

# ticopeirats

A R Q U I T E C T E

PROYECTO BÁSICO

MAYO 2021

---

**PROYECTO** SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE

**SITUACIÓN** CARRER DEL PLÀ, 84, ALMENARA (CASTELLÓ)

**PROMOTORA** MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

**ARQUITECTO** VICENT PEIRATS TOMÀS

HOJA EN BLANCO

## INDICE GENERAL

PARTE I PROYECTO BÁSICO

PARTE II CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS 22/1988

PARTE III PLANOS

- PLANO 01 SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- PLANO 02 PLANO EMPLAZAMIENTO PARCELAS Y PARCELAS CATASTRALES
- PLANO 03 SECCIÓN DEL CONJUNTO DEL DOMINIO MARÍTIMO-TERRESTRE
- PLANO 04 SUPERFICIES Y COTAS
- PLANO 05 PLANO DE CUBIERTAS
- PLANO 06 PAVIMENTOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y AGUA POTABLE
- PLANO 07 ALZADOS Y SECCIONES I
- PLANO 08 ALZADOS Y SECCIONES II
- PLANO 09 MOBILIARIO A EFECTOS DE CALCULAR LA OCUPACIÓN
- PLANO 10 REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- PLANO 11 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO I PRESUPUESTO DE LEGALIZACIÓN

ANEXO II JUSTIFICACIÓN NO AFECCIÓN A RED NATURA 2000

ANEXO III ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

HOJA EN BLANCO

## PARTE I. PROYECTO BÁSICO

### INDICE

1. OBJETO DEL PROYECTO BÁSICO
2. AGENTES
3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y FICHA URBANÍSTICA
4. CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS
5. DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA
6. VERTIDOS DE SANEAMIENTO
7. RESIDUOS SÓLIDOS
8. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

## 1. OBJETO DEL PROYECTO BÁSICO

Es objeto del presente proyecto básico la descripción general de la edificación existente en las parcelas de referencia a los efectos de completar la documentación destinada al procedimiento de tramitación de concesión de ocupación de dominio terrestre de una edificación existente formada por un establecimiento de restauración.

La descripción general incluye los siguientes puntos:

- PLANOS DE SITUACIÓN
- PLANO DE LA PARCELA
- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE, PLANTAS, ALZADOS, SECCIONES
- ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
- PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN
- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS E INSTALACIONES
- ANEXO I. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Toda la edificación tiene el carácter de provisional por estar formada por elementos prefabricados.

La actividad tiene licencia de ACTIVIDAD concedida por el Ayuntamiento de Almenara.

## 2. AGENTES

- El presente proyecto está redactado a petición de:

MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ, DNI 18986486D

- Parcelas ocupadas:

Dirección postal: Carrer del plà nº84

Según información catastral corresponden las siguientes referencias:

1930903YK4013S0001KT

1930904YK4013S0001RT

- Arquitecto autor de la presente documentación:

VICENT PEIRATS TOMÀS

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 13802 COACV

DNI 53225807N

Dirección postal C/Guzmán el Bueno, 50, La Vall d'Uixó (Castellón)

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y FICHA URBANÍSTICA

Se transcriben las condiciones urbanísticas incluidas en LA HOMOLOGACIÓN DEL PLAN DEL LITORAL DE ALMENARA, aprobado y publicado en el BOP de Castellón nº144 con fecha 30 de noviembre de 2002 con su correspondiente modificación de 6 de abril de 2006, BOP nº41

El solar pertenece a la zona ENSANCHE del Barrio del Mar.

Tienen la calificación específica de "**Suelo Urbano Litoral**", los terrenos anteriormente clasificados como suelo urbano, que están incluidos en la Zona de Protección de la Ribera del Mar según la delimitación aprobada por la Administración competente y estar afectados por edificaciones.

8

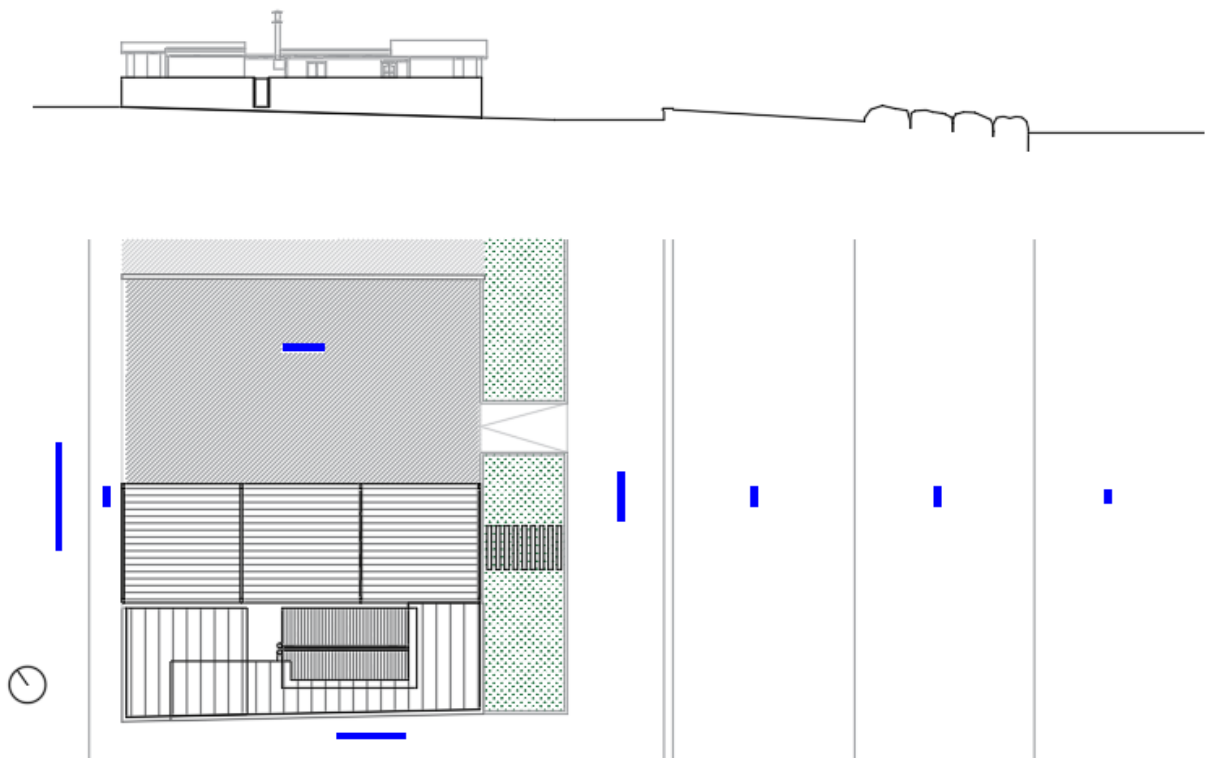
El Artículo 19 del texto de la homologación del Plan Litoral indica:

*Art.19 - Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable Litoral.*

*1.- Los terrenos calificados como, Suelo Urbano Litoral, están sometidos al régimen de usos y aprovechamiento que se determina en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas.*

Por lo anterior, se entiende que las determinaciones de la Ley de Costas tendrán rango superior a las del Planeamiento local.

No se puede aportar ficha urbanística por no existir unas determinaciones urbanísticas específicas para este tipo de suelo, por lo que se estará a lo dispuesto al régimen de la Ley de Costas.

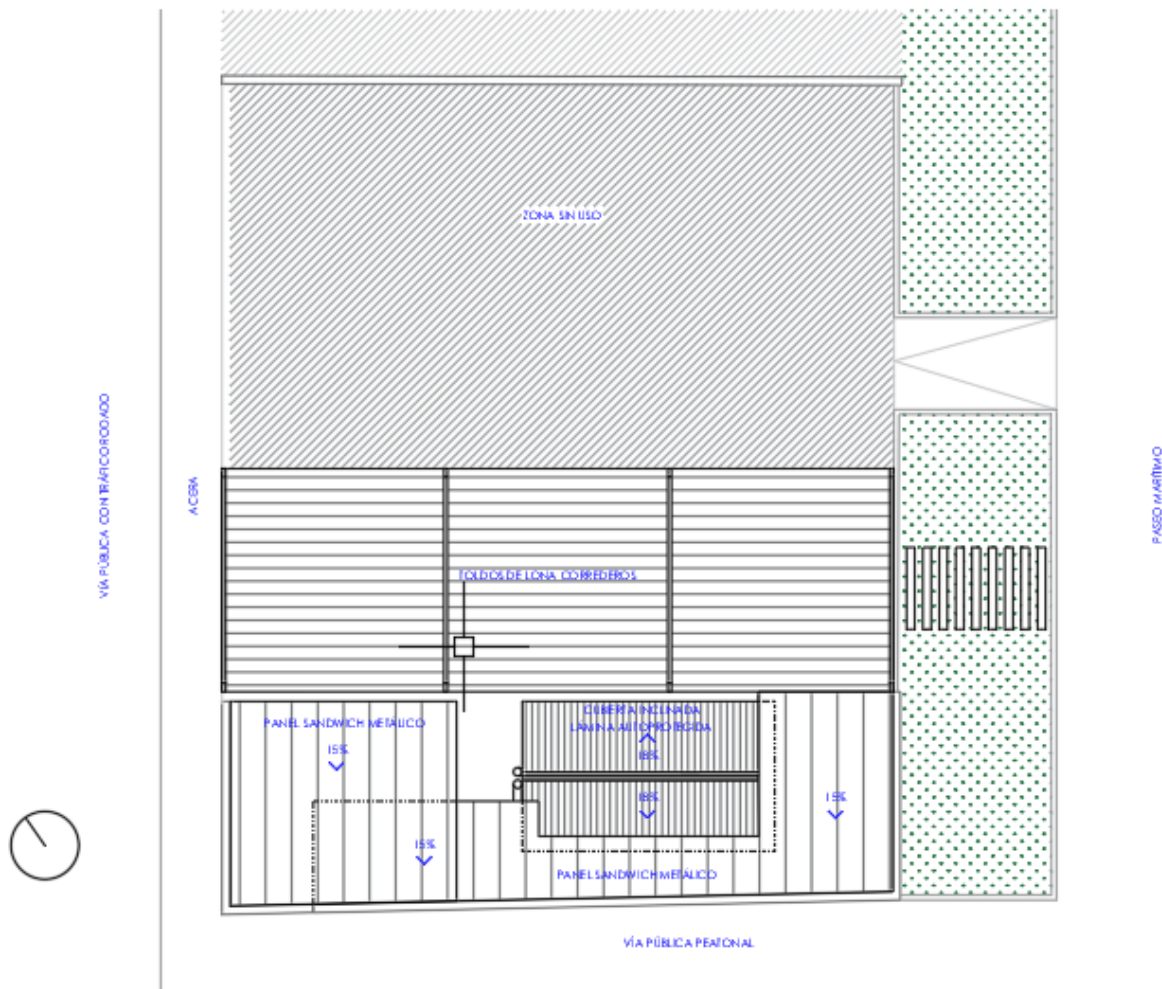




#### 4. CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

Las superficies útiles y construidas modificadas quedan de la siguiente manera:

