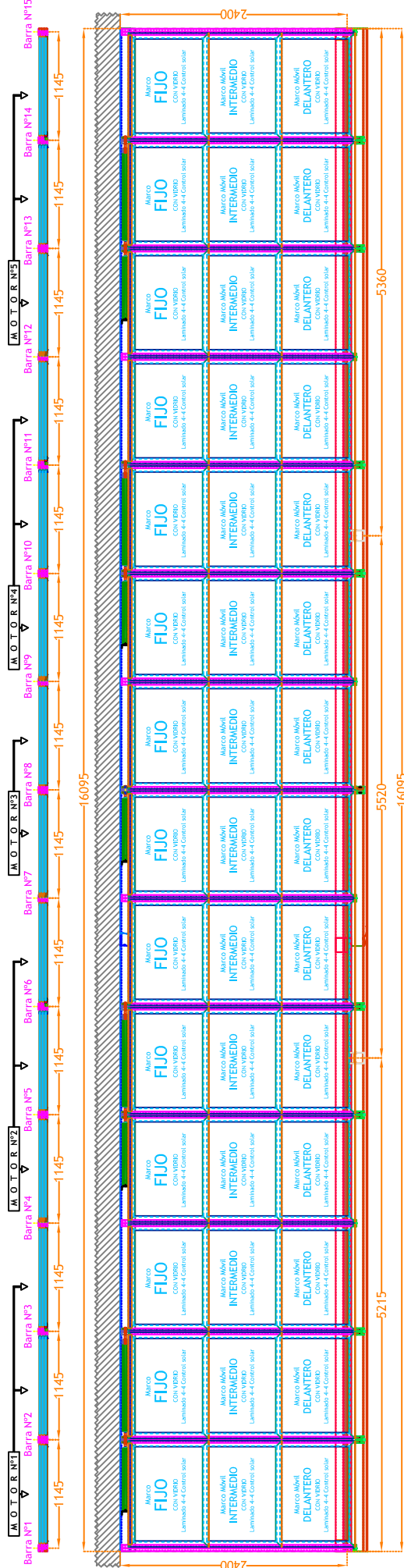
FICHAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO

PROYECTO DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT

RESTAURANTE EL BALANDRET
Calle Neptuno nº 20-22, 46011
Playa de la Malvarrosa
VALENCIA



Redactora del proyecto
Vanessa Muñoz Castelló
Colegiada 15.009
Julio 2026

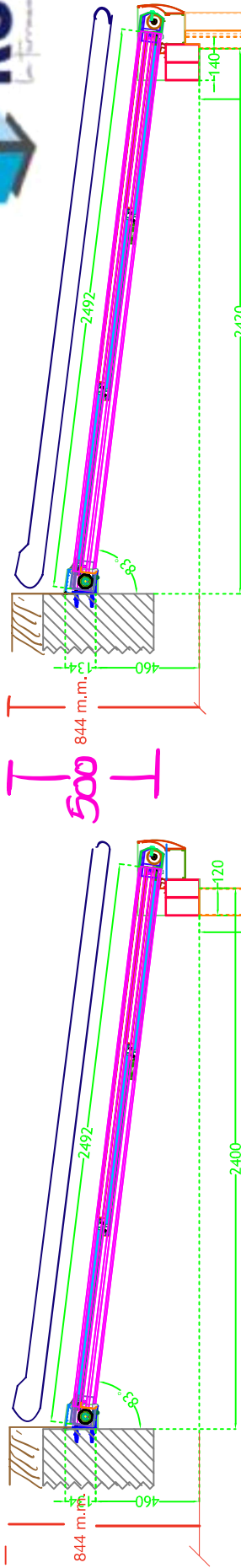


1.144 m.m. Ancho cada hueco.
Centro a centro

Fecha
16-2-2026

Página 1/11

Producto: TECHO MÓVIL MOTORIZADO DE VIDRIO AL 66% APERTURA.		Vista: VISTA EN PLANTA DE LAS MEDIDAS DEL TECHO.		Observaciones o cambios a realizar:	FIRMA Y CUÑO, CONFORME A QUE SE LES INFORMO DEL DISEÑO PARA FABRICACIÓN.
Observaciones:		Fecha:			
VIDRIOS INCLUIDOS LAMINADO 4+4 CONTROL SOLAR (MARCOS CON 42 VIDRIOS). LA PERIFLERIA DE ALUMINIO ESTARÁ LACADA EN BLANCO. TECHO COMPUESTO POR 14 CALLES, 15 BARRAS LAS CALLES CON APERTURA MOTORIZADA CON MOTORES VIA RADIO: SEGUN PLANOS, 1 MANDO PERIFLERIA INCLUIDA REF: COBIJA COMPUESTA, BARRAS 3 CARRILES, CLIPS BARRAS, PERFIL ANGULAR, U DE CANAL, EMBELLECEDOR, VIGA 150x80, POSTES 120x120, POSTES 2 PIEZAS INCLUIDO TODO EL ACCESORIO NECESARIO PARA EL MONTAJE DEL TECHO (Tacos cobija, poliuretano, etc.). DIBUJOS DEL TECHO CONFORME A MEDIDA ENVIADAS POR EL CLIENTE 03/02/20226		12 / 02 / 2.026			
		 Planos : 1 / 2			
Medido por: El cliente		Dibujado por: Dep. técnico (C.J.)		Técnico Responsable: Dep. técnico (C.J.)	
Este plano es solo "INFORMATIVO" para el cliente, si esta conforme reenvíelo por e-mail a:					



Fecha
16-2-2026

FIRMA Y CUÑO, CONFORME A QUE SE LES INFORMO DEL DISEÑO PARA FABRICACIÓN.	
Observaciones o cambios a realizar:	
Este plano es solo "INFORMATIVO" para el cliente. si esta conforme reenvíelo por e-mail a:	

