



Oficina Técnica Municipal

“Documento técnico para la solicitud de concesión del DPMT ocupado por inmueble existente con destino a instalaciones auxiliares de playa y zona de restauración en Playa Castillo”
-Playa Jardín T.M Puerto de la Cruz-
-Proyecto Básico de estado actual-



Enero 2022

Firmado por Alberto J
Gutiérrez Hdez -arquitecto
técnico municipal- el día
03/02/2022 con un
certificado emitido por AC
Firmaprofesional -
CUALIFICADOS

Índice

1.- Memoria

1.1.-Promotor, redactor y objeto de la presente memoria.

1.2.- Antecedentes.

1.3.- Planeamiento de aplicación.

1.4.- Afecciones por zonas de DPMT y servidumbre.

1.5.- Determinación del carácter urbano de la playa y cumplimiento del artículo 69 del reglamento.

1.6.- Solución adoptada.

1.7.- Acometidas de servicios.

1.8.- Presupuesto.

1.9.- Determinación de la posible afección a espacios de la Red Natura 2000 o cualesquiera otros dotados de figuras de protección ambiental.

1.10.- Declaración de suficiencia documental y declaración expresa del cumplimiento de la normativa vigente en materia de Costas (art 97).

Anexo: Fotografías de estado actual.

Anexo: Convenio suscrito entre Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y Dirección general de Puertos y Costas.

2.- Planos

01. Situación y emplazamiento.

02. Estado actual: distribución y usos/alzado principal.

03. Plano de zona lucrativa: distribución, cotas y superficies.

04. Plano de servicios auxiliares almacenes: distribución, cotas y superficies.

05. Plano de servicios auxiliares aseos: distribución, cotas y superficies.

06. Plano de secciones.

Documento técnico para la solicitud de concesión del DPMT
ocupado por inmueble existente con destino a instalaciones
auxiliares de playa y zona de restauración en Playa Castillo”

-Playa Jardín T.M Puerto de la Cruz-

-Proyecto Básico de estado actual-

1.-MEMORIA

1.1.-Promotor, redactor y objeto del presente documento.

El presente documento se redacta por el técnico que suscribe como miembro de la Oficina Técnica Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. Este surge consecuencia de la petición formulada desde la concejalía de Concesiones Administrativas y Gestión del Patrimonio, área que desea regularizar la situación del inmueble comúnmente denominado “service”.

En el presente documento se describe técnicamente el inmueble existente, sirviendo como documento base para la tramitación de la concesión del Dominio Público Marítimo Terrestre, título que resulta necesario obtener en función de su ubicación.

1.2.-Antecedentes

El inmueble en el que se ubica la zona de restauración conocida comúnmente como “service”, es un conjunto edificatorio que se sitúa al sur del paseo peatonal que se encuentra ejecutado a su vez al sur de la Playa Castillo, todo ello dentro de la zona conocida como Playa Jardín. Esta edificación se encuentra a modo de semisótano parcialmente insertada en la diferencia de cota existente entre el paseo de playa y el viario superior, y fue ejecutada entre los años 1989 y 1992.



El nacimiento de dicha edificación debemos buscarla conforme al proceso que a continuación se citará.

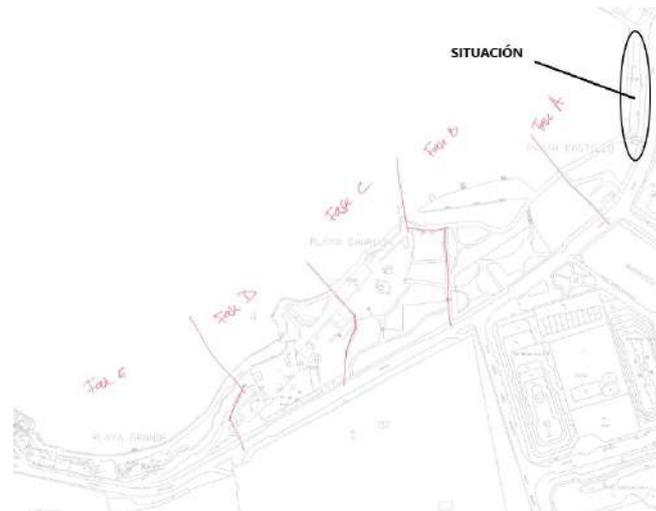
La Comisión Municipal de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de septiembre de 1986 acordó la redacción del anteproyecto de las obras de regeneración de la playa de la zona de Punta Brava, con la finalidad de acogerse a las subvenciones que para este fin tenía previstas la dirección general de Costas y Puertos.

En fecha 31 de mayo de 1989 se suscribió Convenio entre este Ayuntamiento y la dirección general de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la regeneración de las Playas Grande y el Charcón, según proyecto redactado por dicho

ministerio, así como conforme al Proyecto de Tratamiento del frente Costero” anejo a las mismas y redactado por este Ayuntamiento. Posteriormente con fecha 25 de junio de 1990 se suscribió convenio entre este Ayuntamiento y la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias por el cual dicha consejería se comprometió a colaborar económicamente en la financiación de las obras.

El proyecto de obras para el tratamiento de la costa de Playa Jardín-Punta Brava, redactado por el ingeniero de caminos canales y puertos D. Juan Alfredo Amigó, encargado por este Ayuntamiento fue remitido a la Dirección general de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas el 6 de mayo de 1989, a los efectos que conforme a la cláusula tercera del convenio procediera a la contratación de las obras. Dicho proyecto fue aprobado por la Dirección general por resolución de 17 de mayo de 1989.

Las obras se desarrollaron conforme la división por fases prevista en los proyectos, teniendo el inmueble que nos ocupa su origen en la fase A.



Finalmente, una vez finalizadas las obras se tiene constancia que el inmueble, junto al resto de inmuebles y obras que se edificaron consecuencia del proyecto aprobado fueron entregados al Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para su conservación y explotación, tal y como se preveía en el convenio original. Este hecho es reconocido entre otros documentos además de en convenio original, en la resolución por la que se autorizó la ejecución de las obras de renovación de los aseos y vestuarios de dicha playa.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y DE COSTAS DE TENERIFE 05 DIC 2018 DIRECCIÓN DE JIDA Nº 099/29961	RESOLUCIÓN POR LA QUE SE AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ A LA REDISTRIBUCIÓN Y RENOVACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LOS ASEOS Y VESTUARIOS DE PLAYA JARDIN, FASE I-PLAYA CASTILLO, T.M. DE PUERTO DE LA CRUZ. HECHOS 1.- Mediante escrito de fecha 08.08.18, el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz solicitó autorización para llevar a cabo las actuaciones del asunto, acompañando proyecto suscrito por la arquitecta Eva González Ponsjoan, en abril de 2018. 2.- En el tramo de costa afectado existe un deslinde vigente aprobado por O.M. 08.09.00 de según el cual las instalaciones de carácter no desmontable ocupan parcialmente el dominio público marítimo terrestre. 3.- Con fecha de abril de 1989, la entonces Dirección General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, promueve las obras comprendidas en el Proyecto Playa Jardín en Punta Brava (Playas Grande y el Charcón) firmado por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Juan Alfredo Amigó Belhencourt. Las obras finalizan en 1991 siendo entregadas al Ayuntamiento del Puerto de la Cruz para su conservación y explotación. Las instalaciones objeto de esta solicitud fueron parte de las obras entregadas al Ayuntamiento. 4.- Las actuaciones consisten en la reordenación de la superficie destinada a aseos y vestuarios mediante una mejor distribución, renovación de los espacios utilizados para almacenamiento y aseos y de la funcionalidad y estética de los recintos destinados a aseos y vestuarios. Asimismo, se adecuaron los recintos a los criterios de accesibilidad y supresión de barreras físicas y se incorporarán servicios adaptados al público infantil.
---	--

En virtud de tal cesión, y aun cuando en aquel momento no se contaba con el título concesional para las edificaciones afectadas por el DPMT ha sido este Ayuntamiento quien ha venido conservando y explotando los inmuebles edificados, usando y explotando los locales de restauración que se edificaron bajo diversas fórmulas (concesión a terceros, explotación por empresa pública...).

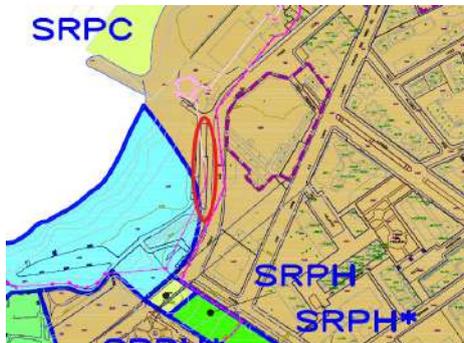
1.3.- Planeamiento de aplicación

Realizado un análisis de la normativa urbanística de aplicación diremos:

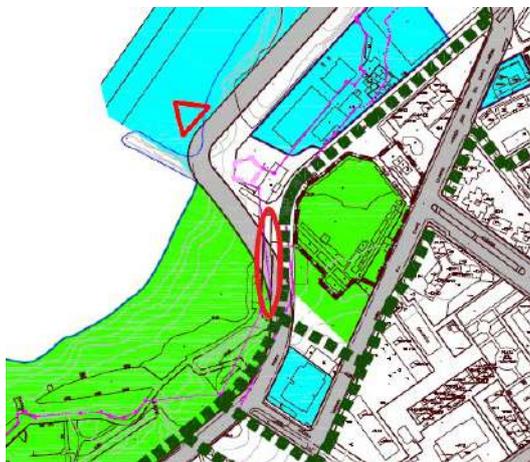
1.3.1- Con carácter general resulta de aplicación en la totalidad del Término Municipal el Documento Refundido de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz a la D.T 2ª del D.L 1/2000 aprobado definitivamente por la COTMAC el 2 de abril de 2003 y publicado en el BOP nº 199 de fecha 13 noviembre 2007.

1.3.2- Que también resulta de aplicación en el término municipal las determinaciones del *Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz* (en adelante PMM) aprobado por Decreto 107/2015 de 22 de mayo y publicado en el BOC nº 116 de 17 de junio de 2015, el cual introdujo determinaciones concretas que modifican la ordenación de áreas concretas, sin que en el concreto caso que nos ocupa realice modificación alguna sobre la ordenación prevista por el reseñado Plan General.

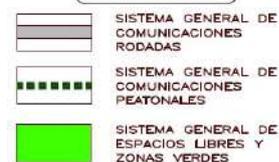
1.3.3.- Que conforme al referido Plan General la edificación se ubica sobre un suelo clasificado como suelo urbano consolidado, con la calificación en parte de espacio libre y zonas verdes de sistema general, y en parte sistema general de red viaria.



Extracto del plano 3.2 categorización del suelo del Plan General



Extracto del plano 7a régimen de usos y gestión del suelo del Plan General



1.3.4- Que el artículo 9.9.5. Espacios libres y zonas verdes (P) establezca:

- 1.- Los espacios libres y zonas verdes podrán tener espacios urbanizados y otros con reserva de sus características naturales en proporción adecuada a sus características propias.
- 2.- En general prevalecerán las zonas urbanizadas sobre las primeras teniendo en cuenta que se deberán ajardinar en esa urbanización la mayor parte de la superficie, dedicando a la zona estacional y de paseo la superficie necesaria en función del uso y diseño de la zona.
- 3.- Se podrá disponer sobre estas zonas juegos infantiles, juegos libres, (como bolos, petanca, etc), mobiliario urbano y aquéllas permitidas para los parques urbanos en el artículo 9.9.2 con la limitación del uno (1%) por ciento en la superficie construida.
- 4.- Asimismo, se tendrá en cuenta la limitación del punto cinco (5) del artículo 9.9.2.

1.3.5.- Que el artículo 9.9.2 en su versión modificada por el PMM establezca:

3. Se admitirán también aquellas obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, etc), exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.
4. Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:
 - Superficie máxima de la construcción: cinco (5%) por ciento.
 - La edificación siempre ha de guardar distancias a linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.
 - Altura de edificación: una planta

1.3.6.- Visto lo anterior, como muestra de la preexistencia del bien, así como del desarrollo del uso con una antigüedad superior a cuatro años debe dejarse constancia de lo siguiente:

- Se trata de una edificación existente desde al menos el año 1994.