SUPERFICIES GENERALES	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SOLAR	327.05
OCUPACION EDIFICACION	140
OCUPACION TOLDOS	92
OCUPACION CUBIERTA	28
OCUPACION MODULO CERRADO	20
OCUPACION ASEOS (NO COMPUTA)	30



<b>SUPERFICIE CERRADA</b>		<b>SUPERFICIE ABIERTA</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>m<sup>2</sup></b>
MÓDULO OBRADOR Y BARRA	20.00	TOLDO ZONA MESAS Y SILLAS	92.00
		SANDWICH FRIEGUE COCINA	28.00
<b>TOTAL</b>	<b>20.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>120.00</b>

no computa\*  
MÓDULO 2: ASEOS PÚBLICOS 30.00

nota\*  
TODOS LOS TOLDOS SON DE LONA  
Y SON CORREDEROS

## 5. DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA

La presente descripción es genérica, y no pormenorizada, a los efectos de transmitir que se trata de una construcción de carácter provisional, prefabricada y desmontable. La construcción es de una sola planta.

### TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Tipo 1.- Paneles de cerramiento y cubierta de madera

Los soportes están separados entre 2 y 3 m. Son de madera. Las vigas son de madera de escuadrías próximas a 6 x 15cm. Las cubiertas son de soporte de madera con lámina autoportegida. La cimentación está formada por dados de hormigón de 25 x 25cm. La característica principal es la capacidad de desmontar la totalidad de la edificación en un día, contando incluso los dados de cimentación.

11

Tipo 2.- Paneles y cubierta de paneles sándwich

Para los baños y alguna zona de almacenaje se utilizan paneles sandwich y perfiles metálicos rectangulares rigidizadores. La cimentación es de 20x20cm. La característica principal es la capacidad de desmontar la totalidad de la edificación en un día, contando incluso los dados de cimentación.

Cuenta además con las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica
- Instalación de fontanería
- Instalación de ventilación
- Instalación de refrigeración de alimentos.
- Equipamiento de restauración, cocinas, freidoras, lavavajillas, neveras, etc...

En la documentación gráfica se recoge la definición constructiva de forma resumida.

## 6. VERTIDOS DE SANEAMIENTO

El local cuenta con acometida a la red pública de saneamiento conectado según se indica en el plano 06. Las aguas sucias generadas por el local son de carácter similar al doméstico.

## 7. RESIDUOS SÓLIDOS

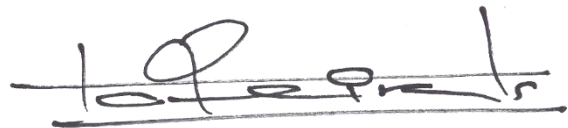
Los residuos sólidos procedentes del desarrollo de la actividad, que son típicamente urbanos, se almacenan en contenedores adecuados en las dependencias hasta ponerlos a disposición de los servicios municipales de recogida de basura. Los residuos de aceites son tratados por gestor especializado y cuentan con su correspondiente contrato de retirada.

12

## 8. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

Se adjunta un anexo con el presupuesto de legalización material de las obras, que incluye una estimación de costes de proyecto, dirección de obra, tasas y legalizaciones.

En La Vall d'Uixó, Mayo de 2021



Vicent Peirats Tomàs  
**Arquitecto**

HOJA EN BLANCO

## PARTE II. CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS 22/1988

El presente certificado se basa en las siguientes condiciones para la concesión de ocupación de dominio marítimo-terrestre:

### INDICE

1. CONDICIÓN DE SITUACIÓN
2. CONDICIONES DE USO
3. CONDICIONES DE TIPO DE ZONA SEGÚN LEY DE COSTAS 22/19882
4. CONDICIÓN DE INSTALACIÓN DESMONTABLE

## 1. CONDICIÓN DE SITUACIÓN

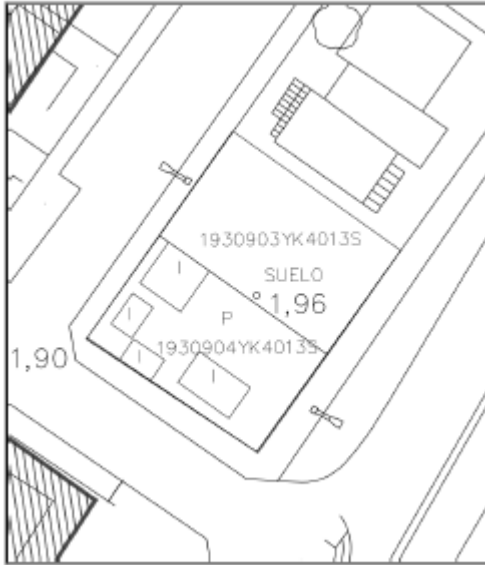
Las instalaciones cuyas condiciones son las siguientes:

SITUACIÓN C/ Del Pla nº84, Almenara

TITULAR D<sup>a</sup> Maria Ángeles Roldán Hernández DNI 18986486D

USO Servicio recreativo de temporada Chiringuito "El Chipirón"

### CONDICIÓN DE SITUACIÓN PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO



La construcción y la actividad se desarrolla en dos parcelas catastrales:

#### PARCELA 1

Referencia 193094YK4013S0001KT  
Superficie según catastro = 165 m<sup>2</sup>  
Parcela sin edificación

#### PARCELA 2

Referencia 1930903YK4013S0001RT  
Superficie según catastro = 162 m<sup>2</sup>  
Parcela con edificación

Según los datos catastrales la superficie total de las dos parcelas es de 327 m<sup>2</sup>

La parcela no pertenece a la RED NATURA 2000. Véase ANEXO II JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN POR LA RED NATURA 2000.

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1930903YK4013S0001KT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA [EL] 84 Suelo	
12591 ALMENARA [CASTELLÓN]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	**

16

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL PLA [EL] 84		
ALMENARA [CASTELLÓN]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	165	Suelo sin edificar

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1930904YK4013S0001RT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA [EL] 84[D]	
ALMENARA [CASTELLÓN]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Ocio,Hosteleria	2014
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	43

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL PLA [EL] 84[D]		
ALMENARA [CASTELLÓN]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
43	162	Parcela construida sin división horizontal

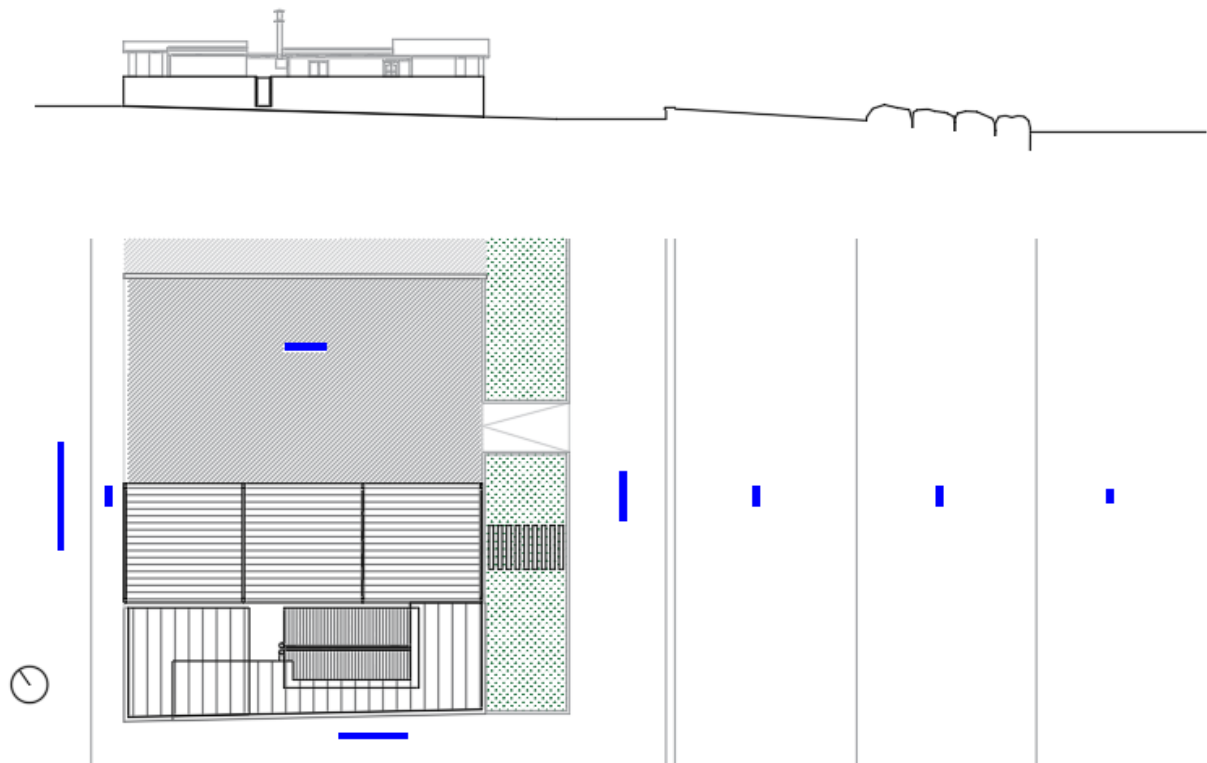
#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OCIO HOSTEL.	1	00	01	16
OCIO HOSTEL.	1	00	02	15
OCIO HOSTEL.	1	00	03	6
OCIO HOSTEL.	1	00	04	6



Según reciente medición, la superficie total es de 327 m<sup>2</sup>.

Se aporta esquema de posición de las dos parcelas con la edificación respecto al dominio marítimo-terrestre.