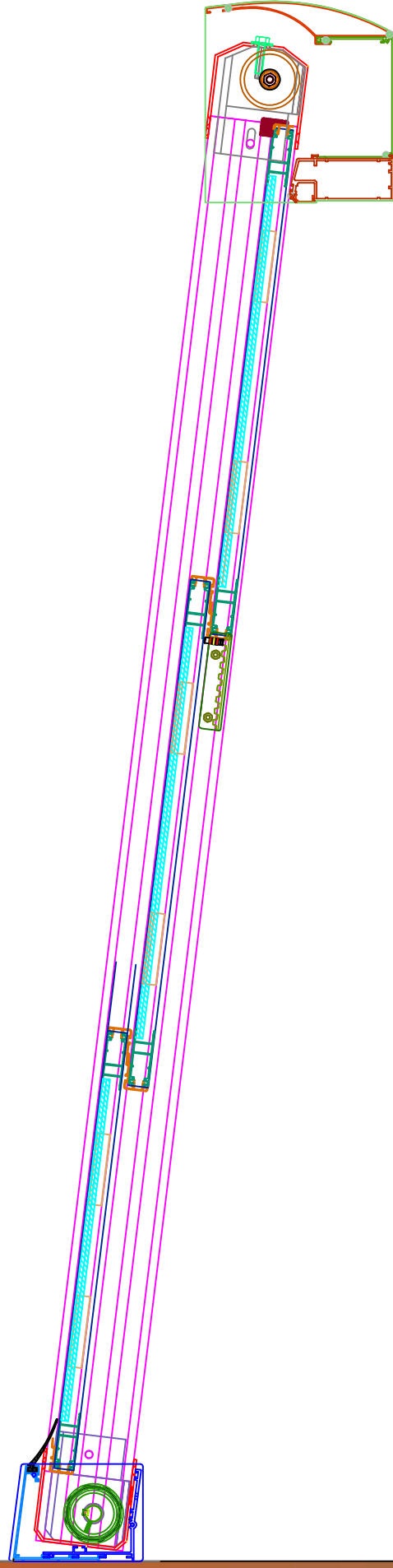
Producto: TECHO MÓVIL MOTORIZADO DE VIDRIO AL 66% APERTURA. Vista: VISTAS LATERALES DE LAS MEDIDAS DEL TECHO.	
Observaciones: VIDRIOS INCLUIDOS LAMINADO 4+4 CONTROL SOLAR (MARCOS CON 42 VIDRIOS). LA PERFILERIA DE ALUMINIO ESTARÁ LACADA EN BLANCO. TECHO COMPUESTO POR 14 CALLES, 15 BARRAS LAS CALLES CON APERTURA MOTORIZADA CON MOTORES VÍA RADIO: SEGUN PLANOS. 1 MANDO PERFLERIA INCLUIDA REF: COBILJA COMPUESTA, BARRAS 3 CARRILES, CLIPS BARRAS, PERFIL ANGULAR, U DE CANAL, EMBELLECEDOR, VIGA 150x80, POSTES 120x120, POSTES 2 PIEZAS INCLUIDO TODO EL ACCESORIADO NECESARIO PARA EL MONTAJE DEL TECHO (Tacos cobija, poliuretano, etc.). DIBUJOS DEL TECHO CONFORME A MEDIDA ENVIADAS POR EL CLIENTE 03/02/2026	Fecha: 12 / 02 / 2.026
	Planos : 2 / 2
Medido por: El cliente	Dibujado por: Dep. técnico (C.J.)
Técnico Responsable: Dep. técnico (C.J.)	



TECHOS Y SISTEMAS

A.R.J. Techos y Sistemas S.L.

Ficha Técnica
Techo Motorizado vidrio.





Techos móviles motorizado

TECHOS Y SISTEMAS

Nuestros sistemas de techos A.R.J. Techos y Sistemas, están diseñados para proporcionar confort y un ambiente agradable en su vivienda, evitar la entrada de aguas y aires molestos, ofreciendo grandes prestaciones para el usuario, nuestros sistemas están fabricación con la perfiles de aluminio.

Nuestros techos A.R.J. Techos y Sistemas, Tienen múltiples utilidades, como cerrar deslunados, terrazas, áticos, piscinas, pérgolas, porches, bares, restaurantes, etc.

En el sistema motorizado disponemos de 3 aperturas, 66%, 75% y 80%, las cuales nos proporcionan una ventilación, entrada de luz dependiendo del vidrio utilizado cuando lo abrimos, pudiendo disfrutar de estos espacios todo el año..

Sistemas de techos motorizados.

T660MV: Techo apertura 66% motor: barra de 3 carriles y 3 hojas.

T750MV: Techo apertura 75% motor: barra de 4 carriles y 4 hojas.

T800MV: Techo apertura 80% motor: barra de 5 carriles y 5 hojas.

T660MV.

Techo 66% motorizado: barra de 3 carriles 3 hojas.



TECHOS Y SISTEMAS

Techo móvil motorizado Compuesto por 3 hojas por calle, con una apertura del 2 / 3 de la totalidad del techo, la hoja superior fija y las otras móviles.

Nuestros sistemas de techos se sirven totalmente confeccionados, según medidas proporcionadas por nuestros clientes. Las barras a medida con todos los complementos puestos, los cabezales con el sistema de correa dentada, felpas, gomas, topes, tapas, etc. Resto de perflería cortada a medida y mecanizada, cobija, canal, embellecedor, postes, etc.

Todos los accesorios para su instalación, goma de cobija, tapas, tacos, tornillos, tazas, poliuretano, etc.

La composición del vidrio a utilizar es mínimo 8mm, para llegar con cámara hasta 18mm, dentro de este rango se puede poner todos los vidrios que hay en el mercado, las hojas van enmarcadas.