Arriba ortofotos históricas años 1994-1996
Abajo ortofotos históricas años 2002-2015

- Tiene su origen en una obra pública ejecutada conforme a un convenio suscrito entre la dirección general de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y

Urbanismo, y el excelentísimo Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, constando la aprobación del proyecto.

- Se tiene constancia del desarrollo del uso restauración al menos en los últimos veinte años.

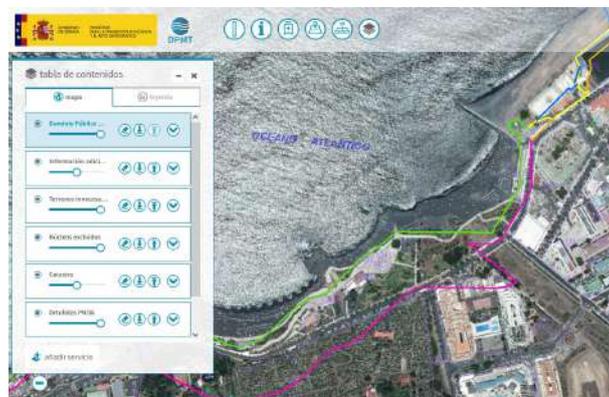
1.4.- Afecciones por zonas de DPMT y zona de servidumbre de protección de la costa.

Mas allá del planeamiento municipal de aplicación, debemos analizar el inmueble que nos ocupa respecto al dominio público marítimo terrestre y a la zona de servidumbre de protección de la costa.

Comenzaremos por señalar que conforme ya se señalaba en el proyecto de construcción del inmueble que nos ocupa, este ya se encontraba parcialmente afectado por el DPMT en el momento de su construcción.

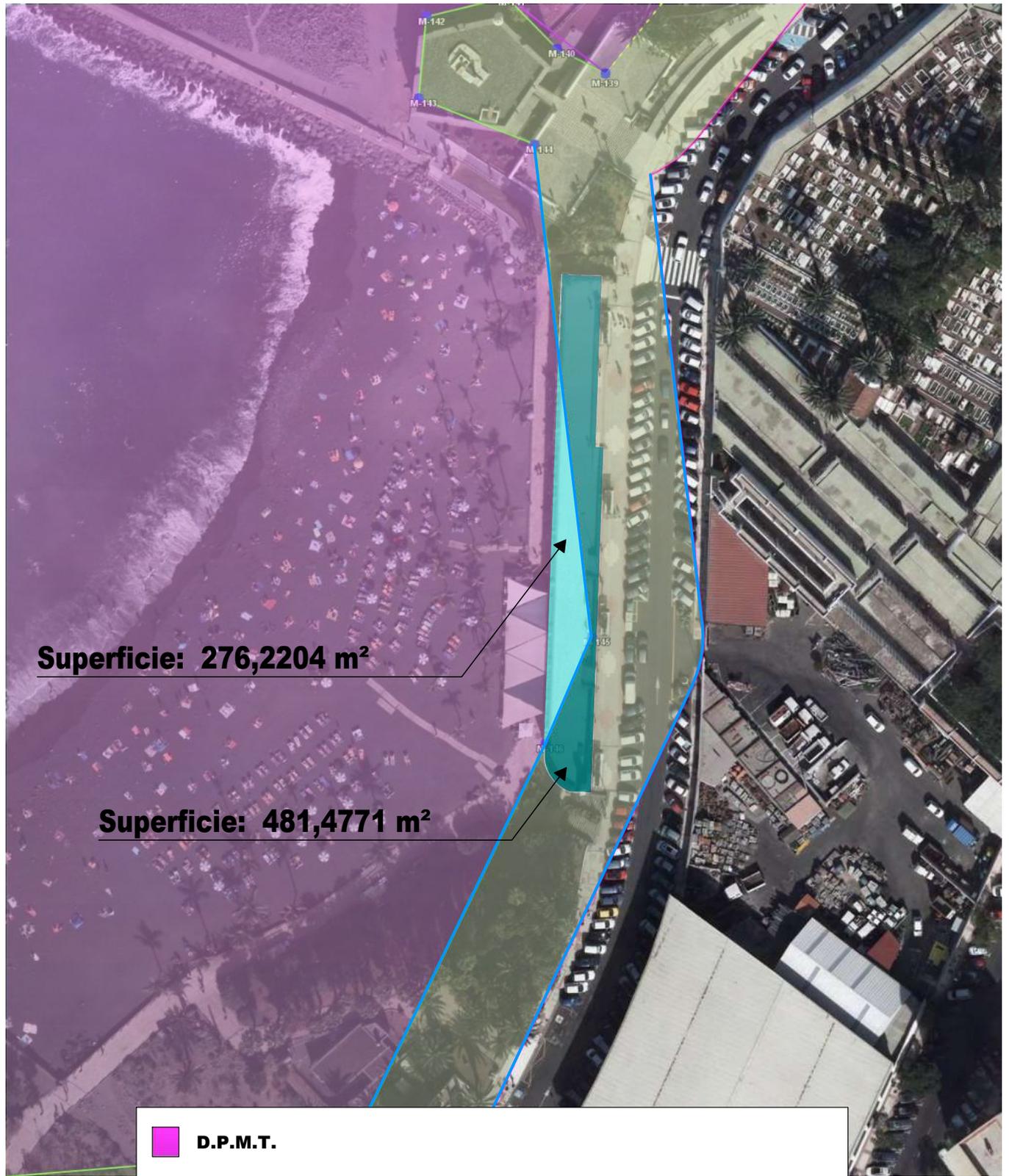


Visto el vigente deslinde se puede comprobar que no ha sido modificado respecto al contenido en proyecto, y es por ello que actualmente parte del inmueble se mantiene parcialmente afectado por el DPMT.



En verde línea de delimitación del DPMT; vista extraída del visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

La concreta superficie afectada por el DPMT, así como la situada en zona de servidumbre de protección es la que se puede comprobar en los siguientes planos.

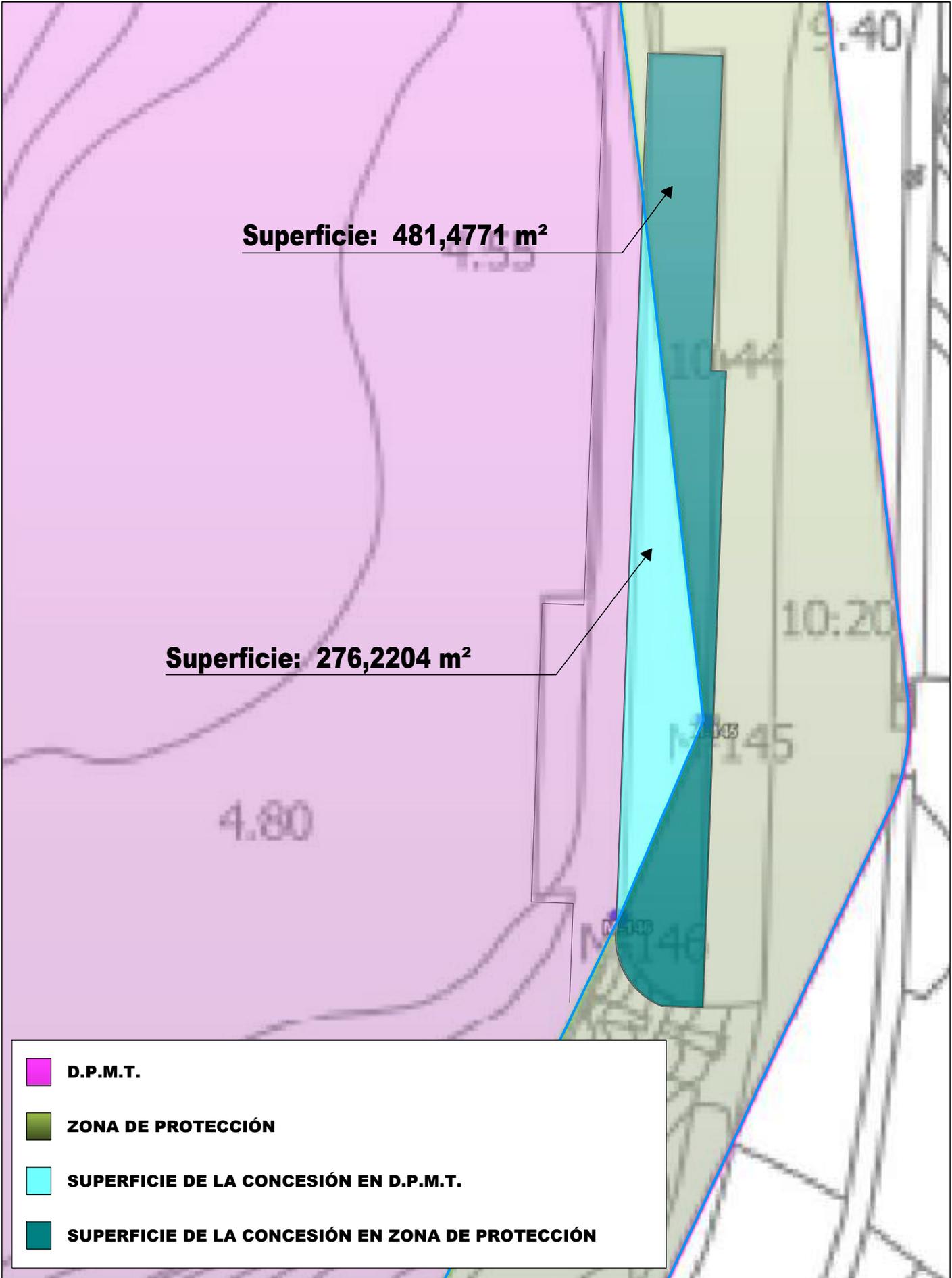


Superficie: 276,2204 m²

Superficie: 481,4771 m²

	D.P.M.T.
	ZONA DE PROTECCIÓN
	SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN EN D.P.M.T.
	SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN EN ZONA DE PROTECCIÓN

	Excelentísimo. Ayto. de PUERTO DE LA CRUZ	PROYECTO: CONCESIÓN DPMT	UBICACIÓN: PLAYA CASTILLO. PLAYA JARDÍN. PTO DE LA CRUZ	E 1/1000	PLANO N° 01
	Oficina Técnica Municipal FIRMA		PLANO: SUPERFICIES EN DPMT Y ZONA DE PROTECCIÓN	FECHA 2022	