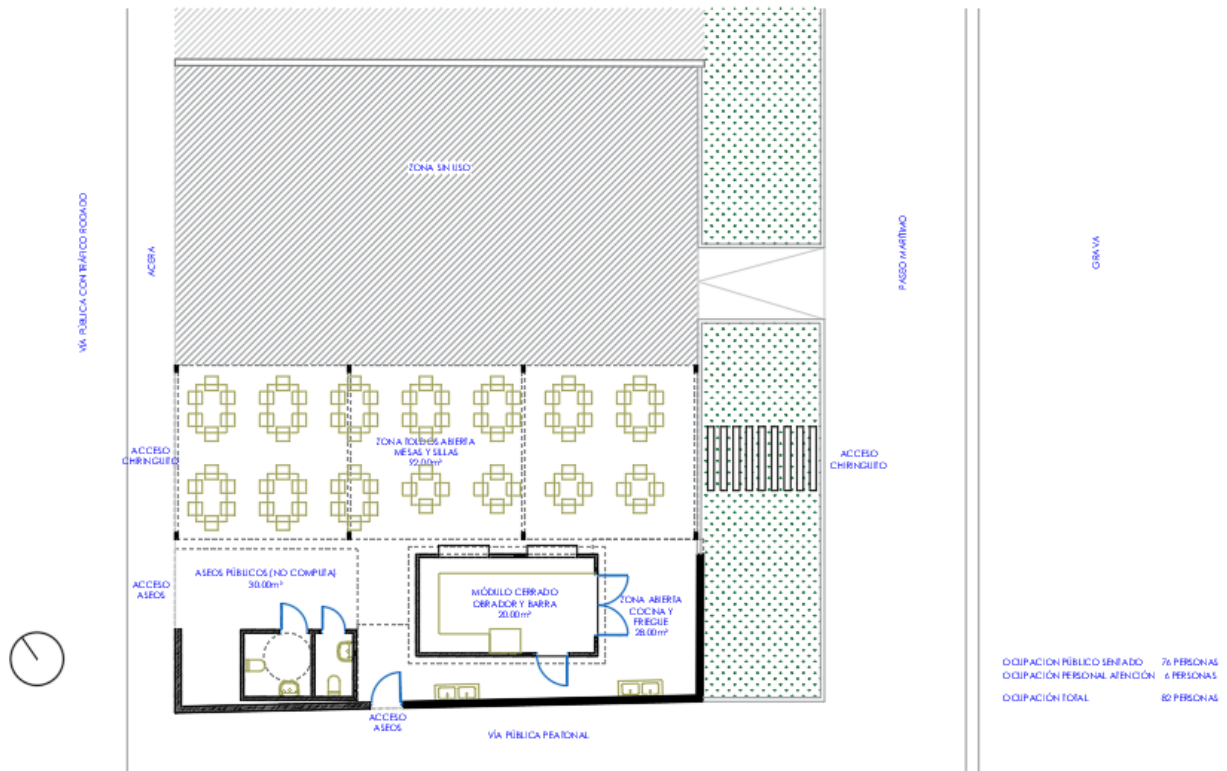
## 2. CONDICIONES DE USO

En el esquema siguiente se reflejan los usos. No se vierte ningún tipo de residuos al mar.

El conjunto cuenta con acometida a la red de alcantarillado municipal.

Las superficies bajo los toldos se destinan a mesas de restauración.

Se aporta plano de las mesas a ocupar por los clientes:



La ocupación según las mesas destinadas a los clientes es de 76 personas

El personal de atención al público es de 6 personas.

Según el CTE DB-SI la ocupación es 1,5 m<sup>2</sup> / persona. La superficie destinada al público es de 92 m<sup>2</sup>.

La ocupación es de  $92/1,5 + 3$  por los aseos + 6 personal = 70,33 personas

### 3. CONDICIONES DE TIPO DE ZONA SEGÚN LEY DE COSTAS 22/19882

La parcela se sitúa en la zona SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN de dominio público marítimo terrestre. Según el art.25 de la Ley 22/1988 en esta zona están permitidas las obras, instalaciones y actividades que presenten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público terrestre.

### 4. CONDICIÓN DE INSTALACIÓN DESMONTABLE

En el art. 51, dice que estarán sujetas a previa autorización administrativa la ocupación del dominio marítimo terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles.

Definiendo como instalaciones desmontable aquellas en las que:

- a) Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- b) Estarán constituidas por elementos en serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldadura.
- c) Se monten o se desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

Según estas características y otras descritas en el Proyecto Básico el arquitecto:

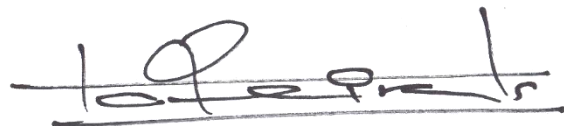
Vicent Peirats Tomàs, colegiado n.º 13802 del COACV

CERTIFICA:

Que las instalaciones descritas en la presente documentación cumplen con lo establecido en la Ley 22/1988 de Costas para la obtención de la preceptiva autorización de actividad de temporada realizada a través de las instalaciones desmontables descritas en el Proyecto Básico adjunto al presente Certificado.

Para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente CERTIFICADO,

En La Vall d'Uixó, Mayo de 2021



Vicent Peirats Tomàs  
**Arquitecto**

## ANEXO I. PRESUPUESTO LEGAL DE CONTRATA

En el presente documento se calcula el Presupuesto de Ejecución Material PEM, al cual se le suman los gastos siguientes:

- Control de calidad
- Seguridad y salud
- Gastos de empresa constructora (6,5% del PEM) y beneficios de contrata (12%)
- Costes de proyectos
- Tasas municipales

Cálculo del PEM

CAP:		0.1		ACTUACIONES PREVIAS						
0.1-1	pa	0		Preparación previa del solar	uds	largo	ancho	alto	total	total
				Desbornes						
				Levantamiento topográfico						
				Catas y apertura acometidas						
				Otros	1	1,00		1,00		-
							TOTAL	1,00	1000,00	1.000,00
				<b>TOTAL ACTUACIONES PREVIAS</b>						<b>1.000,00</b>



CAP	1.4	FONTANERÍA							
1.4-1	m2	ICA010	<b>Termo eléctrico</b> Termo eléctrico oculto bajo falso techo, para el servicio de A.C.S., resistencia blindada, capacidad 150 l, potencia 3000 W, incluso conexiones de fontanería y fijación a medianera, protección mediante ánodo de magnesio, con regulación automática, termostático y válvula de seguridad, grupo de conexión y alimentación con filtro incorporado, válvula de seguridad y manómetro con un diámetro de conexión de 3/4", válvula de corte de salida, latiguillos, fijaciones y soportes, conectorado y en funcionamiento.	uds	largo	ancho	alto		total
				aseos	1				
								TOTAL	1,00 430,00 430,00
1.4-2	pa	IFI010F	<b>Instalación fontanería aseos</b> Instalación interior de fontanería para aseos para agua fría y agua caliente diámetros según planos, espesor pared mínimo 2,0mm, incluso garras de sujeción, incremento del tubo del 40% en concepto de accesorios, para la red de agua fría y caliente. Existen dos aseos. Aseo normal con lavabo e inodoro. Aseo minusválidos con lavabo, inodoro y ducha.	uda	largo	ancho	alto	total	
				total aseos	2				
								TOTAL	2,00 320,00 640,00
1.4-2	pa	IFI010F	<b>Instalación fontanería cocinas</b> Instalación interior de fontanería agua fría y agua caliente para lavabos dos lavabos por cocina, espesor pared mínimo 2,0mm, incluso garras de sujeción, incremento del tubo del 40% en concepto de accesorios. Se pasará la instalación por el falso techo y se bajará por el interior de la tabiquería. No se realizarán rozas en las paredes medianeras.	uda	largo	ancho	alto	total	
				cocinas	2				
								TOTAL	2,00 300,00 600,00
1.4-3	m	06.06	<b>Tubería para alimentación de agua potable.</b> Tubería alimentación acometida hasta lavabos y cocinas  Prevación conexión 6m hasta acometida de agua	uds	largo	ancho	alto	total	
					1	10			
								TOTAL	10,00 35,00 350,00
1.4-4	ud	SAL025	<b>Lavabos sin pedestal</b>	uda	largo	ancho	alto	total	
				lavabos aseos	2				
								TOTAL	2,00 120,00 240,00
1.4-5	ud	SAI005	<b>Inodoros</b> Inodoro con tanque bajo, de porcelana sanitaria, con asiento y tapa, con bisagras extraíbles, codo y enchufe de unión, colocado, con ayudas de albañilería, según DB HS-4 del CTE.	uds	largo	ancho	alto	total	
				inodoros	2				
								TOTAL	2,00 150,00 300,00
1.4-8	ud	IFI006	<b>Llaves de corte</b>	uda	largo	ancho	alto	total	
				llave corte 1 por cada cabina y una por cada aseo	2				
								TOTAL	2,00 110,00 220,00
1.4-9	ud	SGL020	<b>Grifería lavabos aseos</b> Monomando Uno de ellos con detector automático de presencia	uds	largo	ancho	alto	total	
				lavabos medición total	2				
								TOTAL	2,00 80,00 160,00
1.4-11	ud	SGL020	<b>Grifería fregadero cocina</b> Grifería monomando cocina	uds	largo	ancho	alto	total	
				Cocina	5				
								TOTAL	5,00 60,00 300,00
1.4-12	ud	SGL020	<b>Fregadero cocina</b> Fregadero cocina acero inoxidable de un seño con escurridor	uds	largo	ancho	alto	total	
				Cocina	5				
								TOTAL	5,00 120,00 600,00
1.4-13	pa	05.11	<b>Ayudas albañilería</b> Ayudas albañilería a instalación de fontanería  ayudas albañilería fontanería 10% total anterior	uda	largo	ancho	alto	total	
					1		1,00		
								TOTAL	1,00 400,00 400,00
<b>TOTAL FONTANERÍA</b>									<b>4.248,00</b>