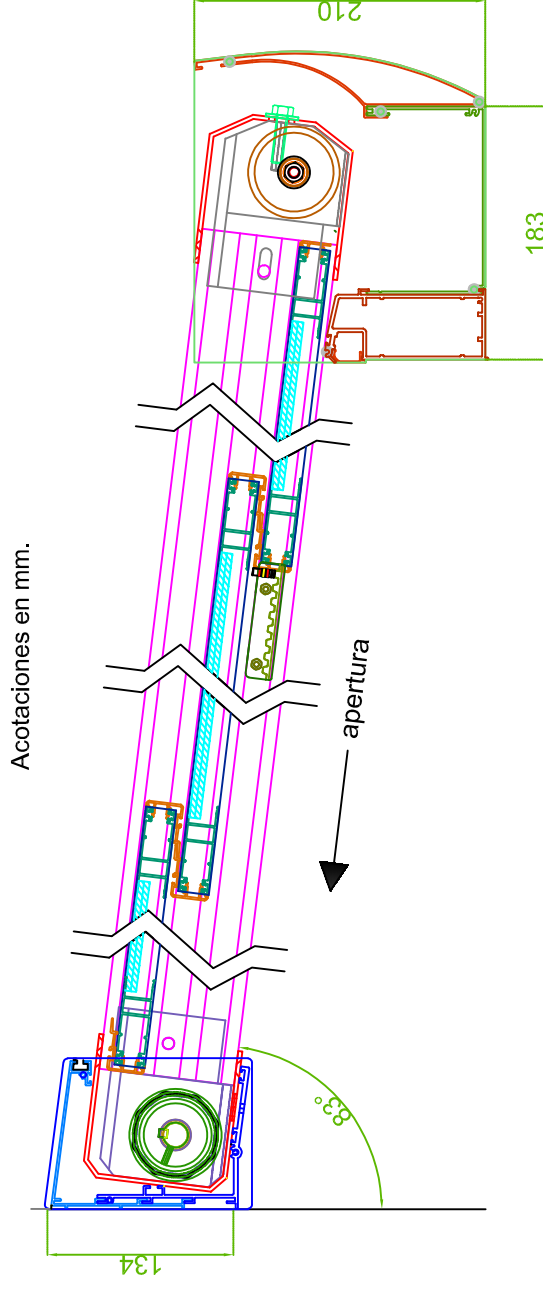
La pendiente recomendada del techo es del 10% de inclinación.

Este sistema de techo lleva incluido en la primera hoja móvil un gancho de cierre lateral, esto nos da la seguridad de que no puedan abrir el techo por el exterior.

La salida máxima de fabricación es de 3.25 metros.

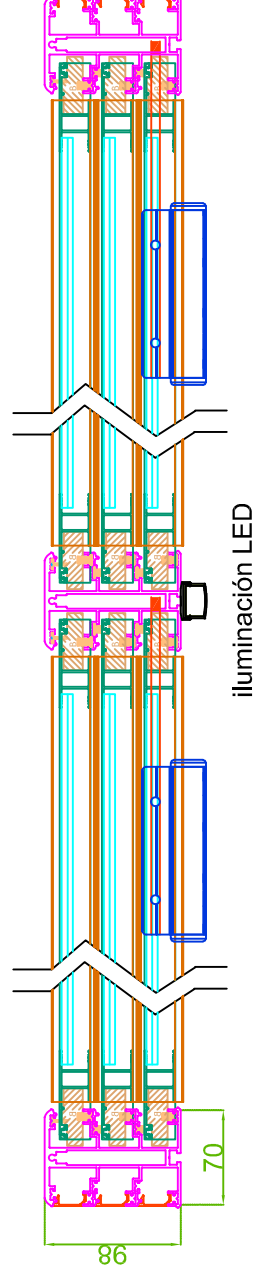
La perflería se puede suministrar en cualquier color de la gama RAL, Anodizados y cualquier tonalidad de nuestra carta de Imitación Madera. El accesorio irá acorde al color del techo.

Vista lateral



Vista frontal

Acotaciones en mm.



T750MV.

Techo 75% motorizado: barra de 4 carriles 4 hojas.



TECHOS Y SISTEMAS

Techo móvil manual con apertura por medio de una pértiga. Compuesto por 4 hojas por calle, con una apertura del 3 / 4 de la totalidad del techo, la hoja superior fija y las otras móviles.

Nuestros sistemas de techos se sirven totalmente confeccionados, según medidas proporcionadas por nuestros clientes. Las barras a medida con todos los complementos puestos, los cabezales con el sistema de correa dentada, felpas, gomas, topes, tapas, etc. Resto de perfilera cortada a medida y mecanizada, cobija, canal, embellecedor, postes, etc.

Todos los accesorios para su instalación, goma de cobija, tapas, tacos, tornillos, tazas, poliuretano, etc.

La composición del vidrio a utilizar es mínimo 8mm, para llegar con cámara hasta 18mm, dentro de este rango se puede poner todos los vidrios que hay en el mercado, las hojas van enmarcadas.

