

MEMORIA JUSTIFICATIVA SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO Y OCUPACIÓN DE BIENES DE DPMT PARA TERRAZA ASOCIADA A ESTABLECIMIENTO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, EXPEDIENTES USO 17/20 Y USO 17/20.MS01, EN ZAHARA DE LOS ATUNES, T.M. BARBATE (CÁDIZ)

PROMOTOR:
Participaciones Palmera, S.L.

CONSULTORA:
Atlántida Medio Ambiente, S.L.



AUTORÍA

Marta Solana Cerro
Ing. Técnico Forestal

Carmen Tornero Pinilla
Lda. Ciencias Ambientales

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	3
2	OBJETO	4
3	DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN	5
4	JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD DE OCUPACIÓN DPMT POR LA NATURALEZA DE LAS INSTALACIONES O ACTIVIDADES	7
5	DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS	12
6	CONCLUSIONES	13

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación.	6
Figura 2. Detalle de la zona de servidumbre de tránsito en la zona de actuación. Fuente: Google Earth.	7
Figura 3. Distribución de los elementos de sombra ligados a la terraza autorizada y a establecimiento en ZSP. Fuente: Plano 03. Proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029 MS01.	9
Figura 4. Distribución de las instalaciones de la terraza autorizada ligada a establecimiento en ZSP donde se observa la ocupación autorizada de la misma. Fuente: Plano 02. Proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029.	10
Figura 5. Distribución de las superficies a ocupar por el toldo ligado a las instalaciones de la terraza autorizada y su establecimiento en ZSP. Fuente: Plano 04 proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029. MS01.	11

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

1 ANTECEDENTES

La presente memoria se redacta a petición de Participaciones Palmera S.L: con NIF B06742472, como titular de la autorización en zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre **USO 17/20** en la localidad de Zahara de los Atunes en el término municipal de Barbate (Cádiz); ligado al proyecto “PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN FUNCIONAL Y TÉRMICA DE EDIFICIO”. Resolución de 04/10/2021. EXPEDIENTE: **USO 17/20.MS01**.

La promotora dispone, además de otros dos expedientes de uso y ocupación de zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y de ocupación de bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre, que se pasan a enumerar:

PARTICIPACIONES PALMERA S.L.	EXPTE	SOLICITUD	OTORGAMIENTO
AUTORIZACIONES ZSP			
Proyecto Básico de rehabilitación funcional y térmica de edificio	USO 17/20		28/10/2020
Modificación de autorización de Uso en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre formulada por D ^a . Carmen Tornero Pinilla, en representación de la sociedad PARTICIPACIONES PALMERA, S.L. , asociada a “REHABILITACIÓN FUNCIONAL Y TÉRMICA DE EDIFICIO”, en la calle Pajares nº21 de Zahara de los Atunes en el Término Municipal de Barbate.	USO 17/20. MS01	09/07/2021	04/10/2021
“TERRAZA ZAHARA. PARTICIPACIONES PALMERA, S.L”, en Calle Pajares, 21, en el Término Municipal de Barbate.	USO 37/21	13/06/2021	04/08/2021
Modificación para mejora energética	USO 37/21. MS01	29/03/2022	06/06/2022
AUTORIZACIONES DPMT			
“TERRAZA ASOCIADA A INSTALACIÓN EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN“, término municipal de Barbate (CÁDIZ), suscrito por el arquitecto D. MANUEL JESÚS ROSADO CRESPO y la arquitecta Dña. CARMEN MACHUCA MACÍAS	AUT02/21/ CA/0029	08/03/2021	18/08/2021



	AUT02/21/ CA/0029. MS01	29/03/2022	06/06/2022
--	-------------------------------	------------	------------

La solicitud que se lleva a cabo ahora se hace en los mismos bienes de DPMT otorgados en la autorización de la terraza cuyos expedientes son AUT02/21/CA/0029 y su modificación sustancial para mejora energética con elementos de sombra solicitada con fecha 29/03/2022 y otorgada con fecha 06/06/2022, ligada a la solicitud de uso y ocupación de bienes muebles para uso de terraza en DPMT ligada al establecimiento expendedor de comidas y bebidas al servicio de la playa.