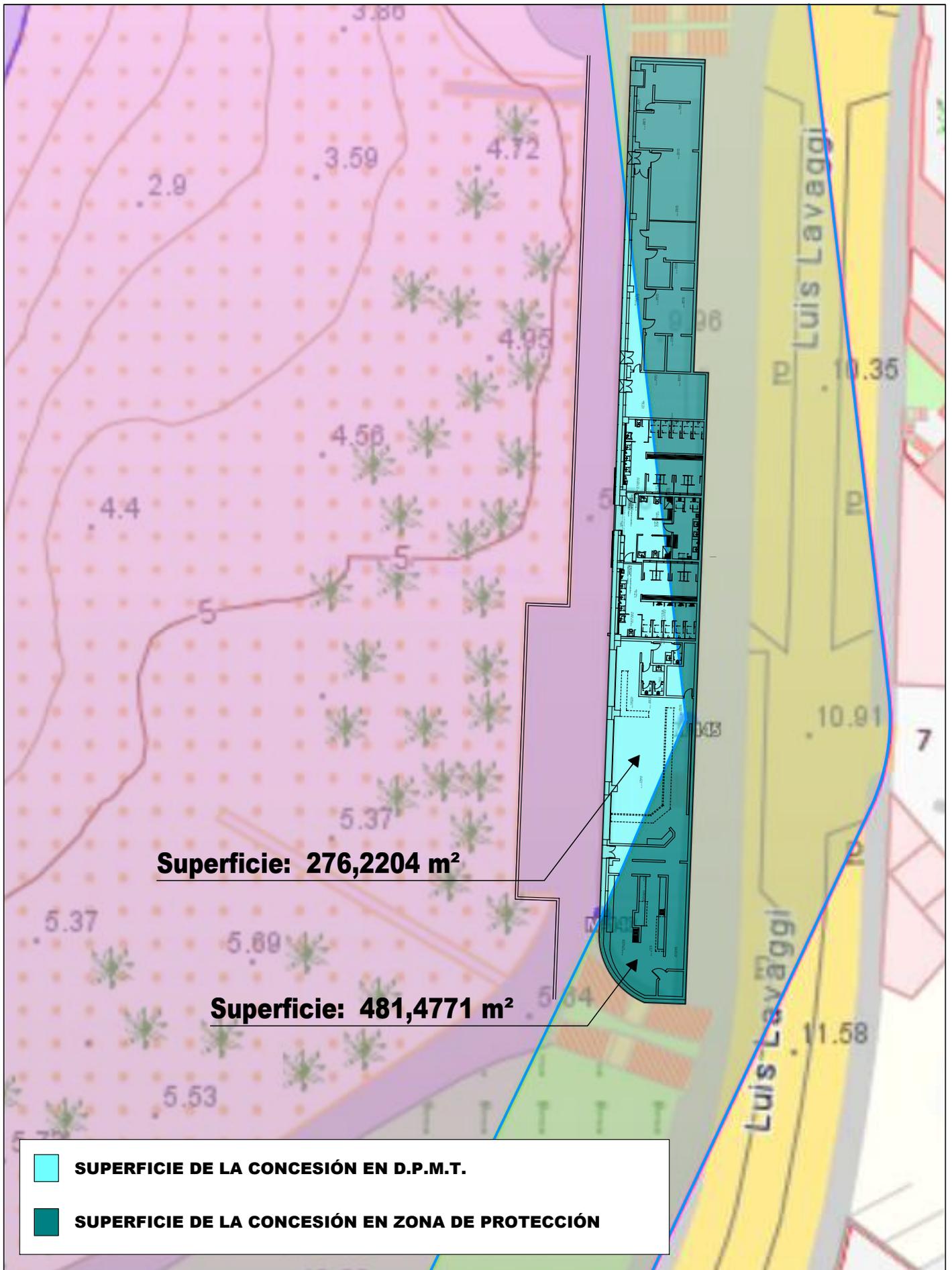


Superficie: 481,4771 m²

Superficie: 276,2204 m²

- D.P.M.T.**
- ZONA DE PROTECCIÓN**
- SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN EN D.P.M.T.**
- SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN EN ZONA DE PROTECCIÓN**

	Excelentísimo. Ayto. de PUERTO DE LA CRUZ	PROYECTO: CONCESIÓN DPMT	UBICACIÓN: PLAYA CASTILLO. PLAYA JARDÍN. PTO DE LA CRUZ	E 1/500	PLANO N° 02
	Oficina Técnica Municipal FIRMA		PLANO: SUPERFICIES EN DPMT Y ZONA DE PROTECCIÓN	FECHA 2022	



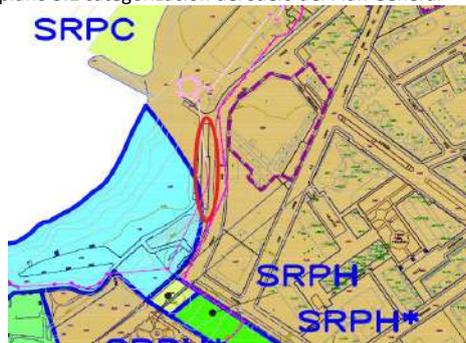
	Excelentísimo. Ayto. de PUERTO DE LA CRUZ	PROYECTO: CONCESIÓN DPMT	UBICACIÓN: PLAYA CASTILLO. PLAYA JARDÍN. PTO DE LA CRUZ	E 1/500	PLANO N° 03
	Oficina Técnica Municipal FIRMA		PLANO: SUPERFICIES EN DPMT Y ZONA DE PROTECCIÓN	FECHA 2022	

1.5.- Determinación del carácter urbano de la playa y cumplimiento del artículo 69 del reglamento.

1.5.1.- En relación con la catalogación de la playa como urbana o natural diremos:

En cuanto a la clasificación urbanística prevista por el vigente Plan General, si bien esto se encuentra más profusamente analizado en el apartado 1.3 del presente documento, en este apartado destacaremos que parte de la playa que nos ocupa se encuentra situada en un suelo clasificado como suelo urbano consolidado, estando el resto en suelo rústico de protección costera, si bien debe tenerse en cuenta que es el mismo plan general quien establece para ambas clase de suelo el carácter de sistema general.

Extracto del plano 3.2 categorización del suelo del Plan General



	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN URBANA
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAL
	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN SOCIAL
	SUELO URBANIZABLE SECCIONALIZADO ORDENADO

--- Delineación definitiva
 - - - - - Límite del sector urbano
 - - - - - Límite del sector urbano de protección de la playa

Por su parte la disposición transitoria vigesimocuarta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, viene a fijar en tanto no se produce la catalogación formal, las condiciones que se han de cumplir para que se pueda determinar el carácter urbano o natural de una playa. Conforme a ello encontramos:

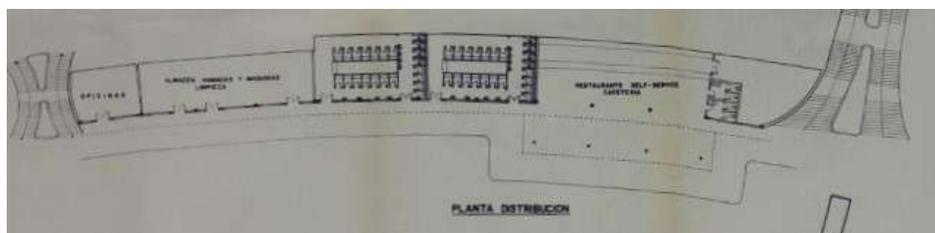
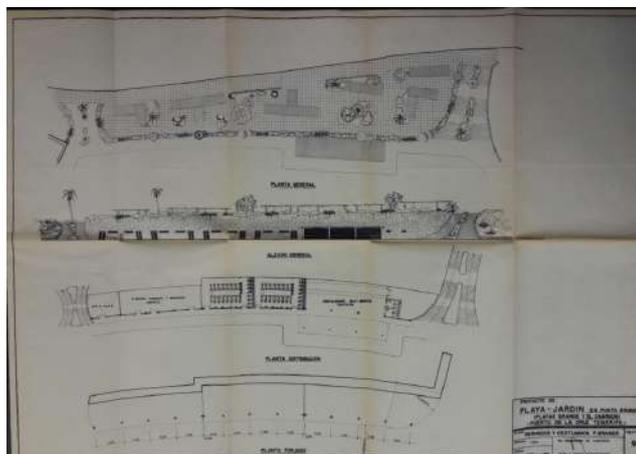
Cuadro de comprobación de cumplimiento disposición transitoria 24 del Real Decreto 876/2014						
¿Ha sido declarada zona de especial interés ambiental, paisajístico, arqueológico o similar, siendo merecedor de protección de acuerdo con la legislación territorial?						
NO (En este caso procede comprobar resto de condiciones)				SI		
				Si	No	
¿Está clasificada como urbana o consolidada por la edificación en al menos un cincuenta por ciento de su longitud?					X	No procede ser catalogada como playa urbana
¿Se encuentra dotada en condiciones efectivas, al menos, de los siguientes servicios?	1.º Acceso peatonal y rodado, debiendo estar abierto al uso público y en condiciones efectivas, en los términos exigidos por este reglamento.	SI	NO	X		
	2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para los usos previstos. Igualmente, deberá disponer de alumbrado en, al menos, un tercio de su longitud.	X				
	3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado	X				
Consecuencia del análisis efectuado se puede concluir que se cumple al menos una de las condiciones previstas en el reglamento de la ley de costas para declarar el carácter urbano de la playa						

1.5.2.- En relación con el cumplimiento de las condiciones previstas en el art 69 de la ley, debemos tener en cuenta:

- La edificación se sitúa fuera de la zona de playa
- La superficie destinada a terraza abierta y desmontable es inferior a 70m².
- No existe dentro del DPMT otro inmueble fijo expendedor de comida y bebida situado a menos de 150 metros medidos desde el que nos ocupa.

En consecuencia, podemos concluir que la edificación objeto del presente documento cumple con las condiciones establecidas en el artículo 69 de la ley de costas.

No obstante, respecto a la superficie ocupada destinada a establecimiento expendedor de comida y bebida debemos realizar la puntualización que, si bien esta es superior a 200m², ya lo era la prevista en el proyecto de construcción original.



1.6.- Solución adoptada

A los efectos de cumplir con las necesidades que en su momento se determinaron, el redactor del proyecto planteo una edificación de forma rectangular que, a modo de semisótano salvaba el desnivel entre la vía superior y el nivel de la playa. De este modo se insertaba la edificación en el paisaje sin interferir en las visuales de la zona, logrando además mediante el careado en piedra basáltica de los paramentos exteriores mitigar el impacto de la edificación.

La edificación ocupa una superficie construida de 757,50 m², y se distribuye conforme se puede comprobar en los planos en dos zonas claramente diferenciadas. Aproximadamente dos tercios de su superficie está destinada a servicios auxiliares de playa, quedando el tercio restante (el más situado al este) destinado a zona de restauración.

La zona de servicios auxiliares se distribuye a su vez en dos grandes zonas, siendo la situada más al oeste la que contiene múltiples almacenes, mientras que la zona más al este, la que linda con la zona de restauración, es la que alberga los aseos y vestuarios públicos de

Playa Castillo. Estos Aseos se distribuyen a su vez en dos zonas laterales de aseos y vestuarios independientes por sexos, contando además en la zona central con dos cabinas para su utilización por personas con movilidad reducida y un aseo infantil.

Por su parte la zona de restauración cuenta con distintos espacios, siendo los públicos el conjunto de aseos y la zona de comedor/venta, quedando el resto de la superficie destinada a dependencias de uso auxiliar y necesario para el desarrollo de la restauración como son la cocina, almacenes, cámaras frigoríficas....

La edificación cuenta con una cubierta transitable y en parte ajardinada, la cual es de libre acceso y se inserta en el acerado de la vía superior.

La totalidad de los espacios y usos existentes son los definidos en los planos, indicándose en el presente apartado las superficies de cada uno de ellos mediante el cuadro adjunto:

CUADRO DE SUPERFICIES																																																					
Superficies por usos																																																					
<u>Zona de restauración</u>																																																					
Superficie construida cafetería: 272,01 m ² Superficie construida aseos: 30,00m ² Superficie de terraza exterior: 70m ²																																																					
SUPERFICIE ÚTILES: 244,92 m ²																																																					
ASEOS: 20,90 m ²	BAR CAFETERÍA: 224,02 m ²																																																				
Baño 1: 5.73 m ²	Almacén : 10,42 m ²	Zona de neveras: 16.70m ²																																																			
Baño 2: 6.29 m ²	Zona barra: 64,53 m ²	Cocina: 26.51 m ²																																																			
Vestíbulo Aseos: 8.88 m ²	Comedor: 47,26 m ²	Cámara de frío: 5.55 m ²																																																			
	Pasillo: 13.25 m ²	Apoyo cocina: 30.36 m ²																																																			
TERRAZA EXTERIOR: 70,00 m ²	Pasillo cocina: 9,44 m ²																																																				
<u>Zona de servicios auxiliares de playa</u>																																																					
Superficie construida almacenes: 265,44 m ² Superficie construida aseos: 190,05 m ²																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE SUPERFICIES ALMACENES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">SUPERFICIE ÚTILES: 201,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Pasillo distribuidor: 21.61 m²</td> <td>Cuarto basura: 01.97 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén: 34.37 m²</td> <td>Almacén 06: 7.62 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén 01: 15.97 m²</td> <td>Almacén 07: 5.37 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén 02: 5.86 m²</td> <td>Almacén 08: 20.10 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén 03: 26.43 m²</td> <td>Almacén 09: 8.32 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén 04: 31.65 m²</td> <td>Almacén 10: 7.13 m²</td> </tr> <tr> <td>Almacén 05: 15.22 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			CUADRO DE SUPERFICIES ALMACENES		SUPERFICIE ÚTILES: 201,62 m ²		Pasillo distribuidor: 21.61 m ²	Cuarto basura: 01.97 m ²	Almacén: 34.37 m ²	Almacén 06: 7.62 m ²	Almacén 01: 15.97 m ²	Almacén 07: 5.37 m ²	Almacén 02: 5.86 m ²	Almacén 08: 20.10 m ²	Almacén 03: 26.43 m ²	Almacén 09: 8.32 m ²	Almacén 04: 31.65 m ²	Almacén 10: 7.13 m ²	Almacén 05: 15.22 m ²																																		
CUADRO DE SUPERFICIES ALMACENES																																																					
SUPERFICIE ÚTILES: 201,62 m ²																																																					
Pasillo distribuidor: 21.61 m ²	Cuarto basura: 01.97 m ²																																																				
Almacén: 34.37 m ²	Almacén 06: 7.62 m ²																																																				
Almacén 01: 15.97 m ²	Almacén 07: 5.37 m ²																																																				
Almacén 02: 5.86 m ²	Almacén 08: 20.10 m ²																																																				
Almacén 03: 26.43 m ²	Almacén 09: 8.32 m ²																																																				
Almacén 04: 31.65 m ²	Almacén 10: 7.13 m ²																																																				
Almacén 05: 15.22 m ²																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ASEOS, DUCHAS Y VESTUARIOS (ESTADO REFORMADO)</th> <th>SUPERFICIE ÚTIL</th> <th>SUPERFICIE CONSTRUIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">ZONA COMÚN</td> </tr> <tr> <td>Vestíbulo de acceso y distribuidor</td> <td>14,27 m²</td> <td>21,67 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ASEO Y DUCHA MINUSVÁLIDOS</td> </tr> <tr> <td>Aseo y ducha PMR 1</td> <td>7,26 m²</td> <td>8,13 m²</td> </tr> <tr> <td>Aseo y ducha PMR 2</td> <td>7,26 m²</td> <td>8,13 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">BAÑO INFANTIL</td> </tr> <tr> <td>Aseos, lavamanos y cambiador</td> <td>16,13 m²</td> <td>18,70 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ASEOS Y VESTUARIOS FEMENINO</td> </tr> <tr> <td>Área de lavamanos</td> <td>10,12 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área de duchas y vestuario</td> <td>21,61 m²</td> <td>66,13 m²</td> </tr> <tr> <td>Área de inodoros</td> <td>22,40 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">ASEOS Y VESTUARIOS MASCULINO</td> </tr> <tr> <td>Área de lavamanos</td> <td>10,36 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área de duchas y vestuario</td> <td>21,67 m²</td> <td>68,89 m²</td> </tr> <tr> <td>Área de inodoros</td> <td>23,87 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL =</td> <td>Sup. útil total= 153,05 m²</td> <td>Sup. cons. total= 190,05 m²</td> </tr> </tbody> </table>			ASEOS, DUCHAS Y VESTUARIOS (ESTADO REFORMADO)	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ZONA COMÚN			Vestíbulo de acceso y distribuidor	14,27 m ²	21,67 m ²	ASEO Y DUCHA MINUSVÁLIDOS			Aseo y ducha PMR 1	7,26 m ²	8,13 m ²	Aseo y ducha PMR 2	7,26 m ²	8,13 m ²	BAÑO INFANTIL			Aseos, lavamanos y cambiador	16,13 m ²	18,70 m ²	ASEOS Y VESTUARIOS FEMENINO			Área de lavamanos	10,12 m ²		Área de duchas y vestuario	21,61 m ²	66,13 m ²	Área de inodoros	22,40 m ²		ASEOS Y VESTUARIOS MASCULINO			Área de lavamanos	10,36 m ²		Área de duchas y vestuario	21,67 m ²	68,89 m ²	Área de inodoros	23,87 m ²		TOTAL =	Sup. útil total= 153,05 m ²	Sup. cons. total= 190,05 m ²
ASEOS, DUCHAS Y VESTUARIOS (ESTADO REFORMADO)	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA																																																			
ZONA COMÚN																																																					
Vestíbulo de acceso y distribuidor	14,27 m ²	21,67 m ²																																																			
ASEO Y DUCHA MINUSVÁLIDOS																																																					
Aseo y ducha PMR 1	7,26 m ²	8,13 m ²																																																			
Aseo y ducha PMR 2	7,26 m ²	8,13 m ²																																																			
BAÑO INFANTIL																																																					
Aseos, lavamanos y cambiador	16,13 m ²	18,70 m ²																																																			
ASEOS Y VESTUARIOS FEMENINO																																																					
Área de lavamanos	10,12 m ²																																																				
Área de duchas y vestuario	21,61 m ²	66,13 m ²																																																			
Área de inodoros	22,40 m ²																																																				
ASEOS Y VESTUARIOS MASCULINO																																																					
Área de lavamanos	10,36 m ²																																																				
Área de duchas y vestuario	21,67 m ²	68,89 m ²																																																			
Área de inodoros	23,87 m ²																																																				
TOTAL =	Sup. útil total= 153,05 m ²	Sup. cons. total= 190,05 m ²																																																			
Superficies totales																																																					
Superficie construida total: 757,50 m ² Superficie de terraza exterior cafetería: 70m ²																																																					

Desde un punto de vista constructivo la edificación fue ejecutada conforme lo siguiente:

Cimentación: zapatas aisladas para pilares con vigas centradoras y zapatas corridas bajo muro.

Elementos resistentes: Pilares de hormigón armado y muros de idéntico material como contención del macizo rocoso trasero.

Forjado: Forjado nervado reticular de hormigón armado.

Cerramientos: Fábrica de bloques de hormigón vibrado, careada con piedra basáltica en cara exterior.

Carpintería: De madera y aluminio.

Solados y alicatados: cerámicos y baldosa hidráulica en interior; pavimento chino lavado en cubierta

Enfoscados y enlucidos: mortero de cemento y arena o yeso

La edificación desde el punto de vista de instalaciones cuenta con las necesarias para el correcto desarrollo de las actividades que en la misma se ubican, debiendo destacarse que, entre otras se cuenta con suministro de energía eléctrica, suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales a red pública de saneamiento.

1.7.- Acometidas de servicios

El inmueble cuenta con la totalidad de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad pretendida, contando estos servicios con acometidas subterráneas. Las acometidas se desarrollan conforme lo siguiente:

Red de agua potable:

El inmueble toma su acometida desde la red pública existente en el jardín situado en las escaleras de bajada al paseo. En este se sitúa la centralización de contadores y desde ahí parten las distintas derivaciones subterráneas hacia el interior del inmueble.



Esquema en planta de red de agua potable

Red de energía eléctrica:

El inmueble toma su acometida desde la red de baja tensión existente en la estación transformadora que se ubica en la rampa de tráfico rodado restringido que permite la bajada al nivel de playa. Es en el cerramiento de la ET dónde se ubica la caja general de protección y la centralización de contadores de la edificación, punto a partir del cual y en canalización subterránea bajo los paseos discurren las derivaciones individuales que alimentan los cuadros de mando y protección situados ya en el interior de la edificación.



Esquema en planta de red de baja tensión

Red de saneamiento:

Debido a la diferencia de cota existente entre la edificación y la ubicación del colector general de saneamiento de la zona, se hizo necesario dotar al inmueble de un eficaz sistema de bombeo de aguas negras. Las aguas provenientes de las distintas dependencias discurren por gravedad hasta una arqueta de recogida dónde se ubican dos bombas de impulsión, las cuales dotadas de sistemas de nivel entran en funcionamiento en modo alterno. Así, las aguas negras provenientes de la edificación son elevadas hasta la red general de saneamiento que discurre por la vía superior, todo ello realizado sin producir malos olores en la zona. Se trata de un sistema de saneamiento separativo, siendo las aguas pluviales vertidas libremente.



Esquema en planta de red de saneamiento

1.8.- Presupuesto

Habida cuenta que, como ha quedado acreditado a lo largo del presente documento, la obra fue ejecutada por el MOPU a través de la dirección general de Puertos y Costas, a efectos de la petición de concesión se solicita se estime un presupuesto de valor nulo.

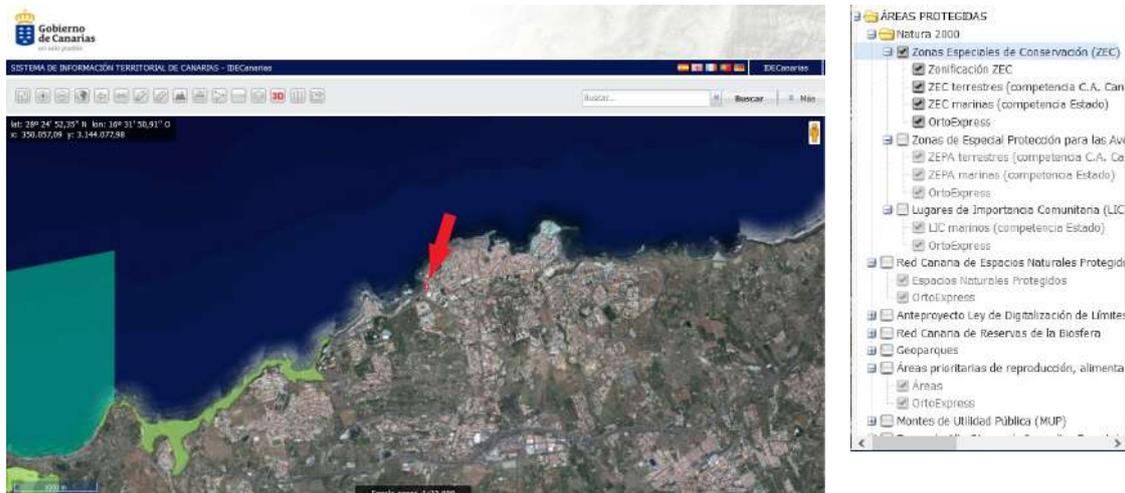
No obstante, a efectos meramente informativos y conforme consta en el proyecto original por el que se ejecutaron las obras, el presupuesto de ejecución material de la obra ascendía a cuarenta millones, cuatrocientas cincuenta y dos mil ochocientos treinta y una pesetas (40.452.831 pts), o lo que es lo mismo, doscientos cuarenta y tres mil, ciento sesenta y cuatro euros con cuarenta y un céntimos (243.164,41€).

RESUMEN FASE "A"

Capítulo I. Urbanización General	50.800.717
Capítulo II. Servicios y vestuarios	40.452.931
Capítulo III. Red de agua y riego	1.669.482
Capítulo IV. Red de saneamiento y bombeo de servicios	7.202.934
Capítulo V. Jardinería y Decoración	14.012.334
TOTAL EJECUCION MATERIAL	114.138.298

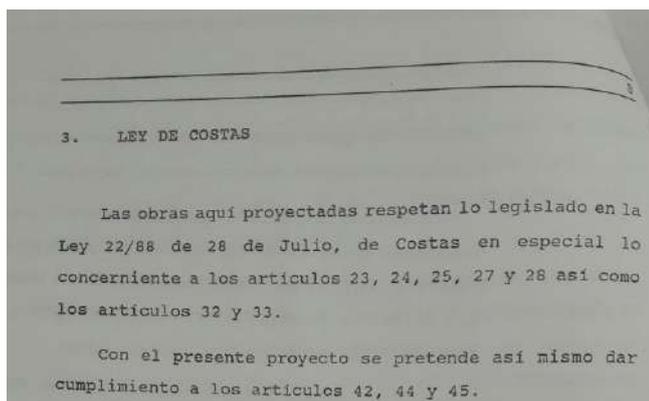
1.9.- Determinación de la posible afección a espacios de la Red Natura 2000 o cualesquiera otros dotados de figuras de protección ambiental.

Realizada consulta sobre el sistema de información geográfica de canarias IDECAN se ha podido determinar que la zona ocupada por la edificación objeto del presente no afecta a espacios integrantes de la red natura 2000, ni a ningún otro espacio dotado de especial protección ambiental.



1.10.- Declaración expresa del cumplimiento de la normativa en materia de Costas (art 97) y declaración de suficiencia documental.

Que en la página 8 de la memoria del proyecto original aprobado, y en virtud del cual la dirección general de Puertos y Costas ejecutó las obras a concesionar, se establecía: *“Las obras aquí proyectadas respetan lo legislado en la Ley 22/88 de 28 de julio, de Costas en especial lo concerniente a los artículos 23,24,25,27 y 28 así como a los artículos 32 y 33. Con el presente proyecto se pretende asimismo dar cumplimiento a los artículos 42,44,45”*



En consecuencia, demostrado que el proyecto ejecutado cumplía con las determinaciones previstas en la ley de costas, no habiendo sufrido el inmueble cambios en su configuración exterior o volumetría desde su construcción, es por lo que a los efectos previstos en el art 97 del reglamento se puede afirmar que la edificación para la que se solicita la concesión cumple la normativa en materia de Costas.