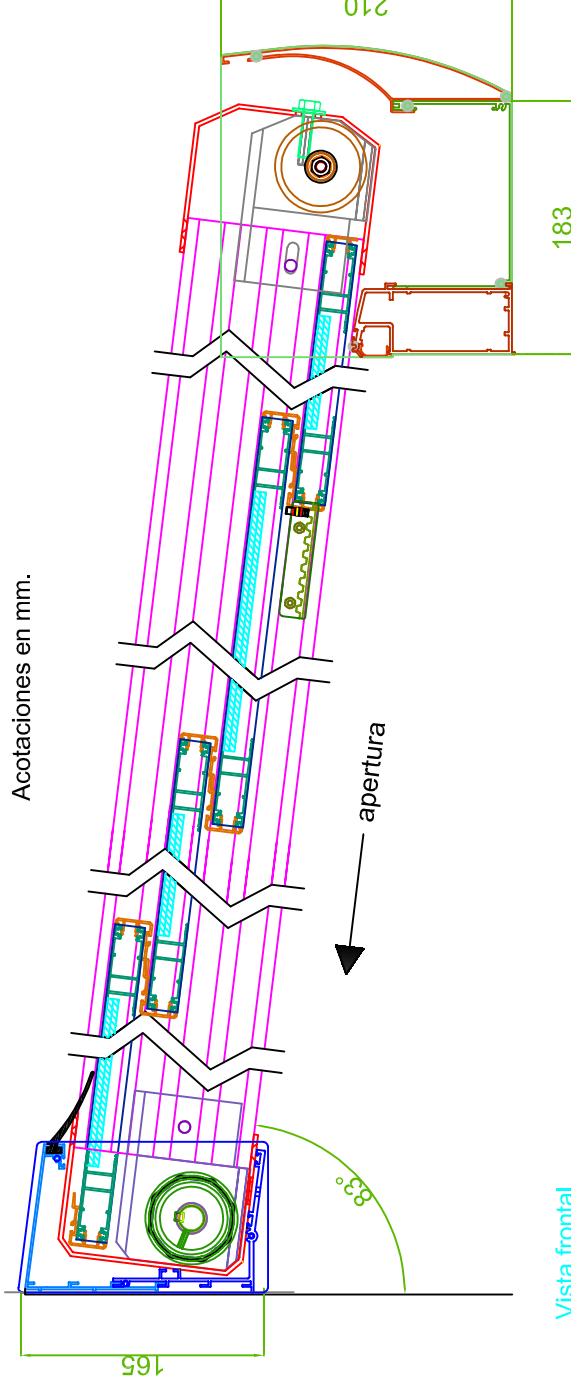
La pendiente recomendada del techo es del 10% de inclinación.

Este sistema de techo lleva incluido en la primera hoja móvil un gancho de cierre lateral, esto nos da la seguridad de que no puedan abrir el techo por el exterior.

La salida máxima de fabricación es de 4.5 metros.

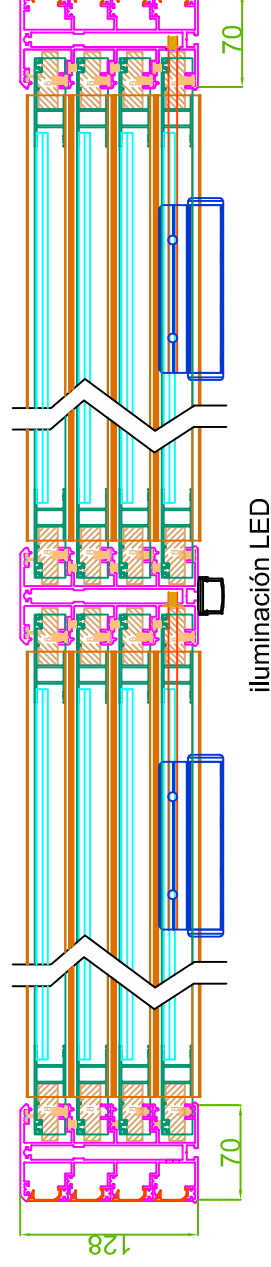
La perfilera se puede suministrar en cualquier color de la gama RAL, Anodizados y cualquier tonalidad de nuestra carta de Imitación Madera. El accesorio ira acorde al color del techo.

Vista lateral



Vista frontal

Acotaciones en mm.



iluminación LED

T800MV.

Techo 80% motorizado: barra de 5 carriles 5 hojas.



TECHOS Y SISTEMAS

Techo móvil manual con apertura por medio de una pértiga. Compuesto por 5 hojas por calle, con una apertura del 4 / 5 de la totalidad del techo, la hoja superior fija y las otras móviles.

Nuestros sistemas de techos se sirven totalmente confeccionados, según medidas proporcionadas por nuestros clientes. Las barras a medida con todos los complementos puestos, los cabezales con el sistema de correa dentada, felpas, gomas, topes, tapas, etc. Resto de perflería cortada a medida y mecanizada, cobija, canal, embellecedor, postes, etc.

Todos los accesorios para su instalación, goma de cobija, tapas, tacos, tornillos, tazas, poliuretano, etc.

La composición del vidrio a utilizar es mínimo 8mm, para llegar con cámara hasta 18mm, dentro de este rango se puede poner todos los vidrios que hay en el mercado, las hojas van enmarcadas.