CAP.	1.5	ELECTRICIDAD										
1.5-1	pa	IEI050	Instalación eléctrica alumbrado y tomas Red eléctrica de distribución interior y exterior en local de 110 m2 con circuitos interiores con cableado bajo tubo protector de PVC empotrado y en superficie, mecanismos gama básica (teda o tapa y marco blanco) Circuitos según planos. 3 circuitos alumbrado, 4 circuitos tomas de corriente	uds	largo	ancho	alto			total		
			instalación eléctrica alumbrado y tomas									
									TOTAL	1,00	2530,00	2.530,00
1.5-2	ud	IEI040	Cuadro general de mando y protección	uds	largo	ancho	alto			total		
			total	1								
									TOTAL	1,00	680,00	680,00
1.5-3	ud	III100	Luminaria empotrada tipo Downlight. Luminaria de techo Downlight LED de Samsung o equivalente de 40W, 4800 lm, protección IP40, de 250 mm de diámetro, carcasa de aluminio y difusor opal. Incluye kit de montaje y suspensión. Todos los materiales con sello CE. Instalado y en correcto funcionamiento según REBT. Grado de protección IPX-5 según ITC-28 del RBT	uds	largo	ancho	alto			total		
			luminarias interiores y exteriores	15								
									TOTAL	15,00	130,00	1.950,00
1.5-6	ud	IOA010	Alumbrado de emergencia.	uds	largo	ancho	alto			total		
			alumbrados de emergencia	4								
									TOTAL	4,00	180,00	720,00
1.5-7	m2	IC020	Detector de movimiento. Detector de movimiento de infrarrojos automático, para una potencia máxima de 300 W, ángulo de detección 130°, alcance 8 m. Incluye conexión a red de alumbrado. Todos los materiales con sello CE. Instalado y en correcto funcionamiento según REBT	uds	largo	ancho	alto			total		
			aseos	2								
									TOTAL	2,00	80,00	160,00
1.5-8	pa	05.11	Ayudas albañilería Ayudas albañilería a instalación eléctrica	uds	largo	ancho	alto			total		
			ayudas	1								
									TOTAL	1,00	450,00	450,00
1.5-9	ud		Tomas de corriente 16A a 25A	uds	largo	ancho	alto			total		
			total tomas corriente	10								
									TOTAL	10,00	45,00	450,00
			<b>TOTAL ELECTRICIDAD</b>								<b>6.940,00</b>	

CAP.	1.6	CARPINTERÍA METÁLICA.							
1.6-1	m2	LCL060	m2 de Carpintería de aluminio y cierres de policarbonato Reparación de m2 de suministro y colocación de Carpintería de aluminio, anodizado natural, para conformado de ventanas y puertas de aluminio serie básica, formada por aluminio anodizado lacado en blanco y cierres de policarbonato	uds	largo	ancho	alto		total
			Carpintería entrada principal y puerta	1	1		3		
								3,00	150,00
									450,00
			<b>TOTAL CARPINTERÍA METÁLICA.</b>						<b>450,00</b>

CAP.	1.7	EQUIPAMIENTO.							
1.8-1	ud	SVT020	Equipamiento cocinas compuesto por 2 cocinas, 2 hornos, 2 freidoras, 4 congeladores, 2 planchas, 2 hornos microondas, 3 neveras	uds	largo	ancho	alto		total
			vestuarios LOCAL	1					
								1,00	11368,00
									11.369,00
1.8-2	ud	SVB010	Mesas 6 comensales Mesas de atención al público incluso sillas de PVC	uds	largo	ancho	alto		total
			Mesas de 6 comensales	11					
								11,00	400,00
									4400,00
1.8-3	ml	10.04	Mesas 4 comensales Mesas de atención al público incluso sillas de PVC	uds	largo	ancho	alto		total
			Mesas de 4 comensales	11					
								11,00	300,00
									3300,00
1.8-5	ud	10.05	Dosificador jabón Dosificador de jabón líquido manual con disposición mural, de 0,5 l de capacidad, carcasa de acero inoxidable AISI 304, acabado brillo.	uds	largo	ancho	alto		total
			aseos	2					
								2,00	45,00
									90,00
1.8-6	ud	10.06	Secamanos eléctrico Secamanos eléctrico, de 1000 W de potencia calorífica, con carcasa de acero inoxidable, con interruptor óptico por aproximación de las manos con 1" de tiempo máximo de funcionamiento.	uds	largo	ancho	alto		total
			aseos	2					
								2,00	250,00
									500,00
1.8-8	ud	10.08	Portarrollos de papel higiénico Portarrollos de papel higiénico, doméstico, con tapa fija, de acero inoxidable AISI 304 con acabado satinado.	uds	largo	ancho	alto		total
			aseos	2					
								2,00	35,00
									70,00
1.8-9	ud	10.09	Escobillero de pared, para baño, de acero inoxidable Escobillero de pared, para baño, de acero inoxidable AISI 304, acabado satinado, con soporte mural, con sistema de cierre mediante presión.	uds	largo	ancho	alto		total
			aseos	2	2				
								2,00	25,00
									50,00
1.8-9	ud	10.10	Congelador cabina módulos 2 y módulo 5 Cabina congelador módulos 2 y 5 precio conjunto, incluso maquinaria	uds	largo	ancho	alto		total
			congeladores	2	2				
								2,00	2500,00
									5.000,00
1.8-15	ud	10.12	Extintor	uds	largo	ancho	alto		total
			extintores	3					
								3,00	90,00
									285,00
			<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>						<b>25.864,00</b>

Página 25

CAP.	1.8	VENTILACIÓN							
1.8-1	ud	IVV020	Conducto circular extracción Conducto circular de chapa de acero galvanizado de pared simple lisa, sistema Safe Click, marca "SIBER" o equivalente, para unión por encaje, entre 200 y 450 mm de diámetro interior o sección rectangular equivalente, 0,5 mm de espesor, colocado en posición horizontal y vertical, para instalación de ventilación. Incluso parte proporcional de piezas especiales y uniones, comprobado y en correcto funcionamiento según DB-HS-3 CTE.	uds	largo	ancho	alto		total
			extracción	1	8				
								8,00	35,00
									280,00
1.8-2	ud	IVG012.5	Campana extractora y Ventilador en línea de SODI Campana extractora con ventilador en línea ventilador plástico autoextinguible V0 caja de bombas externa, temporizador. Motor protección IPX4, Monofásico 220 V/50HZ acabado plástico en blanco. Temperatura trabajo entre -10 y 60°C Modelo NEO 150. Incluso parte proporcional de instalación eléctrica	uds	largo	ancho	alto		total
			total	2					
								2,00	1080,00
									2.160,00
			<b>TOTAL CAPÍTULO UE1-1.8</b>						<b>2.440,00</b>



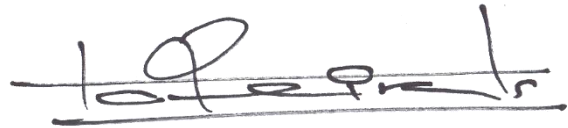
## RESUMEN DEL PRESUPUESTO

1.1	ACTUACIONES PREVIAS	1.000,00
1.2	EDIFICACIÓN	25.591,40
1.3	SANEAMIENTO	1.360,00
1.4	FONTANERÍA	4.240,00
1.5	ELECTRICIDAD	6.940,00
1.6	CARPINTERÍA METÁLICA	450,00
1.8	EQUIPAMIENTO	25.064,00
1.9	VENTILACIÓN	2.440,00
<b>TOTAL PEM</b>		<b>67.086,40</b>
SEGURIDAD Y SALUD		520,00
CONTROL DE CALIDAD		480,00
GESTIÓN DE RESIDUOS		250,00
		200,00
<b>TOTAL PEM + C. CALIDAD + SEGURIDAD Y SALUD + GESTIÓN DE RESIDUOS</b>		<b>68.536,40</b>
GASTOS GENERALES 6%		4.112,12
BENEFICIO INDUSTRIAL 13 %		8.909,60
<b>TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN</b>		<b>81.557,12</b>

25

COSTES DE PROYECTO	5.500
COSTES DE TASAS MUNICIPALES	4.860
<b>TOTAL OBRA + GASTOS CONTRATA + PROYECTOS + TASAS MUNICIPALES</b>	<b>91.917,12</b>

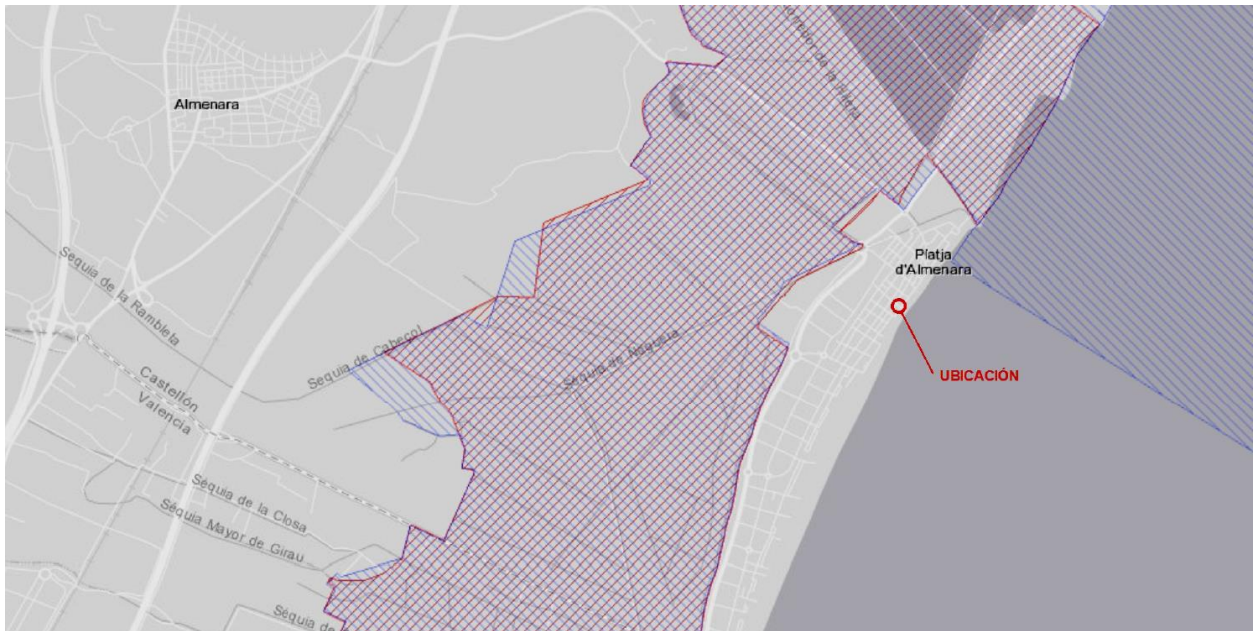
En La Vall d'Uixó, Mayo de 2021



Vicent Peirats Tomàs  
**Arquitecto**

## ANEXO II. JUSTIFICACIÓN NO AFECCIÓN A RED NATURA 2000

Se adjunta esquema de la RED NATURA 2000 mediante se comprueba la no afección de la construcción del local de referencia (marcado en rojo) por la red NATURA 2000, marcada en el plano inferior mediante una trama.



En La Vall d'Uixó, Mayo de 2021

Vicent Peirats Tomàs  
**Arquitecto**

## ANEXO III. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 1. GASTOS Y BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN

Se aporta estudio económico financiero resumido, en el que se reflejan los gastos por grupos y los beneficios. Todos los datos han sido facilitados por el Titular de la Actividad.