Como finalización del documento hay que señalar que, a juicio del técnico que suscribe con la información contenida en el presente documento técnico se describe adecuadamente el bien inmueble existente, siendo por tanto suficiente los datos y análisis aquí contenidos para proceder a la petición de concesión del Dominio público marítimo terrestre ocupado.

El arquitecto técnico municipal
Documento firmado electrónicamente

Anexo a la memoria

FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL

Fotografías de inmueble en Playa Castillo



Fotografía del exterior del inmueble



Izquierda zona de acceso a baños públicos (control de aforo Covid); derecha comedor de bar



Izquierda pasillo de acceso almacenes; derecha almacén de hamacas.

Anexo a la memoria

CONVENIO MOPU-AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ

1179 siguiente



[Handwritten signature]

CLASE 8.ª

ro anejo a las mismas; actuación a realizar en ejecución de la política de -
defensa de las costas y regeneración y mejora de las playas que viene desa-
rollando el MOPU, garantizando el uso público de estos espacios en cumpli-
miento de las determinaciones de la Ley de Costas y de las previsiones del
Planeamiento Urbanístico de la zona.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en base a lo previsto en el --
Art. 71 infine del Real Decreto Legislativo 781/1986 en relación con los ---
Arts. 4.1 y 114.1 de la vigente Ley del Suelo; Arts. 1.1 y 3.2 del Reglamen-
to de Gestión Urbanística y Arts. 22.2 c) de la Ley 7/1985 y 50.20 del ROF,
acordó:

1º.- Prestar su conformidad y aprobación al expresado convenio
con las modificaciones introducidas, cuyo texto definitivo es del siguien-
te tenor literal:

**" CONVENIO DE COLABORACION ENTRE LA DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y
COSTAS DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO Y EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE) PARA LA REGENERACION DE
LAS PLAYAS GRANDE Y DEL CHARCON Y EL TRATAMIENTO DEL FRENTE COSTERO
ANEJO A LAS MISMAS.**

En Madrid, a 31 de 05 de 1989

R E U N I D O S :

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Luis Fernando Palao Taboada, Di-
rector General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y
Urbanismo.

De otra, el Ilmo. Sr. D. Félix Real González, Alcalde-Pre-
sidente del Excmo. Ayuntamiento del Puerto de La Cruz, en representa-
ción de dicho Ayuntamiento y autorizado para este acto por acuerdo de
la Corporación Municipal de fecha, según se acredita en cer-
tificación que se incorpora a este Convenio.

Ambas partes se reconocen, en la representación que ostentan, capacidad legal para obligarse y formalizar el presente Convenio y, en su virtud,

EXPONEN:

- 1.- Que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Puertos y Costas, está llevando una política de defensa de las costas y regeneración y mejora de las playas, garantizando el uso público de estos espacios y asegurando su accesibilidad a todos los ciudadanos.
- 2.- Que, dentro de estos objetivos, tiene prevista la regeneración de las playas Grande y El Charcón en Puerto de La Cruz (Tenerife).
- 3.- Que el Ayuntamiento de Puerto de La Cruz tiene previsto el tratamiento del tramo costero ubicado frente a dichas playas, a cuyo fin, los terrenos necesarios estarán a su disposición una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y el correspondiente Plan Parcial en la zona, previo el cumplimiento de los trámites establecidos en la Ley del Suelo y determinaciones de la vigente Ley de Costas.
- 4.- Que, con objeto de llevar a cabo estas actuaciones, las Administraciones representadas han acordado suscribir el presente Convenio de colaboración con su sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERO

La Dirección General de Puertos y Costas programará y ejecutará durante el período 1989-1992 las obras que se relacionan a continuación:

- a) Regeneración de las playas Grande y El Charcón, según proyecto redactado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) Tratamiento y acondicionamiento de la costa frente a la playa Grande y del Charcón, según proyecto aportado por el Ayuntamiento.

La ejecución de estas obras se iniciará en el año 1989.



105
012084665



CLASE 8.ª

SEGUNDO

La financiación de las citadas obras será la siguiente:

- a) En la regeneración de las playas, 2/3 del coste de las obras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y 1/3 a cargo del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz.
- b) En el tratamiento y acondicionamiento del frente costero, 1/3 del coste de las obras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y 2/3 a cargo del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz.

La aportación municipal será fija e independiente del coste final de las obras, no pudiendo, por lo tanto, ser minorada por las posibles bajas en la licitación, ni incrementada por los posibles mayores gastos de las obras por Modificaciones, Revisiones de Precios, Liquidaciones, etc., los cuales, en su caso, serían con cargo al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

TERCERO

La contratación, adjudicación y dirección técnica de las obras se llevarán a cabo por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Previamente, el Ayuntamiento deberá certificar que existe consignación presupuestaria para hacer frente a la parte que le corresponde financiar en el año 1989 y aportar avales, o justificar la obtención de los créditos necesarios específicamente aplicados a las obras, para las restantes anualidades.

CUARTO

Las obras a realizar y los usos contemplados en los proyectos se ajustarán a las determinaciones del instrumento urbanístico correspondiente y de la vigente Ley de Costas.

QUINTO

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo tramitará las correspondientes concesiones y autorizaciones para aquellas obras e instalaciones que, ubicándose en los terrenos afectados, solicite el Ayuntamiento y estén recogidas en los proyectos que se redacten al efecto, ajustándose a las determinaciones de la Ley de Costas.

SEXTO

El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz se compromete a asumir la totalidad de los gastos de conservación y mantenimiento tanto de la playa como de los Paseos Marítimos y demás instalaciones de uso público común, sin perjuicio de los convenios que pudiera celebrar con otras Administraciones Públicas o de ayudas o subvenciones que pudiera obtener de las mismas.

SEPTIMO

El presente Convenio se enmarca dentro de lo previsto para la financiación compartida de las obras del Estado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

En prueba de conformidad, firman el presente Convenio, en el lugar y día de la fecha que figura en su encabezamiento.

A N E X O

PROPUESTA DE ANUALIDADES

Regeneración Playa Grande y
El Charcón

AÑO	MOPU	AYTO.
1989	30.000.000	28.627.095
1990	200.000.000	175.000.000
1991	350.000.000	100.000.000
1992	77.254.189	25.000.000
TOTAL	657.254.189	328.627.095

Tratamiento y acondicionamiento
del frente costero

AÑO	MOPU	AYTO.
1989	-	64.672.649
1990	32.336.325	100.000.000
1991	100.000.000	150.000.000
1992	100.000.000	150.000.000
TOTAL	232.336.325	464.672.649

2º.- Facultar tan ampliamente como sea preciso al Sr. Alcalde, para que en nombre y representación de este Ayuntamiento suscriba el -- convenio de referencia en los términos precitados."

Documento técnico para la solicitud de concesión del DPMT ocupado por inmueble existente con destino a instalaciones auxiliares de playa y zona de restauración en Playa Castillo”

-Playa Jardín T.M Puerto de la Cruz-

-Proyecto Básico de estado actual-

2.-PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ

Oficina Técnica Municipal

FIRMA

**PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT**

UBICACIÓN:
PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ

PLANO DE:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

E

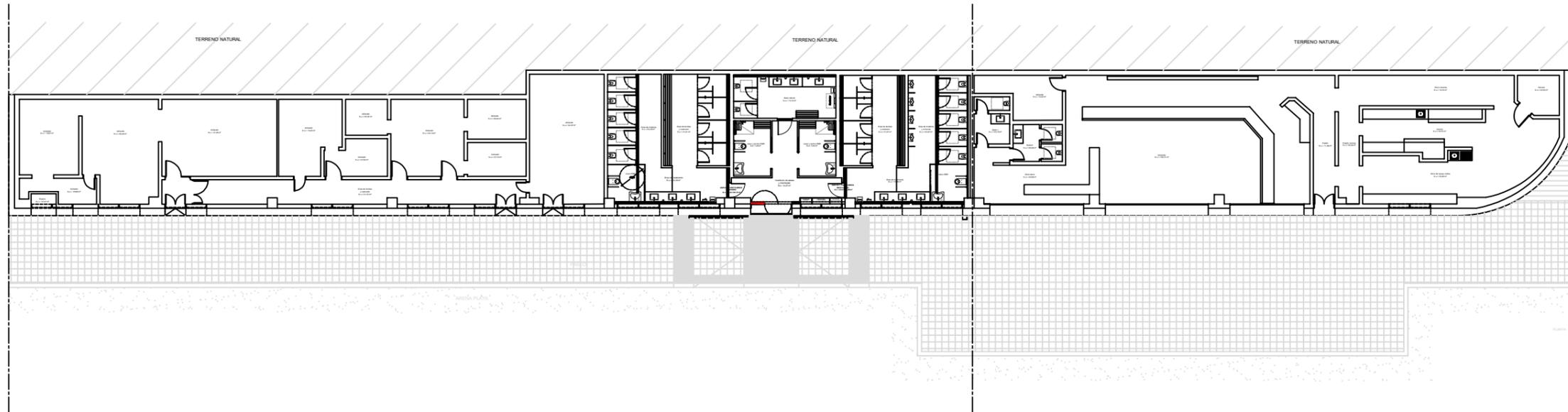
s/e

FECHA

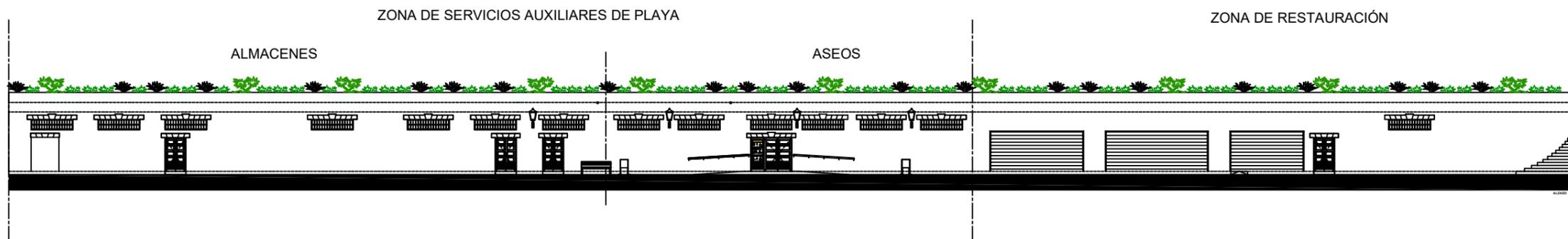
2022

01

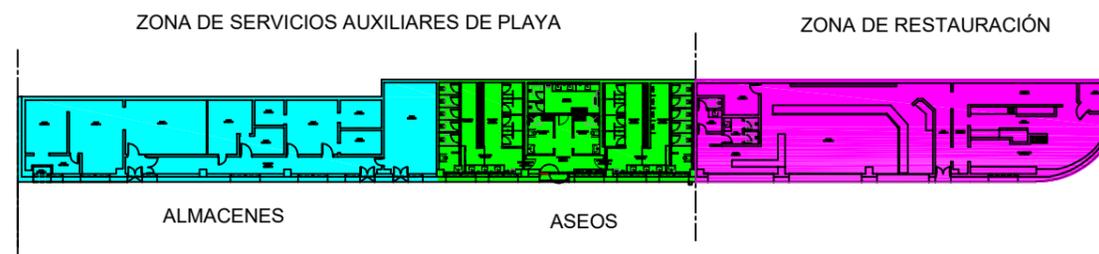
PLANO DE PLANTA DE DISTRIBUCIÓN



ALZADO PRINCIPAL



CUADRO DE SUPERFICIES POR USO	
SERVICIOS AUXILIARES DE PLAYA (ALMACENES)	Superficie construida: 265,44m ²
ZONA DE RESTAURACIÓN	Superficie construida: 302,01m ²
SERVICIOS AUXILIARES DE PLAYA (ASEOS-VESTUARIOS)	Superficie construida: 190,05 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 757,50m ²	