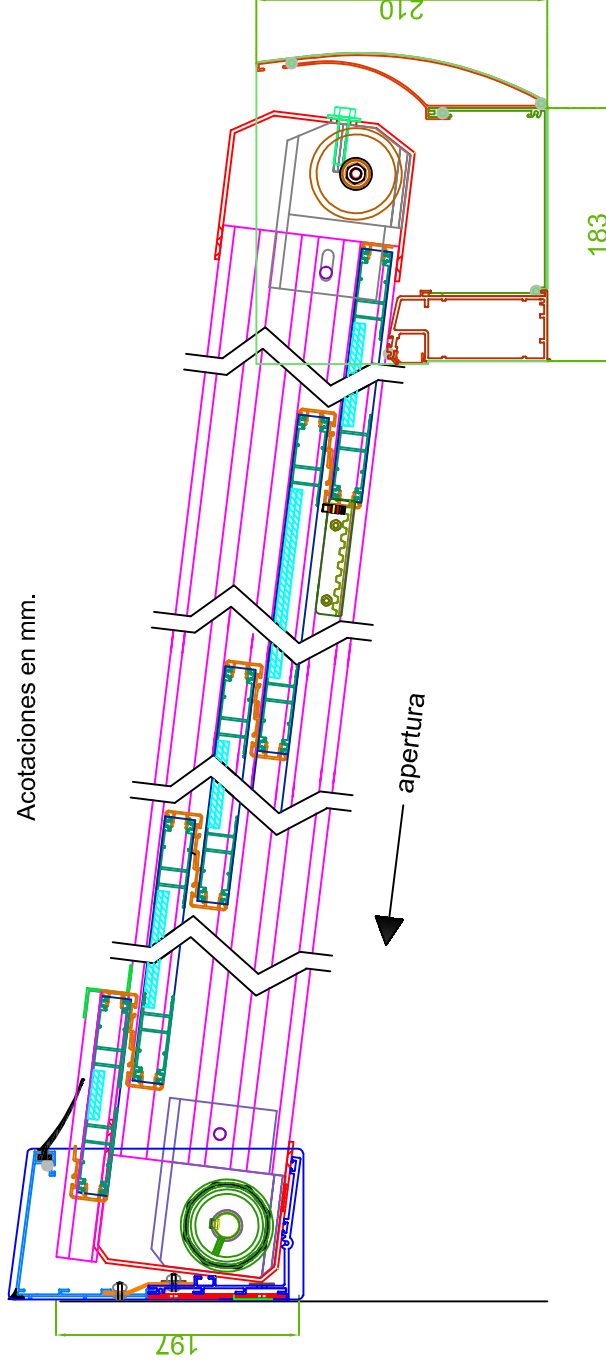
La pendiente recomendada del techo es del 10% de inclinación.

Este sistema de techo lleva incluido en la primera hoja móvil un gancho de cierre lateral, esto nos da la seguridad de que no puedan abrir el techo por el exterior.

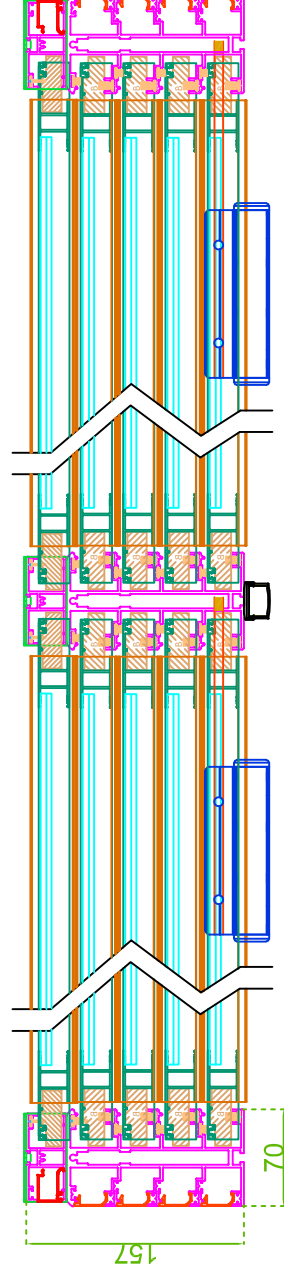
La salida máxima de fabricación es de 5.5 metros.

La perflería se puede suministrar en cualquier color de la gama RAL, Anodizados y cualquier tonalidad de nuestra carta de Imitación Madera. El accesorio ira acorde al color del techo.

Vista lateral



Acotaciones en mm.





TECHOS Y SISTEMAS

Techos móviles de aluminio.

La empresa A.R.J. Techos y Sistemas, es puntera en la fabricación de techos a medida, es decir, ajustar el techo para cubrir toda la zona deseada, descuadras traseros, laterales, frontales, etc.

Los techos A.R.J. Techos y Sistemas, se pueden fabricar sin canal, aguas libres, con perfil reforzado para la parte delantera con o sin canal, con una separación entre postes de entre 5000mm y 5500mm, dependiendo del peso que tiene que soportar, este perfil nos permite la colocación de una cortina de cristal.

Si NO tenemos pared trasera, fabricaremos una portería de apoyo para la cobija.

Lo podemos fabricar tipo ISLA, sin paredes, en tal caso los postes de la estructura de apoyo tendrán placas de anclaje a suelo, para garantizar su colocación.

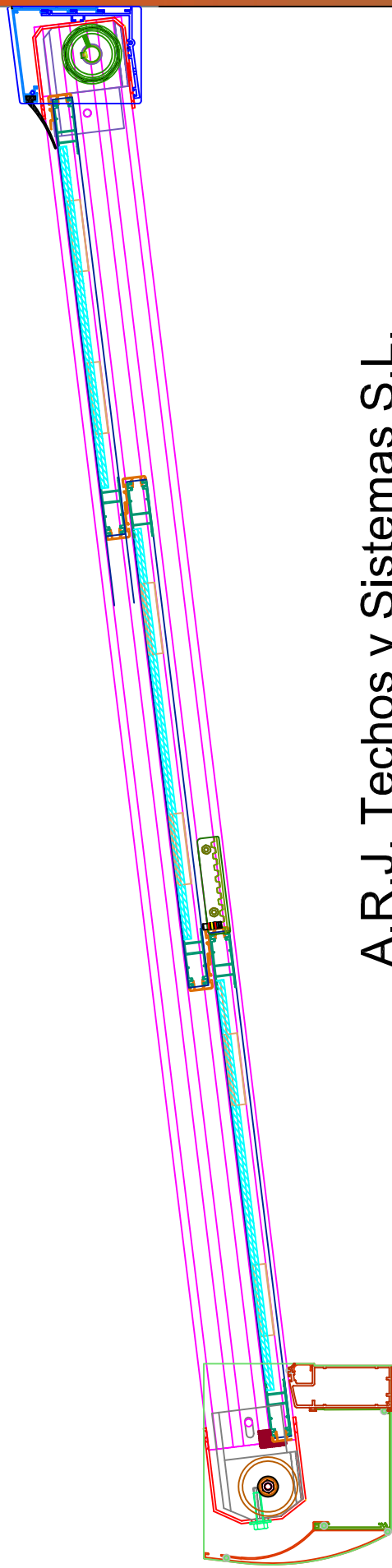
En fabrica disponemos en stok.