	MENSUAL	ANUAL
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		
GAS	835,00	2.505,00
ELECTRICIDAD	330,00	990,00
AGUA	165,00	495,00
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	700,00	2.100,00
	<b>2.030,00</b>	<b>6.090,00</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
GESTOR	750,00	2.250,00
IMPUESTOS HACIENDA	1.800,00	5.400,00
IMPUESTOS LOCALES Y ARRENDAMIENTOS	1.650,00	4.950,00
GASTOS TELÉFONO	0,00	0,00
GASTOS INTERNET	0,00	0,00
SEGURO DEL NEGOCIO / mes	300,00	900,00
GASTOS DE PUBLICIDAD	0,00	0,00
	<b>4.500,00</b>	<b>13.500,00</b>
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>		
SEGURIDAD SOCIAL DE LOS SOCIOS	285,00	855,00
SUELDOS PERSONAL	24.000,00	72.000,00
SEGURIDAD SOCIAL DEL PERSONAL	7.600,00	22.800,00
	<b>31.885,00</b>	<b>95.655,00</b>
<b>MATERIAS PRIMAS</b>		
ALIMENTOS	21.000,00	63.000,00
BEBIDAS	21.000,00	63.000,00
	<b>42.000,00</b>	<b>126.000,00</b>
<b>GASTOS INVERSIÓN EN MAQUINARIA</b>		
COCINAS	Se han tenido en cuenta en los gastos de construcción como EQUIPAMIENTO	Se han tenido en cuenta en los gastos de construcción como EQUIPAMIENTO
HORNOS		
FREIDORAS		
CONGELADORES		
PLANCHAS		
HORNOS MICROONDAS		
NEVERAS		
EXTRACTORES	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>MENSUAL</b>	<b>ANUAL</b>
GASTOS TOTALES SIN IVA	80.415,00	241.245,00
INGRESOS BRUTOS TOTALES SIN IVA	92.000,00	276.000,00
BENEFICIO TOTAL SIN IVA	<b>11.585,00</b>	<b>34.755,00</b>

La actividad se desarrolla en el tramo de tres meses a lo largo de un año.

Se ha tenido en cuenta que los gastos de inversión y los beneficios anuales son los que se producen en ese periodo de tres meses.

Los gastos de inversión en mantenimiento y limpieza incluyen la puesta en marcha anual.

La puesta en marcha incluye además el montaje y desmontaje de los toldos.

Los gastos anteriores se combinan con los gastos de implantación.

## 2. GASTOS DE IMPLANTACIÓN

Estos gastos solo afectan al primer año.

Véase ANEXO I. Presupuesto legal de contrata. Se adjunta resumen.

1.1	ACTUACIONES PREVIAS	1.000,00	
1.2	EDIFICACIÓN	25.591,40	
1.3	SANEAMIENTO	1.360,00	
1.4	FONTANERÍA	4.240,00	
1.5	ELECTRICIDAD	6.940,00	
1.6	CARPINTERÍA METÁLICA	450,00	
1.8	EQUIPAMIENTO	25.064,00	
1.9	VENTILACIÓN	2.440,00	
		<b>TOTAL PEM</b>	<b>67.885,40</b>
SEGURIDAD Y SALUD			520,00
CONTROL DE CALIDAD			480,00
GESTIÓN DE RESIDUOS			250,00
			200,00
		<b>TOTAL PEM + C. CALIDAD + SEGURIDAD Y SALUD + GESTIÓN DE RESIDUOS</b>	<b>68.535,40</b>
GASTOS GENERALES 5%			4.112,12
BENEFICIO INDUSTRIAL 13 %			8.909,60
		<b>TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN</b>	<b>81.557,12</b>
COSTES DE PROYECTO			5.500 COSTES
DE TASAS MUNICIPALES		4.860	
<b>TOTAL OBRA + GASTOS CONTRATA + PROYECTOS + TASAS MUNICIPALES</b>			<b>91.317,12</b>

Los gastos de implantación son la cantidad de 91.917,12 € sin incluir el IVA.

## 3. BENEFICIOS AÑO IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Según los datos anteriores, se obtiene una inversión anual el primer año siguiente:

GASTOS DE INVERSIÓN CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN 91.917,12€

GASTOS DE INVERSIÓN DE EXPLOTACIÓN 241.245,00€

Nota: El equipamiento porque ya se ha tenido en cuenta en los gastos de construcción

TOTAL INVERSIÓN 1º AÑO 333.162,12€

INGRESOS BRUTOS 1º AÑO 276.000,00€

TOTAL BENEFICIO 1º AÑO -57.162,12€

Beneficio al cual habría que restarle las tasas de la concesión administrativa de ocupación en el dominio marítimo-terrestre.

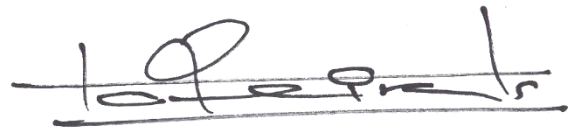
Los beneficios del 1º año son negativos. Se penalizan por la inversión en equipamiento, la construcción y los adyacentes (tasas, proyectos, etc.)

## 4. SIMULACIÓN DE LOS GASTOS, INGRESOS BRUTOS Y BENEFICIOS EN 30 AÑOS

Se refleja en el cuadro siguiente la evolución de gastos e ingresos de los primeros 30 años, aplicando un coeficiente IPC del 2% anual y suponiendo una evolución lineal de todos los gastos por igual.

AÑO	GASTOS	INGRESOS BRUTOS	BENEFICIOS
1 IMPLANTACIÓN	333.162,12	276.000,00	-57.162,12
2	246.069,90	281.520,00	35.450,10
3	250.991,30	287.150,40	36.159,10
4	256.011,12	292.893,41	36.882,28
5	261.131,35	298.751,28	37.619,93
6	266.353,97	304.726,30	38.372,33
7	271.681,05	310.820,83	39.139,77
8	277.114,67	317.037,24	39.922,57
9	282.656,97	323.377,99	40.721,02
10	288.310,11	329.845,55	41.535,44
11	294.076,31	336.442,46	42.366,15
12	299.957,84	343.171,31	43.213,47
13	305.956,99	350.034,74	44.077,74
14	312.076,13	357.035,43	44.959,30
15	318.317,65	364.176,14	45.858,48
16	324.684,01	371.459,66	46.775,65
17	331.177,69	378.888,85	47.711,17
18	337.801,24	386.466,63	48.665,39
19	344.557,27	394.195,96	49.638,70
20	351.448,41	402.079,88	50.631,47
21	358.477,38	410.121,48	51.644,10
22	365.646,93	418.323,91	52.676,98
23	372.959,87	426.690,39	53.730,52
24	380.419,06	435.224,20	54.805,13
25	388.027,44	443.928,68	55.901,24
26	395.787,99	452.807,25	57.019,26
27	403.703,75	461.863,40	58.159,65
28	411.777,83	471.100,67	59.322,84
29	420.013,38	480.522,68	60.509,30
30	428.413,65	490.133,13	61.719,48

En La Vall d'Uixó, Mayo de 2021

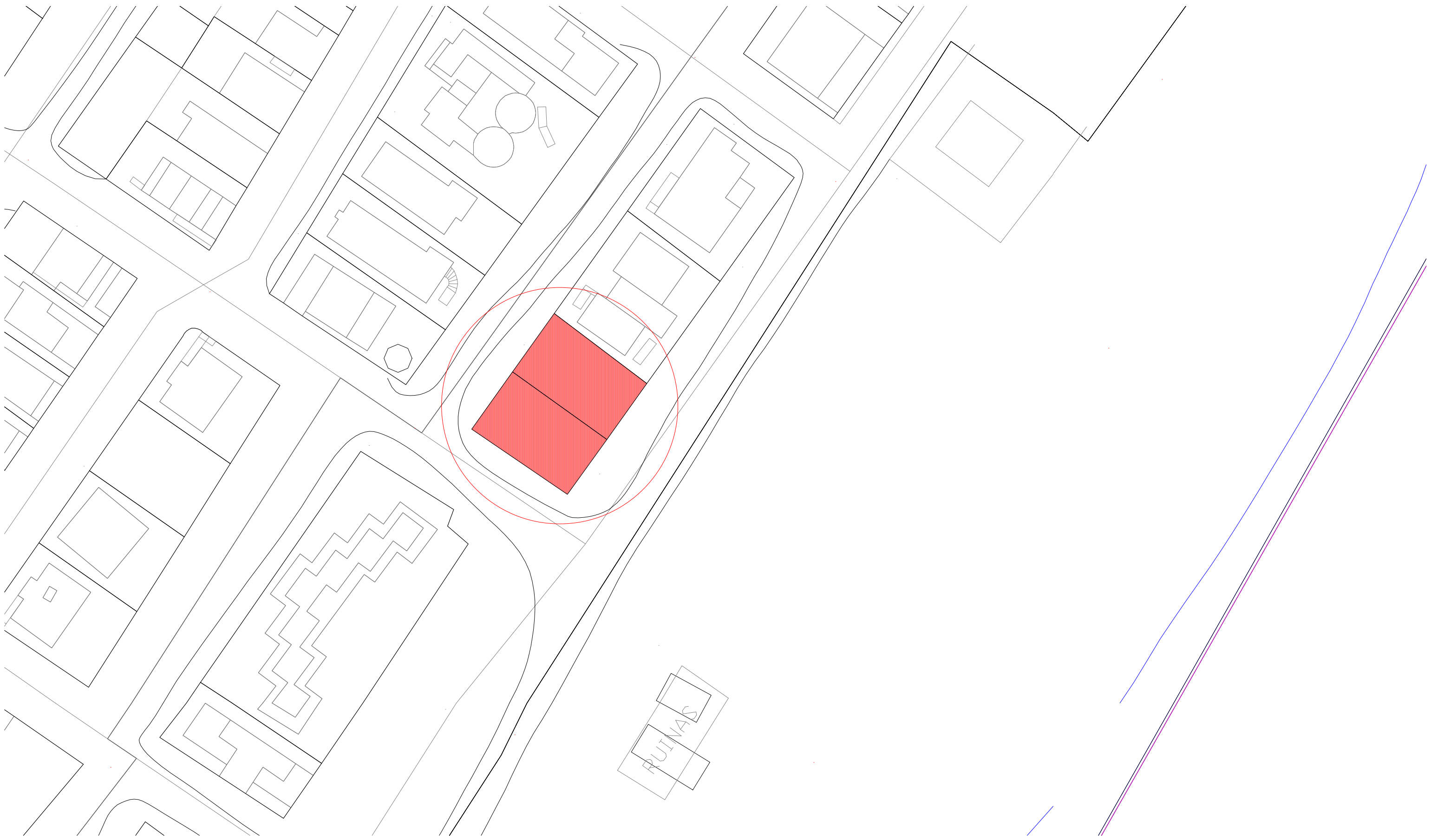


Vicent Peirats Tomàs  
Arquitecto

HOJA EN BLANCO

### PARTE III. PLANOS

- PLANO 01 SITUACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- PLANO 02 PLANO EMPLAZAMIENTO PARCELAS Y PARCELAS CATASTRALES
- PLANO 03 SECCIÓN DEL CONJUNTO DEL DOMINIO MARÍTIMO-TERRESTRE
- PLANO 04 SUPERFICIES Y COTAS
- PLANO 05 PLANO DE CUBIERTAS
- PLANO 06 PAVIMENTOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y AGUA POTABLE
- PLANO 07 ALZADOS Y SECCIONES I
- PLANO 08 ALZADOS Y SECCIONES II
- PLANO 09 MOBILIARIO A EFECTOS DE CALCULAR LA OCUPACIÓN
- PLANO 10 REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- PLANO 11 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