PLANO DIRECTOR POR USOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ

Oficina Técnica Municipal

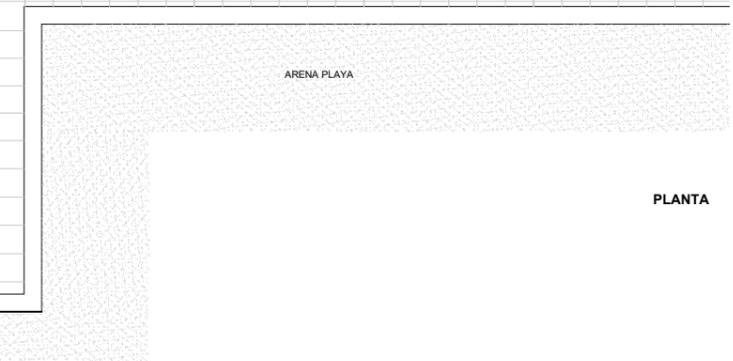
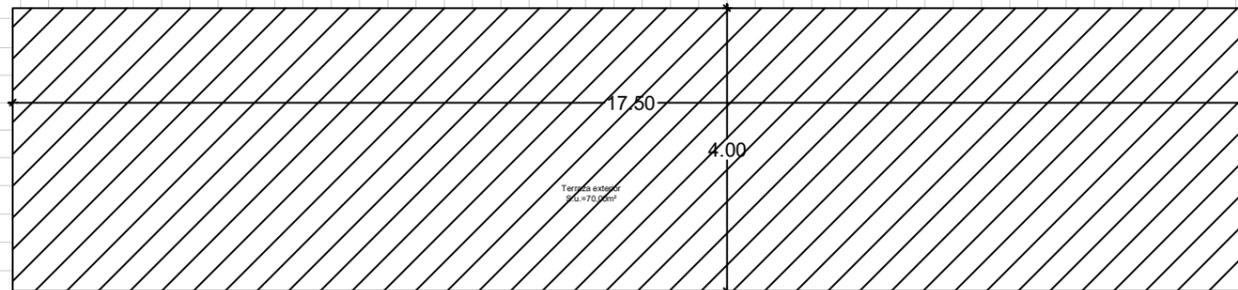
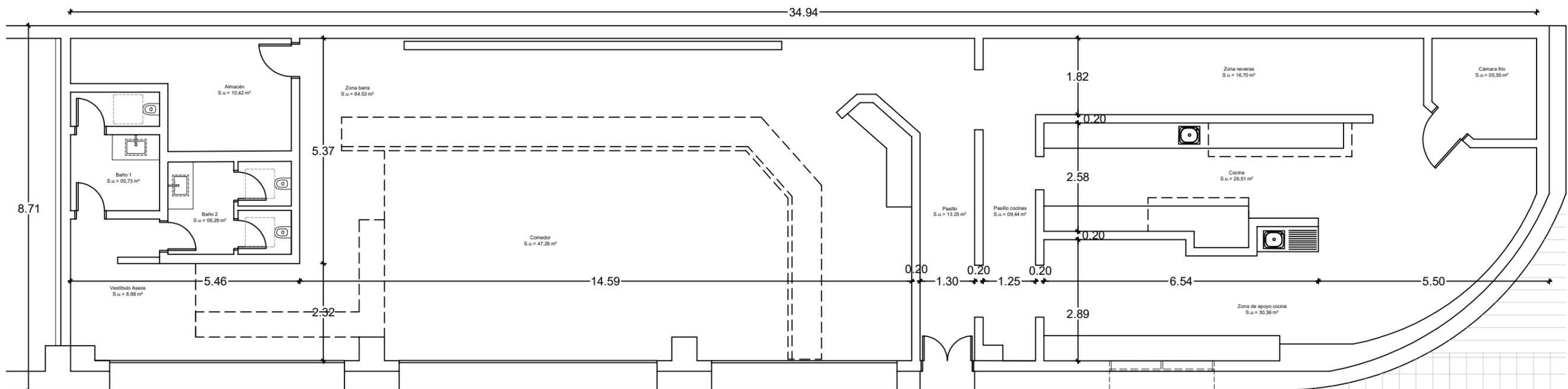
FIRMA

PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT

UBICACIÓN:
PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ

PLANO DE: ESTADO ACTUAL
DISTRIBUCIÓN Y USOS / ALZADO PRINCIPAL

E
1/300
FECHA
2022



CUADRO DE SUPERFICIES LUCRATIVAS		
SUPERFICIE ÚTILES: 244,92 m2		
ASEOS: 20,90 m2	BAR CAFETERÍA: 224,02 m2	
Baño 1: 5,73 m2	Almacén : 10,42 m2	Zona de neveras: 16,70m2
Baño 2: 6,29 m2	Zona barra: 64,53 m2	Cocina: 26,51 m2
Vestibulo Aseos: 8,88 m2	Comedor: 47,26 m2	Cámara de frío: 5,55 m2
	Pasillo: 13,25 m2	Apoyo cocina: 30,36 m2
TERRAZA EXTERIOR: 70,00 m2	Pasillo cocina: 9,44 m2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 302,01m2		
SUPERFICIE CONSTRUIDA ASEOS: 30,00 m2		SUPERFICIE TERRAZA EXTERIOR: 70,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA CAFETERIA: 272,01 m2		

PLANO DIRECTOR POR USOS

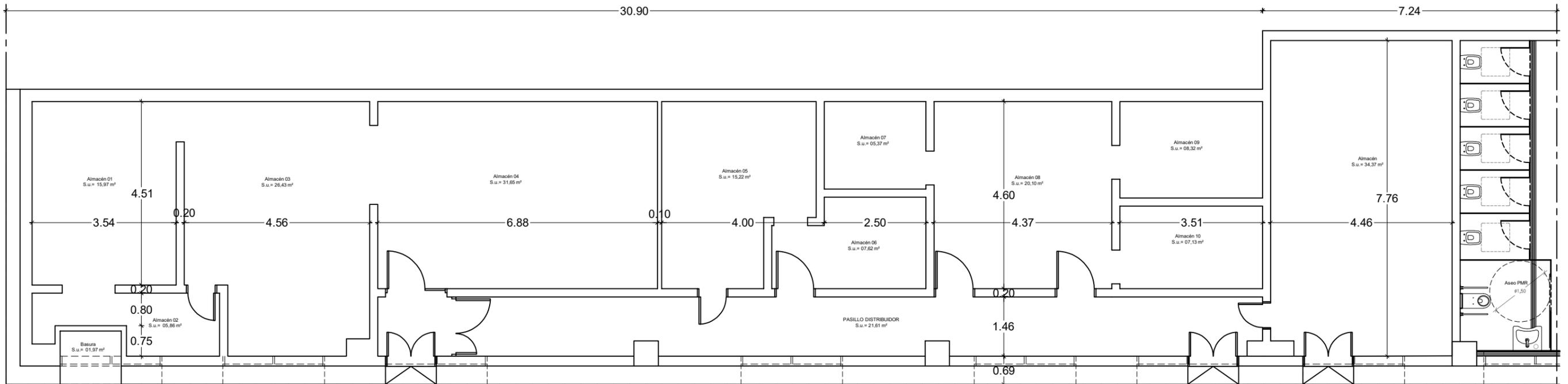


EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ
 Oficina Técnica Municipal
 FIRMA

PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT

UBICACIÓN:
 PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ
 PLANO DE: ZONA LUCRATIVA
 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES

E
 1/100
 FECHA
 2022



CUADRO DE SUPERFICIES ALMACENES

SUPERFICIE ÚTIL: 201,62 m2	
Pasillo distribuidor: 21.61 m2	Cuarto basura: 01.97 m2
Almacén: 34.37 m2	Almacén 06: 7.62 m2
Almacén 01: 15.97 m2	Almacén 07: 5.37 m2
Almacén 02: 5.86 m2	Almacén 08: 20.10 m2
Almacén 03: 26.43 m2	Almacén 09: 8.32 m2
Almacén 04: 31.65 m2	Almacén 10: 7.13 m2
Almacén 05: 15.22 m2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 265,44 m2	

PLANO DIRECTOR POR USOS



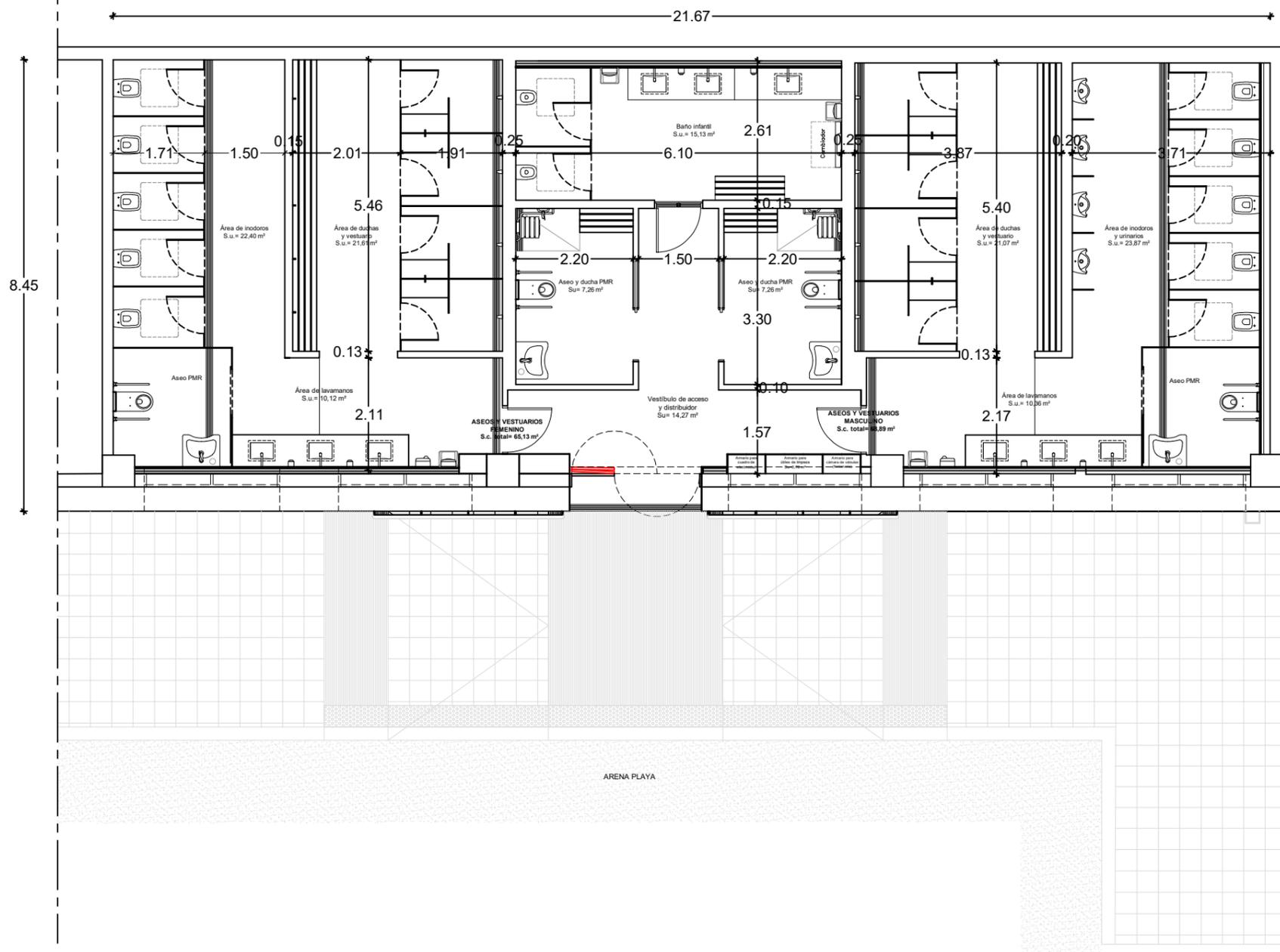
EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ
 Oficina Técnica Municipal
 FIRMA

PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT

UBICACIÓN:
 PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ
PLANO DE: SERVICIOS AUX. ALMACENES
 DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES

E
 1/100
 FECHA
 2022

PLANO DE SERVICIOS AUXILIARES: ASEOS Y VESTUARIOS



ASEOS, DUCHAS Y VESTUARIOS (ESTADO REFORMADO)	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
ZONA COMÚN		
Vestibulo de acceso y distribuidor	14,27 m ² u	21,07 m ² c
ASEO Y DUCHA MINUSVÁLIDOS		
Aseo y ducha PMR 1	7,26 m ² u	14,52 m ² u
Aseo y ducha PMR 2	7,26 m ² u	
BAÑO INFANTIL		
Aseos, lavamanos y cambiador	15,13 m ² c	18,70 m ² c
ASEOS Y VESTUARIOS FEMENINO		
Área de lavamanos	10,12 m ² u	54,13 m ² u
Área de duchas y vestuario	21,61 m ² u	
Área de inodoros	22,40 m ² u	
ASEOS Y VESTUARIOS MASCULINO		
Área de lavamanos	10,36 m ² u	55,30 m ² u
Área de duchas y vestuario	21,07 m ² u	
Área de inodoros	23,87 m ² u	
TOTAL =	Sup. útil total= 153,05m ²	Sup. cons. total= 190,05 m ²

PLANO DIRECTOR POR USOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ

Oficina Técnica Municipal

FIRMA

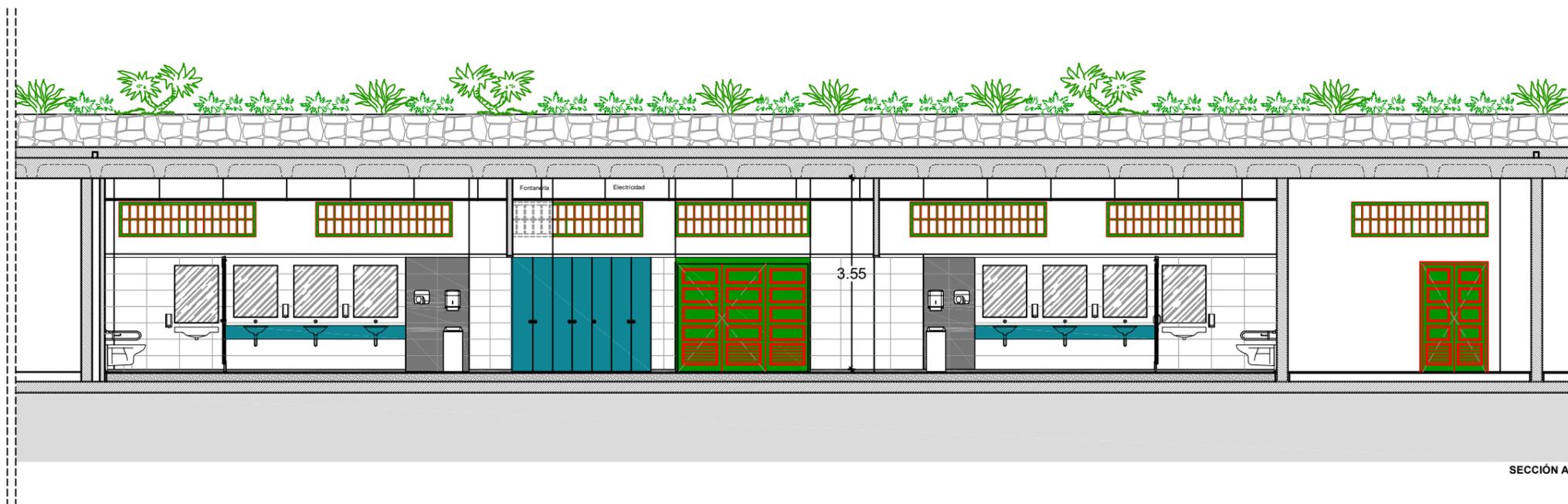
PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT

UBICACIÓN:
PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ

PLANO DE: SERVICIOS AUX. ASEOS
DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES

E
1/100
FECHA
2022

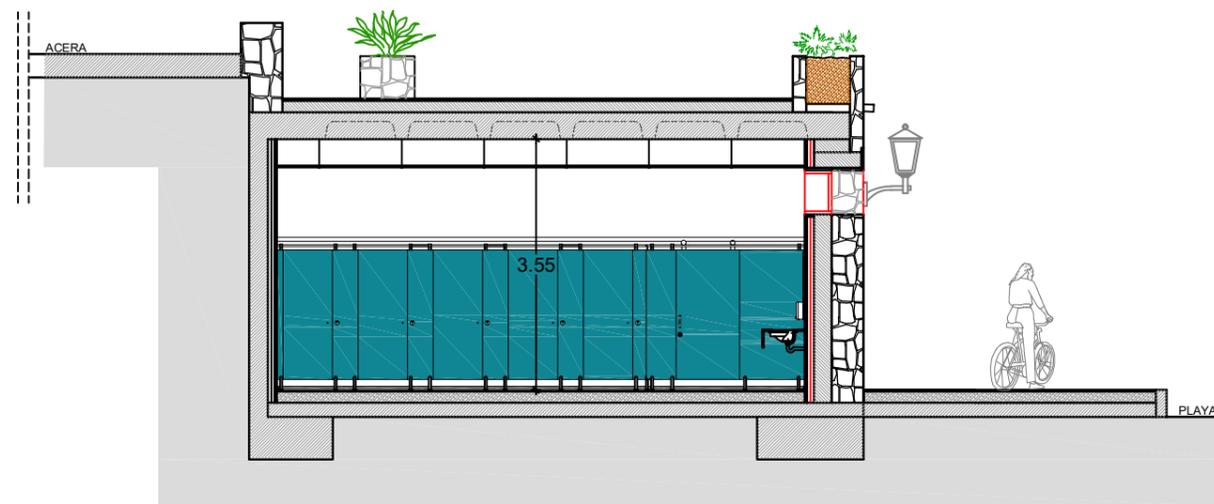
05



SECCIÓN AA



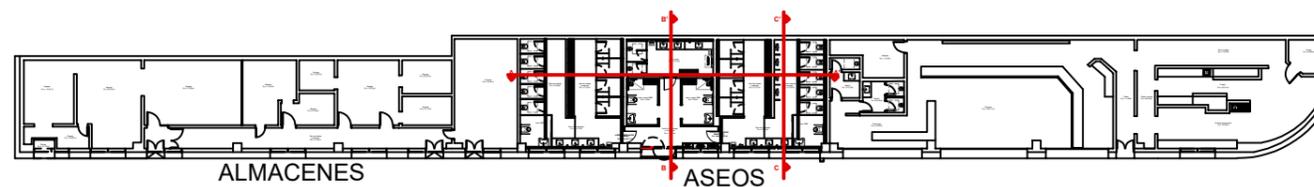
SECCIÓN BB'



SECCIÓN CC'
(Cabinas de rodadores)

ZONA DE SERVICIOS AUXILIARES DE PLAYA

ZONA DE RESTAURACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO DE LA CRUZ

Oficina Técnica Municipal

FIRMA

PROYECTO:
CONCESIÓN DPMT

UBICACIÓN:
PLAYA JARDÍN. PUERTO DE LA CRUZ

PLANO DE:
SECCIONES

E
1/100
FECHA
2022

06

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y FINALIDAD

Este informe económico-financiero se solicita por el Área de Concesiones Administrativas y gestión del Patrimonio del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz al objeto de solicitar la Concesión de ocupación al Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico (Dirección General de la Costa y el Mar), para que una vez concedida la misma, se pueda proceder a licitar para su adjudicación y explotación por terceros.

Al encontrarse en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, es preceptivo de acuerdo con la Ley de Costas, el contar con título administrativo que acredite tal ocupación.

1.2. LEGISLACIÓN

En el artículo 89 del Reglamento General de Costas (aprobado por el Real Decreto 876/01 2014, de 10 de octubre) se desarrolla el contenido de dicho estudio económico-financiero.

“Artículo 89. Contenido del estudio económico-financiero

En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 de este reglamento desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este reglamento y contendrá:

- a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.*
- b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación. Además, se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.*
- c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos”*

En consecuencia, con los preceptos legales expuestos se ha procedido a realizar el correspondiente estudio económico-financiero con el contenido especificado en dicho reglamento.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

En la zona comprendida entre el Castillo San Felipe hasta el margen derecho del barranco San Felipe, se ejecuto una edificación en la que se incluyen almacén, servicios y vestuarios, y bar cafetería, bordeada esta edificación por dos escaleras de acceso a la playa, formando su cubierta una terraza llena de jardineras, bancos y pérgolas.

La edificación esta ejecutada con estructura de hormigón armado y cerramientos de pared de bloque revestida en interior y en piedra basáltica formando muros en su exterior. La cubierta de forjado de hormigón armado es una terraza transitable y en parte ajardinada, totalmente de acceso libre que forma parte del conjunto de Playa Jardín.

La obra fue ejecutada conforme al “Proyecto de Playa Jardín en Punta Brava (Regeneración del frente costero de las Playas Grande y El Charcón)”, redactado por el ingeniero Juan Alfredo Amigo Betancourt, y bajo su dirección, con un coste de ejecución de 360.885,31€, siendo el final de obra el 30 de Junio de 1993.

Ocupa una superficie total construida de TRESCIENTOS VEINTIOCHO metros cuadrados (328,00 m2),

3. ANTECEDENTES

De acuerdo con las directrices facilitadas por el Área de Concesiones Administrativas y gestión del Patrimonio del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, se plantea un contrato de concesión por un período de quince años.

El criterio para la realización del estudio económico se remite a la aplicación de los datos contables reales de ingresos y gastos de dicho negocio facilitados por la anterior concesionaria al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, referidos a los ejercicios 2018 y 2019.

Debido a la situación actual de crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia del COVID-19, se considera como año base a efectos de realizar la proyección a 15 años los datos contables de 2019, sin tomar en cuenta la anómala situación vivida en 2020 y 2021.

Al ser un establecimiento ubicado en la playa, la propuesta de este estudio se concreta en:

Ampliar el horario de atención al público de este establecimiento, ya que en la actualidad cierra a las 17:00 o 18:00 de la tarde y ampliarlo hasta las 19:00 de octubre a diciembre, y hasta las 20:00 el resto de los meses del año.

En lo que se refiere al capítulo de gastos de personal, se ha observado un incremento del número de personas empleadas en estos últimos años, que no se justifica con un incremento en la facturación. Por lo tanto, parece adecuado partir de una estructura de personal similar a la que había en los ejercicios 2016 y 2017 sin necesidad de ampliar el número de personas contratadas, sino haciendo un óptimo aprovechamiento de los costes de personal.

4. INVERSIÓN INICIAL

Las instalaciones se encuentran deterioradas por el uso, y es necesario llevar a cabo una reforma que abarca los siguientes aspectos:

Forjado reticular, arreglo y pintado, carpintería de aluminio corredera simple, contra incendios incluida luminaria de emergencias, instalación eléctrica, legalización de baja tensión, nueva instalación eléctrica y nuevos cuadros y subcuadros, derivación individual de la instalación y gestión de residuos.

Se estima que el coste de esta inversión inicial según informe técnico solicitado es de 75.034,00 euros.

4.1. Amortización

A efectos de determinar la amortización de las inversiones, dado que el *coeficiente lineal máximo para instalaciones* establecido en las Tablas Oficiales de Amortización (RD 1777/2004 de 30 de julio) es de un 10% y el período máximo de amortización son 20 años, teniendo en cuenta **que se plantea una concesión a 15 años, vamos a optar por amortizar la inversión aplicando un 7% anual es decir, un coste de amortización anual de 5.002,27 euros.**

5. INGRESOS

El cliente potencial del restaurante-cafetería se estima que sean personas usuarias de Playa Jardín. La demanda del servicio se fundamenta por una parte en la población del municipio y su zona de influencia, esto es, el norte de Tenerife y por otra teniendo en cuenta que Puerto de la Cruz es un municipio eminentemente turístico, buena parte de los usuarios serán los visitantes extranjeros.

En la actualidad, dicho establecimiento en su explotación por la anterior concesionaria, tenía el siguiente horario de apertura:

De Enero a junio: de 10:00 a 17:00 horas

De Julio a septiembre: de 10:00 a 18:00 horas

De Octubre a diciembre: de 10:00 a 17:00 horas

De acuerdo con el artículo 41 del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos de la Comunidad Autónoma Canaria (BOC de 14-08-2013) el horario de apertura y cierre para los establecimientos turísticos de restauración es desde las 6:00 horas hasta las 2:00 horas.