Panel sándwich blanco 2 caras 16mm.

Panel autoportante blanco 2 caras de 52mm y 82mm.

Perfilería para los paneles en blanco y crudo.

Los accesorios necesarios para la instalación.



A.R.J. Techos y Sistemas S.L.

Pol. Ind. La Fraca
C/ Dels Cordellers, N° 5, Nave 13
46600 Alzira (Valencia)
www.techosarj.com
T. 960 612 700
M. 672 332 049
techosarj@techosarj.com



Fecha
16-2-2026

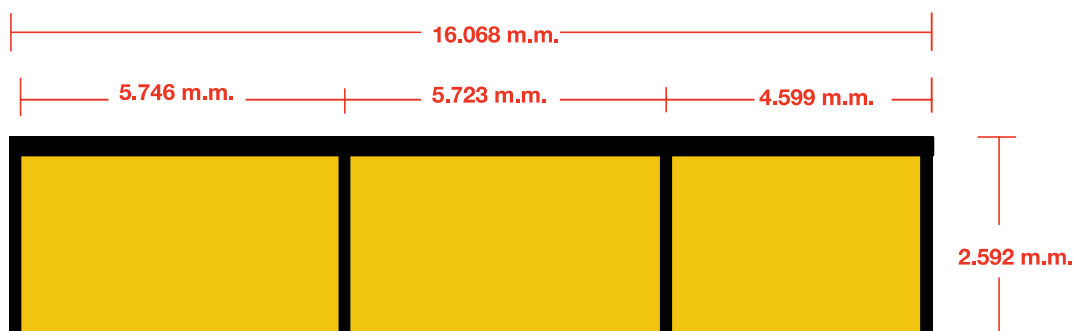
Página 4/11

Toldo veranda pistón ZEUS con guías centrales dobles

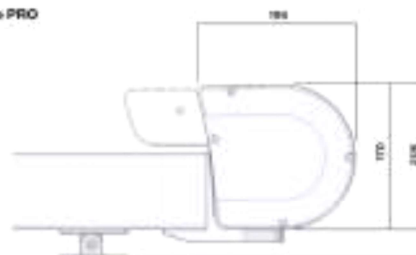
Color negro mate
Tejido acrílico 2038 Beige 80UV
Motorizado Con mando a distancia 5 C.
Sensor de viento, iO de pilas
Para instalar sobre techo móvil

Medidas

1 Ud de L 16,068 S 2.592 m.m.



Medidas principales montaje PRO



CERRAMIENTO EXTERIOR TERRAZA. TECHO MÓVIL.



- Puerta practicable de dos hojas, serie 55 RPT Apertura exterior.

Color negro, mate, 9011

Cristal 6 + 6 de seguridad

2 U de cerradura antipánico

Ancho de hoja de puerta 900 mm paso libre.

Ancho de hoja pasiva, 600 mm paso libre.

Fecha

16-2-2026

Página 6/11

Medidas L 1650 H 2200 + fijo superior de H 300 mm

- Puerta corredera minimalista, Seeglass RUN3 13 hojas, Cinco carriles.

3 + 5 + 5 hojas. Total 13 uds.

Color negro, mate, 9011

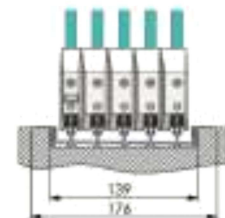
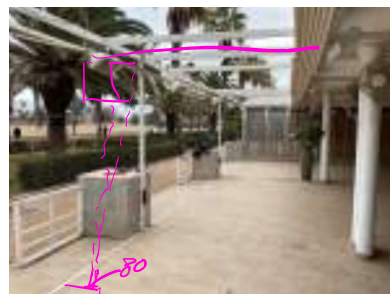
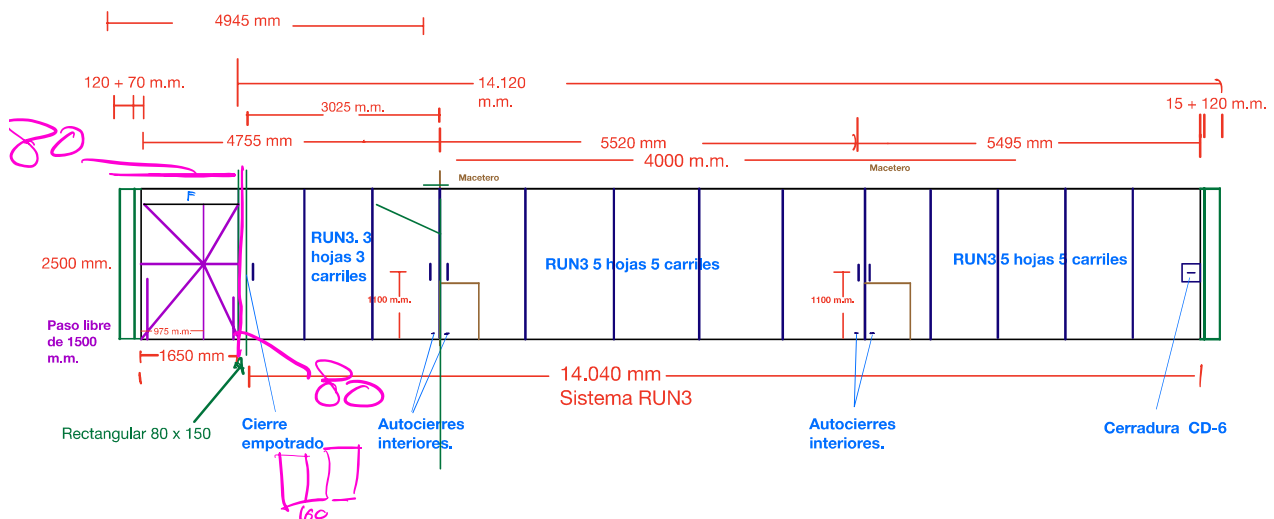
Marco, inferior de embutir. Dimensiones de regata descritas en plano.