PLANO DE:  
SITUACIÓN  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

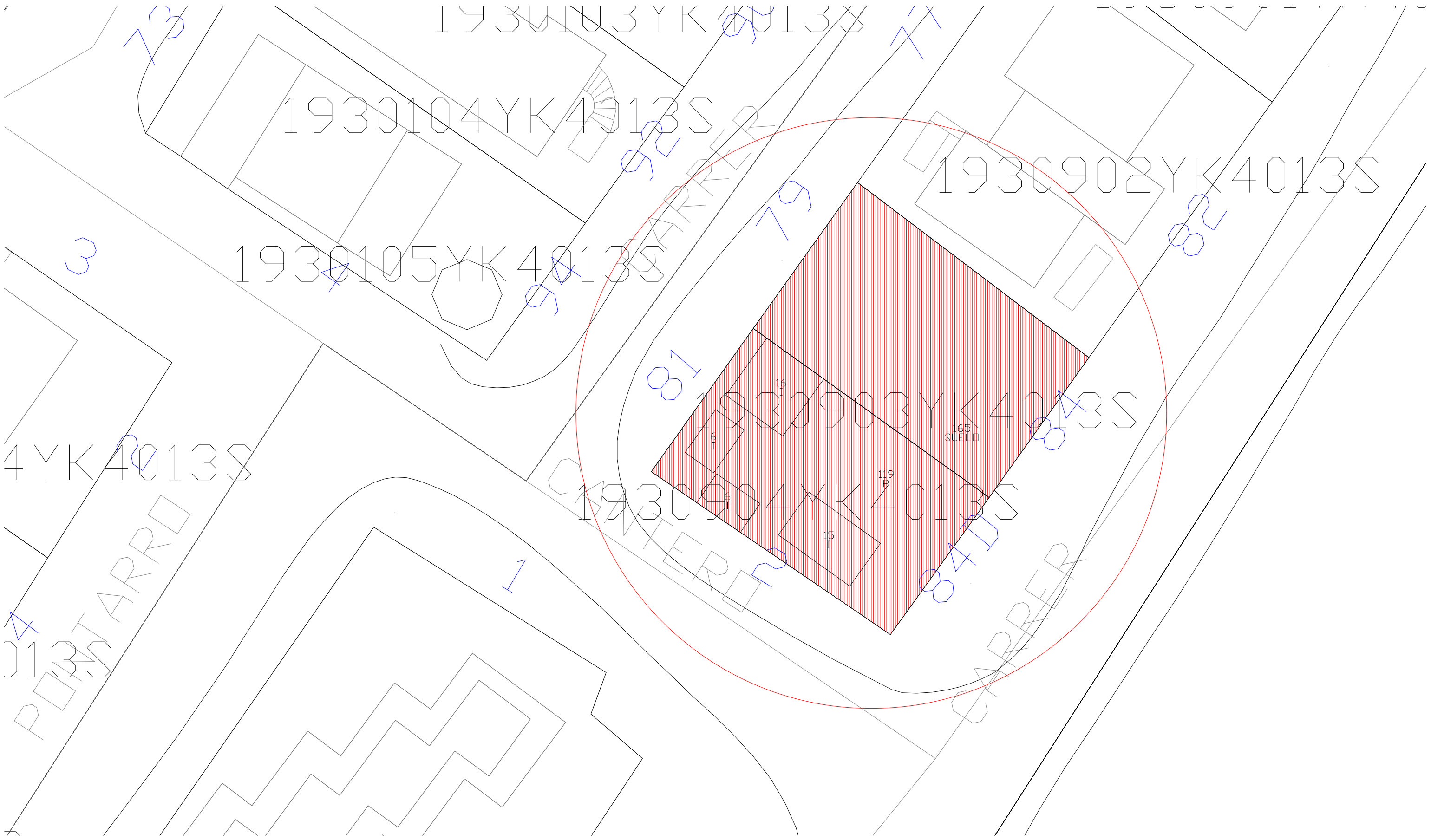
FECHA: MAYO 2021  
ESCALA: 1 | 500  
Nº PLANO: 01

**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802





PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Plà 84  
Almenara (Castelló)

PLANO DE:  
EMPLAZAMIENTO  
PARCELAS CATASTRALES

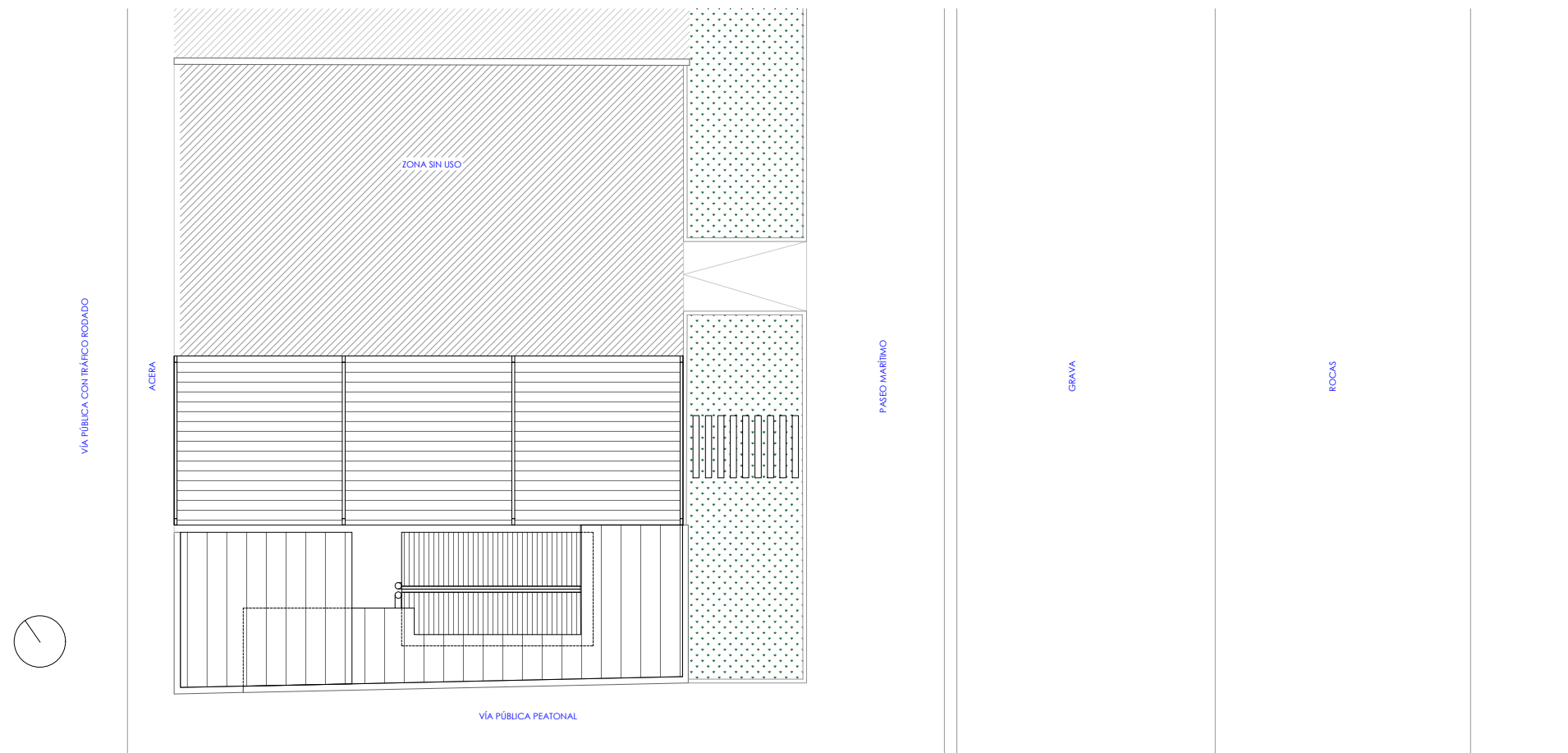
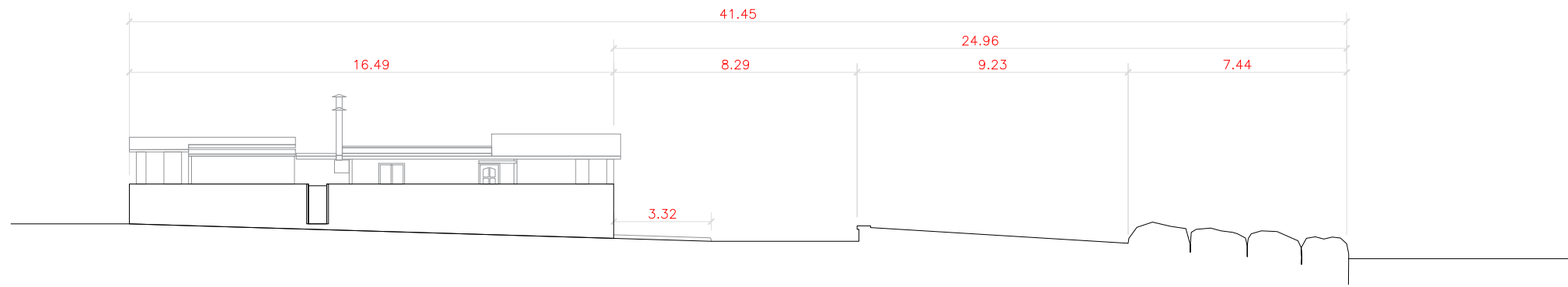
**ticopeirats**  
ARQUITECTE