Dado el entorno en el que está situado el establecimiento, en que la mayoría de los clientes del restaurante son personas que van a disfrutar de la playa, parece adecuado ampliar el horario del restaurante, ya que a las 17:00 o 18:00 de la tarde es demasiado temprano para el cierre.

El planteamiento que aquí se hace se basa en ampliar el horario con la siguiente propuesta:

De Enero a junio: de 10:00 a 20:00 horas (se amplía en 3 horas/día)

De Julio a septiembre: de 10:00 a 20:00 horas (se amplía en 2h/día)

De Octubre a diciembre: de 10:00 a 19:00 horas (se amplía en 2h/día)

Respecto al capítulo de ingresos, para el cálculo se han tenido en cuenta los datos contables de los ejercicios 2018 y 2019 a los que hemos aplicado un incremento de ventas proporcional al número de horas en que se amplía el horario en cada uno de los meses.

La ampliación de horario que se plantea se hace con la finalidad de aprovechar las horas de consumo de la tarde por parte de los clientes, ya sea una copa al atardecer, una merienda o una cena temprana.

MES	2018	2019	Promedio 2018 y 2019	Promedio 2018 y 2019 Con Ampliación horario
Enero	39.449,54	41.247,01	40.348,28	57.657,68
Febrero	32.334,03	35.370,95	33.852,49	48.375,21
Marzo	39.226,65	30.219,66	34.723,16	49.619,39
Abril	26.943,12	32.770,62	29.856,87	42.665,47
Mayo	27.799,98	28.941,62	28.370,80	40.541,87
Junio	39.550,77	38.569,27	39.060,02	55.816,77
Julio	46.429,91	43.281,68	44.855,80	57.863,98
Agosto	50.125,26	49.930,50	50.027,88	64.535,97
Septiembre	42.834,12	40.128,96	41.481,54	53.511,19
Octubre	44.520,10	35.425,15	39.972,63	51.564,69
Noviembre	41.894,21	44.866,11	43.380,16	55.960,41
Diciembre	47.141,30	36.106,96	41.624,13	53.695,13
TOTALES	478.248,99	456.858,49	467.553,74	631.807,74

6. GASTOS**Introducción**

Dado que la explotación del bar se ha venido gestionando anteriormente por otra concesionaria, ello nos permite estimar con fiabilidad los costes necesarios para el funcionamiento de dicha explotación económica.

A continuación, y fruto de este conocimiento, se exponen todos aquellos costes que intervienen directamente en el proceso, con especial mención en aquellos que queremos optimizar, con el objetivo de buscar la viabilidad de esta concesión administrativa.

Personal

Se parte de una estructura equivalente a 10 trabajadores a jornada completa (5 camareros y 5 ayudantes de camarero, aunque puede ser mayor el número, si no son a tiempo completo).

Para determinar el salario bruto mensual de cada categoría profesional se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos según el convenio de hostelería vigente:

	<u>Ayde Camarero</u>	<u>Camarero</u>
Salario base	1068,92	1128,39
Prorrata pagas extras	178,14	188,06
Plus de transporte	67,30	67,30
Plus calzado	14,23	14,23
Plus lavado	14,23	14,23
Bolsa de vacaciones	110,14	110,14
	-----	-----
Total devengado	1.452,96	1.522,35

El coste de seguridad social se estima en un 30% del total devengado.

Categoría Profesional	Sueldo bruto anual (14 pagas)	Seguridad Social anual
AYUDANTE CAMARERO	20341,44	6.102,43
CAMARERO	21312,9	6.393,87
CAMARERO	21312,9	6393,87
CAMARERO	21312,9	6.393,87
CAMARERO	21312,9	6393,87
CAMARERO	21312,9	6393,87
TOTALES	208.271,70	62.481,50

Gastos de explotación

Compra de mercaderías (aprovisionamiento diario:

Para la estimación de los costes de aprovisionamientos vamos a partir de los datos promedio de 2018 y 2019 de esta partida, es decir, un 41,5% sobre ventas. Por lo tanto, partiendo de la estimación de ventas, las cifras de aprovisionamientos previstas serían las siguientes:

MES	Promedio 2018 y 2019	previsiones ventas	previsiones compras
Enero	40.348,28	57.657,68	23.927,94
Febrero	33.852,49	48.375,21	20.075,71
Marzo	34.723,16	49.619,39	20.592,05
Abril	29.856,87	42.665,47	17.706,17
Mayo	28.370,80	40.541,87	16.824,88
Junio	39.060,02	55.816,77	23.163,96
Julio	44.855,80	57.863,98	24.013,55
Agosto	50.027,88	64.535,97	26.782,43
Septiembre	41.481,54	53.511,19	22.207,14
Octubre	39.972,63	51.564,69	21.399,34
Noviembre	43.380,16	55.960,41	23.223,57
Diciembre	41.624,13	53.695,13	22.283,48
TOTALES	467.553,74	631.807,74	262.200,21

Otros gastos de explotación

En el ejercicio 2019 ascendieron a **60.118,55 euros**, que incluyen entre otras las siguientes partidas:

- Suministros (agua, gas, teléfono, internet, gas)
- Servicios externos: fiscal, laboral, jurídico, etc
- Otros gastos: tales como reparaciones
- Tributos

Gastos financieros

No se contemplan. Tendrían lugar en el caso de que el concesionario tuviera que recurrir a un crédito para afrontar la inversión.

7. CANON

Canon municipal: se considera un importe de **1.200,00 euros mensuales**, lo que supone un **canon anual de 14.400,00 euros** de acuerdo con el informe anexo.

PERDIDAS Y GANANCIAS, VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

CUENTA DE RESULTADOS	
INGRESOS	631.807,74
1. Ventas/ Prestaciones servicios	631.807,74
GASTOS	
1. Aprovisionamientos/compras	262.200,21
2. Gastos de personal	270.753,20
3. Otros gastos explotación	59.944,20
4. Alquileres	14.400
5. Amortizaciones	5.002,27
6. Tributos	174,35
RESULTADO DE EXPLOTACION	19.333,51
1. Ingresos Extraordinarios	
2. Gastos Extraordinarios	
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	19.333,51

Del análisis realizado y quedando garantizada la viabilidad de la concesión y sin perjuicio de otras interpretaciones económico-financieras, se elabora a continuación una simulación para ver en qué condiciones nos encontramos en un horizonte temporal a 15 años, considerándose un incremento de ingresos y gastos de un 2% anual.

CUENTA DE PYG ESTIMADA	AÑO1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1. Importe neto de la cifra de negocios	631.807,74	644.443,89	657.332,77	670.479,43	683.889,02
RESTAURACION	631.807,74	644.443,89	657.332,77	670.479,43	683.889,02
4. Aprovevisionamientos	262.200,21	267.444,21	272.793,10	278.248,96	283.813,94
CONSUMO MERCADERIAS	262.200,21	267.444,21	272.793,10	278.248,96	283.813,94
6. Gastos de personal	270.753,20	276.168,26	281.691,63	287.325,46	293.071,97
a) Sueldos y Salarios	208.271,70	212.437,13	216.685,88	221.019,59	225.439,99
SUELDOS Y SALARIOS	208.271,70	212.437,13	216.685,88	221.019,59	225.439,99
b) cargas sociales	62.481,50	63.731,13	65.005,75	66.305,87	67.631,99
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	62.481,50	63.731,13	65.005,75	66.305,87	67.631,99
7. Otros gastos de explotaci«n	74.518,55	76.008,92	77.529,10	79.079,68	80.661,28
SERVICIOS EXTERIORES	59.944,20	61.143,08	62.365,95	63.613,26	64.885,53
CANON	14.400,00	14.688,00	14.981,76	15.281,40	15.587,02
OTROS TRIBUTOS	174,35	177,84	181,39	185,02	188,72
8. Amortizaci«n del inmovilizado	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27
11a) .Fondo Educación, formación y promoci					
DOTACION AL FONDO EDUCACION FORM. PROMOCI					
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (del 1 al 11a)	19.333,51	19.820,23	20.316,68	20.823,05	21.339,56
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)					
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	19.333,51	19.820,23	20.316,68	20.823,05	21.339,56

CUENTA DE PYG ESTIMADA	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
1. Importe neto de la cifra de negocios	697.566,80	711.518,13	725.748,50	740.263,47	755.068,73
VENTAS DE MERCADERIAS	697.566,80	711.518,13	725.748,50	740.263,47	755.068,73
4. Aprovisionamientos	289.490,22	295.280,02	301.185,62	307.209,34	313.353,52
CONSUMO MERCADERIAS	289.490,22	295.280,02	301.185,62	307.209,34	313.353,52
6. Gastos de personal	298.933,41	304.912,08	311.010,32	317.230,53	323.575,14
a) Sueldos y Salarios	229.948,79	234.547,76	239.238,72	244.023,49	248.903,96
SUELDOS Y SALARIOS	229.948,79	234.547,76	239.238,72	244.023,49	248.903,96
b) cargas sociales	68.984,62	70.364,32	71.771,60	73.207,04	74.671,18
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	68.984,62	70.364,32	71.771,60	73.207,04	74.671,18
7. Otros gastos de explotaci«n	82.274,50	83.919,99	85.598,39	87.310,36	89.056,57
SERVICIOS EXTERIORES	66.183,24	67.506,91	68.857,04	70.234,18	71.638,87
CANON	15.898,76	16.216,74	16.541,07	16.871,90	17.209,33
OTROS TRIBUTOS	192,50	196,35	200,27	204,28	208,36
8. Amortizaci«n del inmovilizado	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27
11a). Fondo Educación, formación y promoci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOTACION AL FONDO EDUCACION FORM. PROMOCI					
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (del 1 al 11a)	21.866,40	22.403,77	22.951,89	23.510,97	24.081,24
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)					
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	21866,40	22403,77	22951,89	23510,97	24081,24

CUENTA DE PYG ESTIMADA	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
1. Importe neto de la cifra de negocios	770.170,11	785.573,51	801.284,98	817.310,68	833.656,90
VENTAS DE MERCADERIAS	770.170,11	785.573,51	801.284,98	817.310,68	833.656,90
4. Aprovisionamientos	319.620,59	326.013,00	332.533,26	339.183,93	345.967,61
CONSUMO MERCADERIAS	319.620,59	326.013,00	332.533,26	339.183,93	345.967,61
6. Gastos de personal	330.046,64	336.647,57	343.380,52	350.248,13	357.253,10
a) Sueldos y Salarios	253.882,04	258.959,68	264.138,87	269.421,65	274.810,09
SUELDOS Y SALARIOS	253.882,04	258.959,68	264.138,87	269.421,65	274.810,09
b) cargas sociales	76.164,60	77.687,89	79.241,65	80.826,48	82.443,01
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	76.164,60	77.687,89	79.241,65	80.826,48	82.443,01
7. Otros gastos de explotaci«n	90.837,70	92.654,45	94.507,54	96.397,69	98.325,64
SERVICIOS EXTERIORES	73.071,65	74.533,08	76.023,74	77.544,21	79.095,10
CANON	17.553,52	17.904,59	18.262,68	18.627,94	19.000,49
OTROS TRIBUTOS	212,53	216,78	221,12	225,54	230,05
8. Amortizaci«n del inmovilizado	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,22
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,27	5.002,22
11a).Fondo Educación, formación y promoci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOTACION AL FONDO EDUCACION FORM.PROMOCI					
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (del 1 al 11a)	24.662,91	25.256,21	25.861,38	26.478,66	27.108,32
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)					
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	24662,91	25256,21	25861,38	26478,66	27108,32

8. CONCLUSIONES

Con lo demostrado hasta este punto se justifica la viabilidad de la concesión económica de la concesión que el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz pretende contratar de los servicios de restauración en el local "SELF SERVICE" de la Playa Jardín.

Desde el primer año se obtiene un resultado neto positivo. En cualquier caso, se trata de un escenario hipotético el cual queda a expensas de la propuesta concreta que se presente por parte de la concesionaria.

Salvo error u omisión firmo el presente informe
Suscribiendo todo lo anteriormente expuesto

La Orotava, a 25 de noviembre de 2021
La Diplomada en CC Empresariales



Montserrat Vergara Pérez