Autocierrres y tiradores verticales para uniones centrales.

Cerradura CD-6 para hoja derecha.

Cierre empotrado y tirador vertical para hoja izquierda.

Medidas totales L 16.095 mm H 2.500m.m.



Regata en suelo, de L 147 H 200 m.m.
14.040 m.m. Total largo.

SALIDA A TERRAZA. VISTA INTERIOR



- Puerta practicable de dos hojas, serie 55 RPT Apertura exterior.

Color negro, mate, 9011

Cristal 6 + 6 de seguridad

2 U de cerradura antipánico

Ancho de hoja de puerta 900 mm paso libre

Ancho de hoja pasiva, 600 mm paso libre

Fecha

16-2-2026

Página 5/11

Medidas L 1650 H 2200 + fijo superior de H 300 mm

- Puerta corredera minimalista, Seeglass RUN3 13 hojas, Cinco carriles.

3 + 5 + 5 hojas. Total 13 uds.

Color negro, mate, 9011

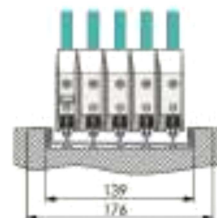
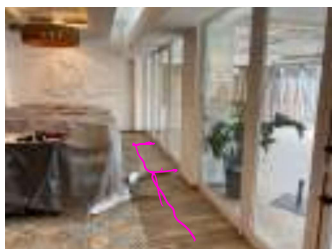
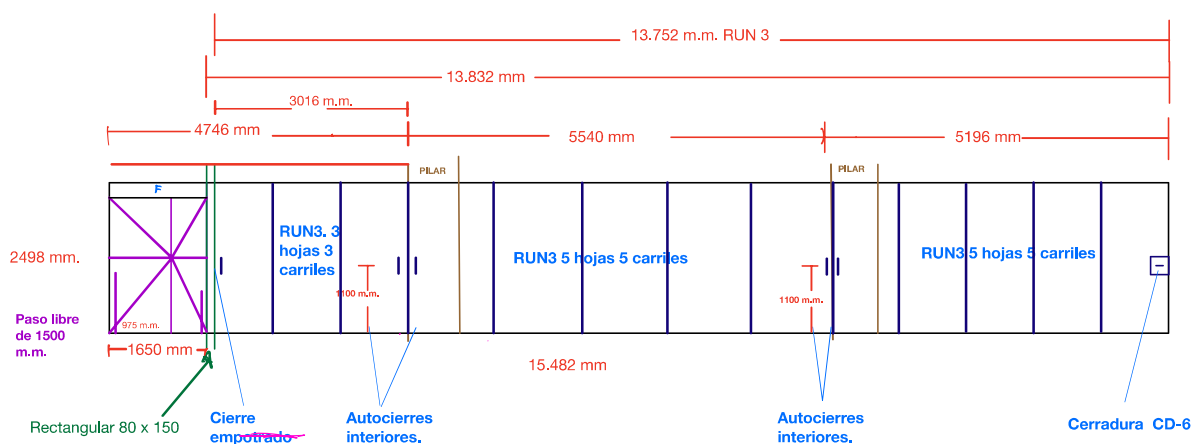
Marco, inferior de embutir. Dimensiones de regata descritas en plano.

Autocierrres y tiradores verticales para uniones centrales.

Cerradura CD-6 para hoja derecha.

Cierre empotrado y tirador vertical para hoja izquierda.

Medidas totales L 13.752 mm H 2.498 m.m.



Regata en suelo, de L 147 H 200 m.m.
13.752 m.m. Total largo.



Características de acristalamientos SILVERSTAR

Informaciones sobre la versión:
Programa 3.10
Base de datos 3.50
Formato 3.21

Los valores siguientes han sido calculados con el programa SILVERSTAR glaCE.

Proyecto:

Empresa:

Encargado:

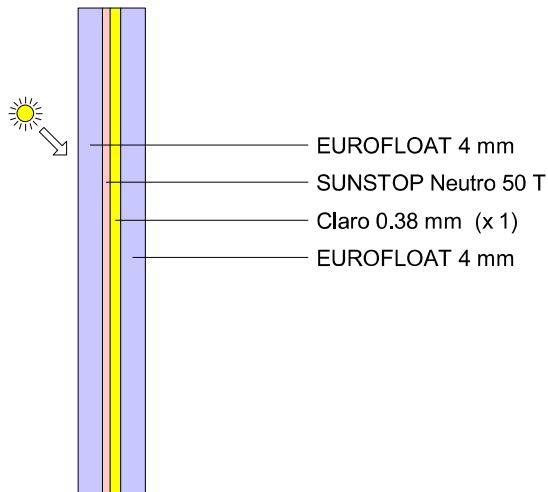
Cliente:

Producto:

Fecha: 08.05.2020

Acristalamiento:

Ángulo de inclinación: 90 °



Comentario:

Características del acristalamiento:

Coeficiente de transmisión térmica Ug:	5.6 W/m²K	EN 673:2011	
Factor de transmisión de la energía solar total (factor solar):	55 %	EN 410:2011	
Factor de transmisión luminosa:	54 %		
Factor de reflexión luminosa (exterior):	13 %		
Factor de reflexión luminosa (interior):	9 %		
Factor de absorción luminosa:	33 %		
Factor de transmisión directa de la energía solar:	45 %		
Factor de reflexión directa de la energía solar (exterior):	11 %		
Factor de absorción directa de la energía solar:	43 %		
Factor de reemisión térmica hacia el interior:	10 %		
Factor de transmisión del ultravioleta:	4 %		
Factor de reflexión del ultravioleta:	11 %		
Factor de absorción del ultravioleta:	84 %		
Índice de reproducción de colores general (transmisión):	97		
Selectividad (transmisión luminosa / factor solar g):	1.0		
Coeficiente de sombreado (factor solar g / 0.87):	64 %		
Coeficiente de sombreado (factor solar g / 0.8):	69 %		

Los valores indicados son solamente a título indicativo y pueden estar sujetos a cambios sin notificación.
No representan ninguna garantía para el rendimiento del acristalamiento.
Los cálculos se efectúan según las Normas Europeas EN 410:2011 y EN 673:2011.



CERRAMIENTOS KUBIK SOCIEDAD LIMITADA.
B02633022
Juan Ramón Jiménez 55 /23
Valencia (46026), Valencia
info@cerramientoskubik.com

FACTURA
#F26009
Fecha 02/02/2026

Cliente
BIENVE TROPICAL SL.
B46584868
PASEO NEPTUNO, 22 - Y 24
VALENCIA (46011), España

CONCEPTO	PRECIO	IVA	TOTAL
Anticipo del 70 % del presupuesto PR- 2920 conformado por: - Suministro e instalación de techo móvil de cristal motorizado de ARJ Techos y sistemas. Vidrio de seguridad 4 + 4 laminar con control solar. Accionado mediante mando a distancia multicanal. Formada por 14 calles y con un 66 % de apertura. Perfilería color negro mate. Conjunto de canal (embellecedor curvo) 4 pilares frontales con altura 2.500 mm. Viga frontal reforzada (se instalan correderas). Medidas aprox: Linea 16.090 x Salida 2.355 mm. - Suministro e instalación de 3 uds. de cortina de cristal Seeglass RUN 3 de C3 SYSTEMS para zona exterior. Vidrio templado de seguridad de 10 mm incoloro. Perfilería color negro mate. Remates laterales Seeglass. Guía inferior embutida. Accionamiento tirador vertical y empotrado + 1 ud de cerradura con llave. Medidas aprox: 2 uds. de 5.316 x 2.500 mm, 5 hojas y 5 carriles. 1 ud. de 3.816 x 2.500 mm + 2 hojas con apertura antipánico de 900 x 2.500 mm y 600 x 2.500 mm.	48.885,12€	21%	59.151,00€



CERRAMIENTOS KUBIK SOCIEDAD LIMITADA.
B02633022
Juan Ramón Jiménez 55 /23
Valencia (46026), Valencia
info@cerramientoskubik.com

FACTURA

#F26009
Fecha 02/02/2026

Cliente
BIENVE TROPICAL SL.
B46584868
PASEO NEPTUNO, 22 - Y 24
VALENCIA (46011), España

CONCEPTO	PRECIO	IVA	TOTAL
- Suministro e instalación de 1 ud. de toldo veranda motorizado de SAXUN. Con guías y pistón. Accionamiento mediante mando a distancia. Perfilería color Ral 9011 mate. Tejido acrílico a elegir. Sensor de viento. Instalación sobre techo móvil de vidrio. Medidas aprox: 16.095 x 2.600 mm.	0,00€	21%	0,00€
-Suministro e instalación de 3 uds. de cortina de cristal Seeglass RUN 3 de C3 SYSTEMS para zona interior. Vidrio templado de seguridad de 10 mm incoloro. Perfilería color negro mate. Remates laterales Seeglass. Guía inferior embutida. Accionamiento tirador vertical y empotrado + 1 ud de cerradura con llave. Medidas aprox: 2 uds. de 5.316 x 2.500 mm, 5 hojas y 5 carriles. 1 ud. de 3.816 x 2.500 mm + 2 hojas con apertura antipánico de 900 x 2.500 mm y 600 x 2.500 mm.			
- Suministro e instalación de fijos de vidrio o panel de 16 mm según medidas divisorias.			
- Desmontaje y retirada de: Toldos palilleros con estructura y carpintería metálica de grandes dimensiones.			

BASE IMPONIBLE	48.885,12€
IVA 21%	10.265,88€
TOTAL	59.151,00€



CERRAMIENTOS KUBIK SOCIEDAD LIMITADA.
B02633022
Juan Ramón Jiménez 55 /23
Valencia (46026), Valencia
info@cerramientoskubik.com

FACTURA
#F26009
Fecha 02/02/2026

Cliente

BIENVE TROPICAL SL.
B46584868
PASEO NEPTUNO, 22 - Y 24
VALENCIA (46011), España

Proforma: PRO260003

IMPORTE TOTAL DE PR-2920: 84.501,56 €, IVA INC.

ANEJO IV

ESTUDIO AMBIENTAL

PROYECTO DE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT

RESTAURANTE EL BALANDRET
Calle Neptuno nº 20-22, 46011
Playa de la Malvarrosa
VALENCIA

(b) (1) (A)

Redactora del proyecto
Vanessa Muñoz Castelló
Colegiada 15.009
Julio 2026



4.374.109,79 m



Datum	ETRS89-Proyección UTM Huso 30	Escala:	1/50.000	Fecha de impresión:	16/07/2026	Comentarios:
-------	-------------------------------	---------	----------	---------------------	------------	--------------



ÁREAS DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN (ARPSI)

Peligrosidad por inundación marina T=100 años nivel y olas