FECHA: MAYO 2021      ESCALA: 1 | 50      Nº PLANO: 02

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com





PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

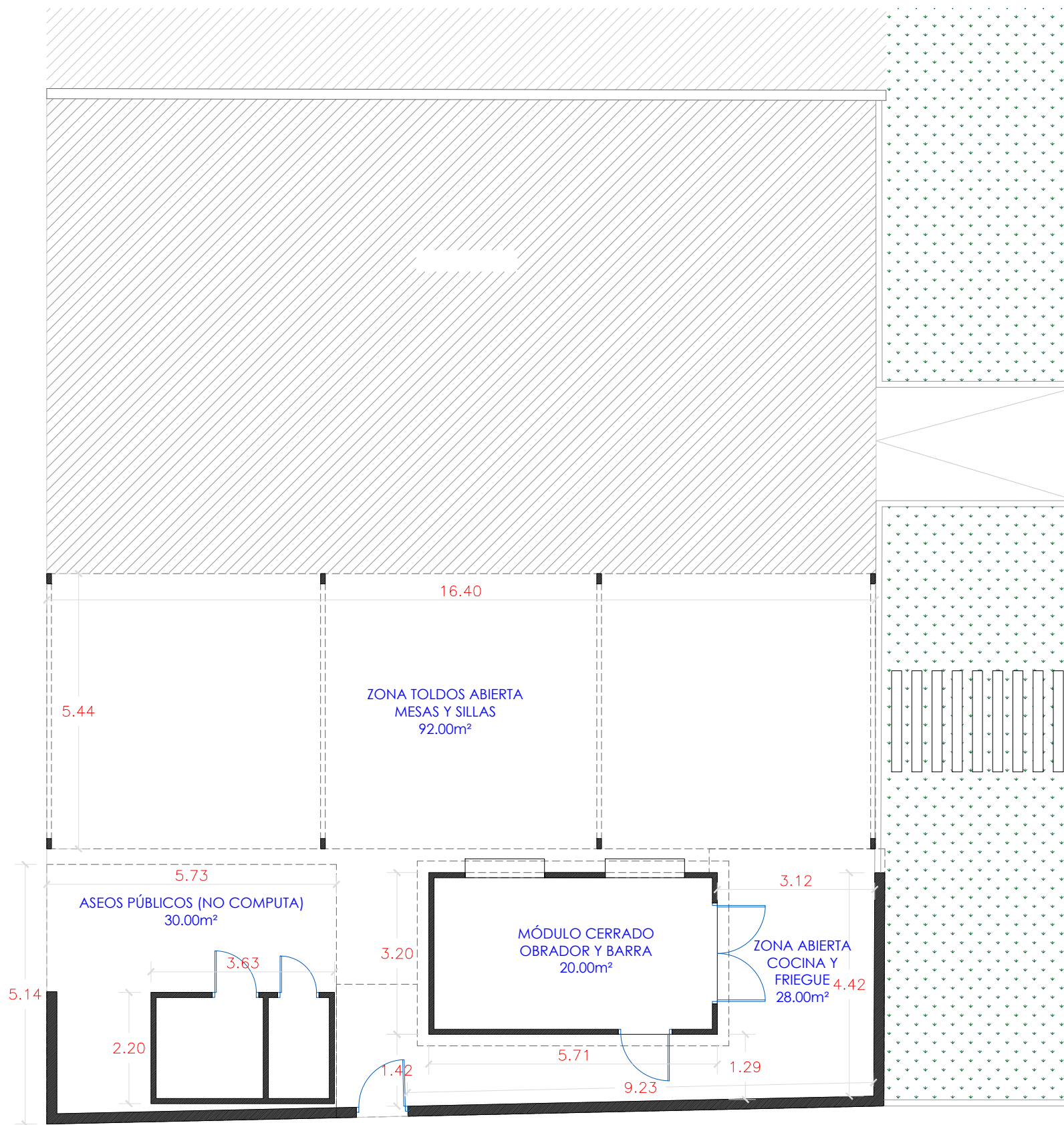
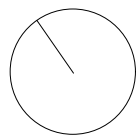
PLANO DE:  
SECCIÓN CONJUNTO  
MARÍTIMO-TERRESTRE

FECHA: MAYO 2021      ESCALA: 1 | 200      Nº PLANO: 03

**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802



PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

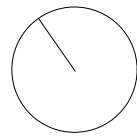
**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

PLANO DE:  
PLANTAS  
COTAS Y SUPERFICIES

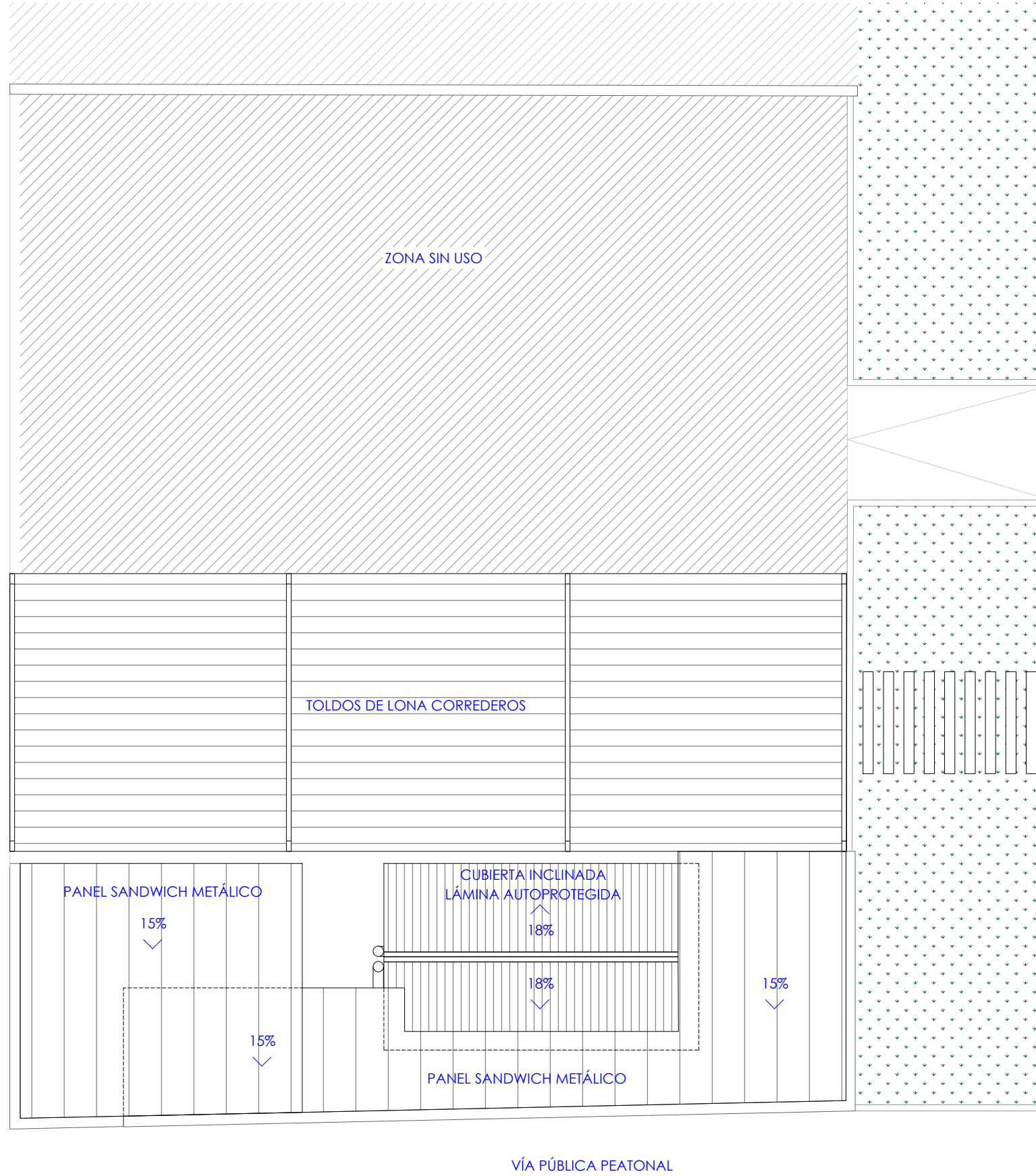
FECHA: MAYO 2021  
ESCALA: 1 | 100  
Nº PLANO: 04

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802



VÍA PÚBLICA CON TRÁFICO RODADO

ACERA



GRAVA

PROYECTO BÁSICO: SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

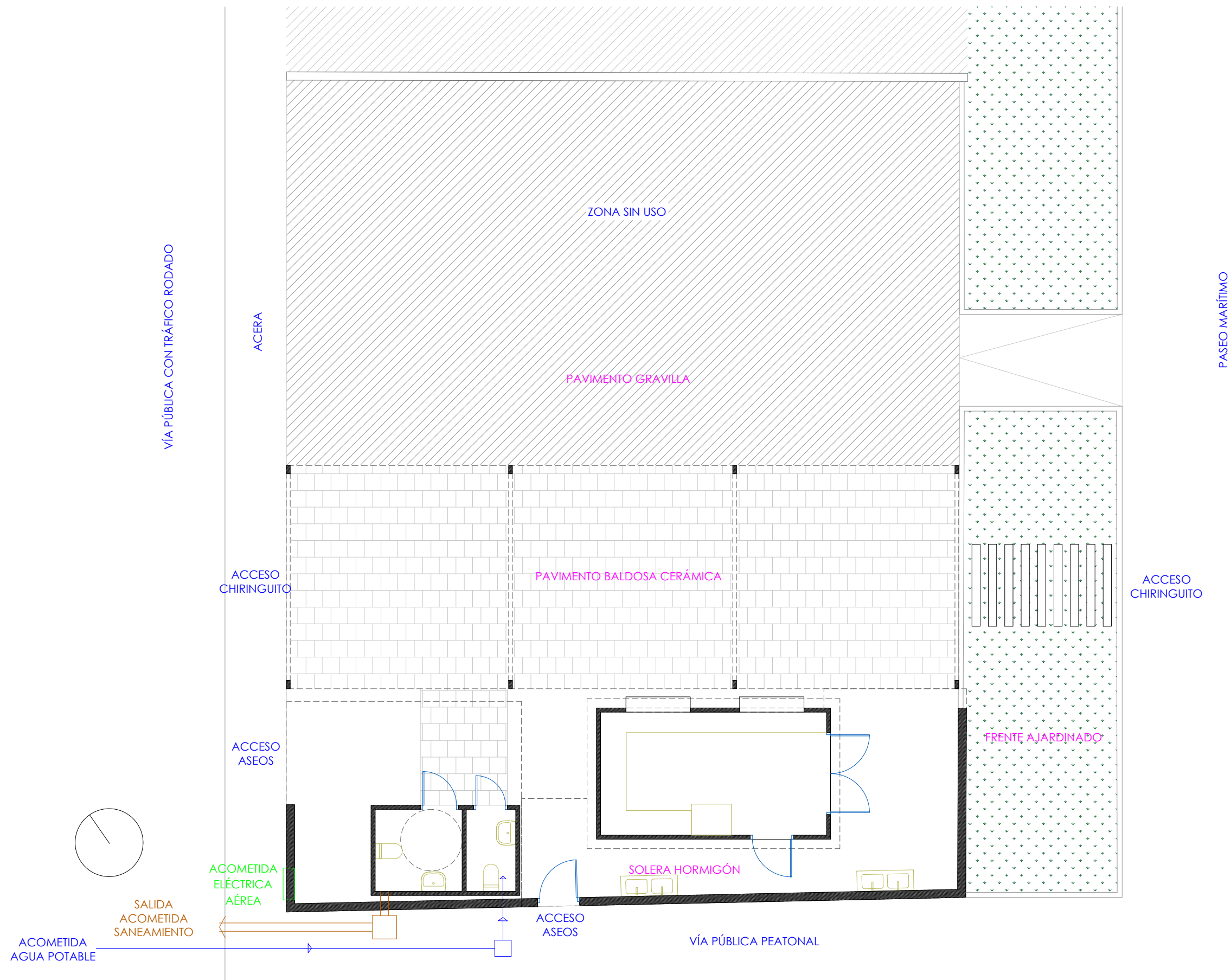
**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

PLANO DE:  
PLANTAS  
CUBIERTAS

FECHA: MAYO 2021    ESCALA: 1 | 100    Nº PLANO: 05

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802



PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

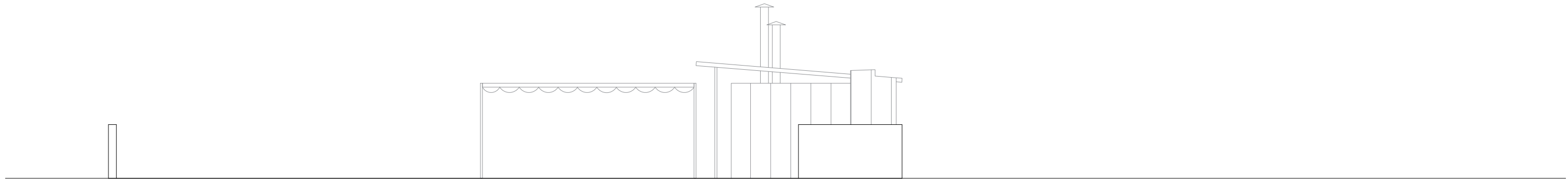
**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

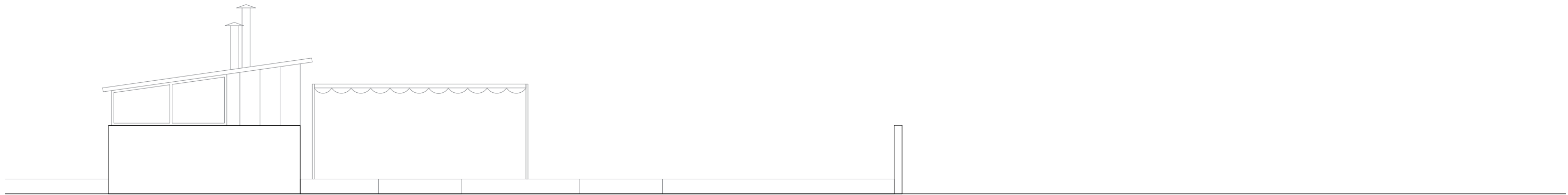
PLANO DE:  
PAVIMENTOS  
CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS

FECHA: MAYO 2021    ESCALA: 1 | 100    Nº PLANO: 06

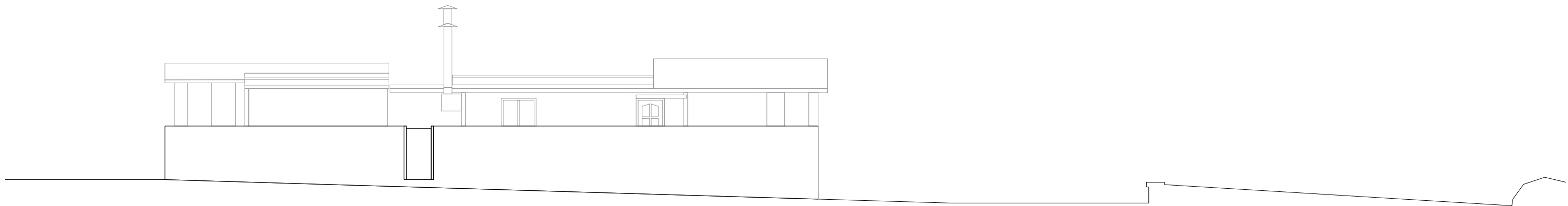
AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802



ALZADO NOR-OESTE



ALZADO SUR-ESTE



ALZADO SUR-OESTE

PROYECTO BÁSICO:  
SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

PLANO DE:  
ALZADOS  
SECCIONES

**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

FECHA: MAYO 2021      ESCALA: 1 | 100      Nº PLANO: 07

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802

VÍA PÚBLICA CON TRÁFICO RODADO

ACERA

ZONA SIN USO

PASEO MARÍTIMO

GRAVA

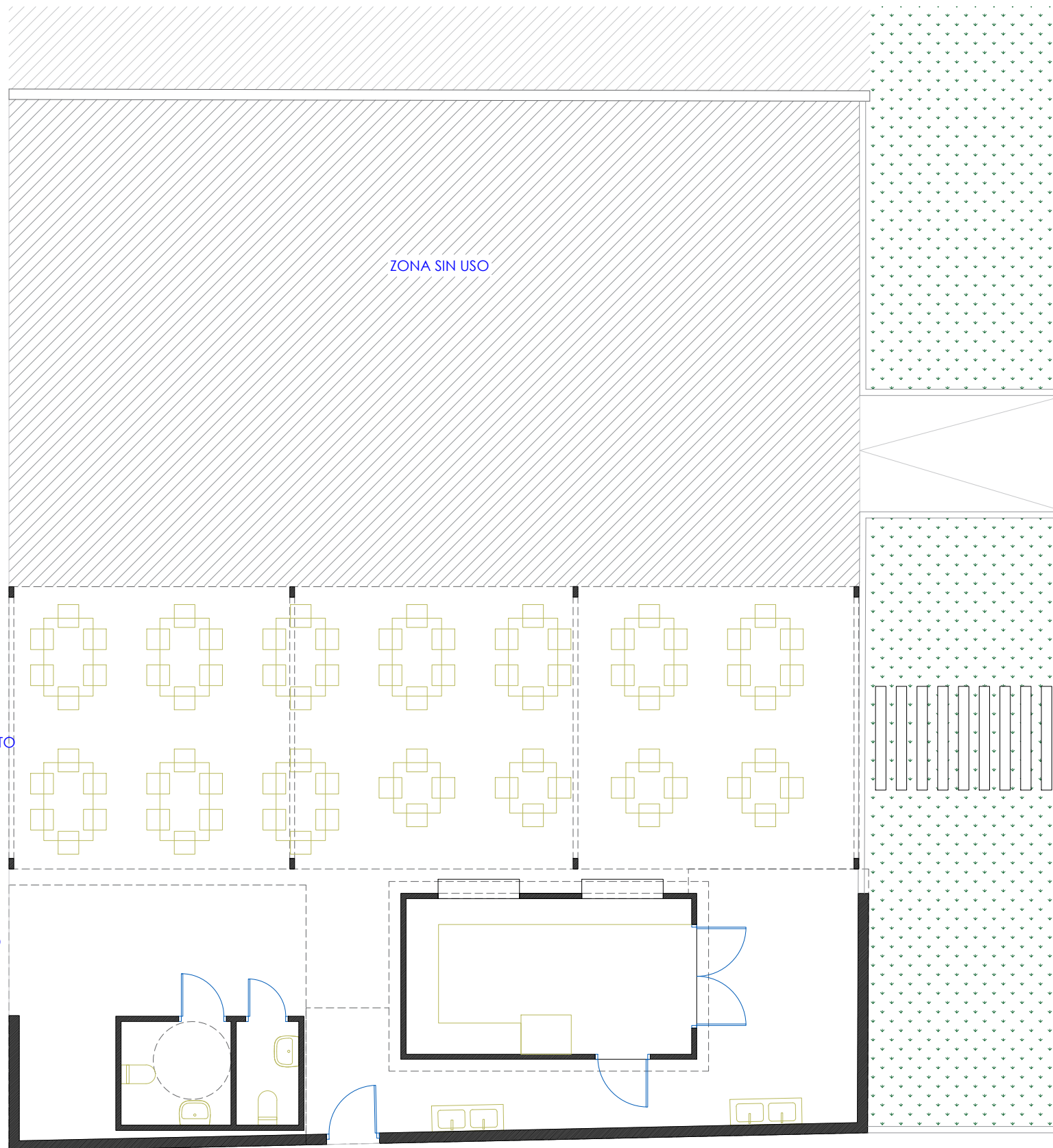
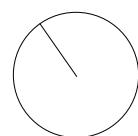
ACCESO CHIRINGUITO

ACCESO CHIRINGUITO

ACCESO ASEOS

ACCESO ASEOS

VÍA PÚBLICA PEATONAL



OCUPACION PÚBLICO SENTADO	76 PERSONAS
OCUPACIÓN PERSONAL ATENCIÓN	6 PERSONAS
<b>OCUPACIÓN TOTAL</b>	<b>82 PERSONAS</b>

SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMOTERRESTRE

PROMOTOR:  
MARÍA ÁNGELES ROLDÁN HERNÁNDEZ

SITUACIÓN:  
Carrer del Pla 84  
Almenara (Castelló)

**ticopeirats**  
ARQUITECTE

GUZMÁN EL BUENO 50 | LA VALL D'UIXÓ | 964 09 63 34 | info@ticopeirats.com

PROYECTO BÁSICO:

PLANO DE:  
PLANTAS  
MOBILIARIO

FECHA:	ESCALA:	Nº PLANO:
MAYO 2021	1   100	08

AUTOR DEL PROYECTO:  
VICENT PEIRATS TOMÀS  
arquitecto colegiado 13.802