Fue autorizada a PARTICIPACIONES PALMERAS S.L la ocupación de unos 75,75 m² de bienes del dominio público marítimo-terrestre mediante terraza asociada a Instalación en zona de servidumbre de protección en la Playa de Zahara de los Atunes, T.M. de Barbate. Esta autorización se otorga por un plazo de cuatro (4) años desde la notificación de esta resolución y sin perjuicio de la obtención de título habilitante para la instalación expendedora principal ubicada en zona de servidumbre de protección. Esta fecha está próxima a agotarse, por lo que se solicita nueva autorización con las condiciones que se pasarán a detallar.

Asimismo, la promotora cuenta con expediente de servidumbre de protección, USO 37/21, así como su modificación sustancial para la instalación de un toldo (USO 37/21 MS01), ligado al Proyecto de ocupación y uso de terraza en Zona de Servidumbre de Protección. Zahara de los Atunes (Cádiz) de fecha 04/08/2021.

2 OBJETO

El objeto de la presente memoria es el de servir como descripción de las acciones que quieren desarrollarse en bienes de DPMT, siendo estas la instalación de una terraza asociada a un local que actualmente goza de su correspondiente licencia de apertura, dedicado al uso de bar-restaurante. Este local se encuentra ligado a los expedientes USO 17/20.MS01 y USO 17/20 autorizados.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



El local se encuentra en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes y el espacio a ocupar se encuentra en dominio público marítimo terrestre según el deslinde DL-55-CA (O.M. 07/04/1995).

Al igual que lo autorizado, se trata de una terraza de bienes muebles consistente en mesas, sillas y elementos de sombra, ligada al local expendedor de comidas y bebidas al servicio de la playa.

El presente documento se redacta en cumplimiento del procedimiento de tramitación de autorización para la ocupación del dominio público marítimo terrestre y sus determinaciones vienen a cumplir lo recogido en la Ley de Costas de 28 de julio de 1988, en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1998 de Costas

Al ser elementos desmontables, al finalizar la temporada serán retirados en su totalidad. Siendo una ocupación únicamente de los meses entre marzo y octubre.

3 DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN

Se trata de una terraza en DPMT ligada al uso existente en planta baja como local expendedor de comidas y bebidas al servicio de la playa en edificio ubicado en zona de Servidumbre de Protección del DPMT entre los hitos M-39 y M-40 del deslinde O.M. de 07/04/1995 con referencia DL-55-CA.

Se accede a través de la calle Pajares y de la parte frontal hacia la playa de Zahara de los Atunes, donde se ubica la terraza.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Figura 1. Ubicación.

La terraza y sus elementos están descritos en dos proyectos:

- PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ). ARQUITECTOS: MANUEL JESÚS ROSADO CRESPO y CARMEN MACHUCA MACÍAS. Marzo de 2021.
- PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA DE BIENES MUEBLES ASOCIADA A INSTALACIÓN EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ). Marzo de 2022.

Esta solicitud es nueva apoyándose en los mismos y siendo la misma superficie de ocupación que en 2022.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

4 JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD DE OCUPACIÓN DPMT POR LA NATURALEZA DE LAS INSTALACIONES O ACTIVIDADES

Dada la naturaleza del entorno de la instalación expendedora de comidas y bebidas al servicio de la playa ubicada fuera del DPMT, así como la necesidad de respetar la servidumbre de tránsito, se solicita la ubicación de los bienes muebles en DPMT identificados como terraza compuesta por mesas, sillas y elementos de sombra que van anclados a la pared sur del establecimiento y dirigidos mediante unos 8 postes.

Así mismo se propone la delimitación de la terraza con elementos que detraigan del tránsito y del acceso a la misma desde y hacia el cordón dunar.

Dado que la zona ha sido objeto de una ordenación por parte del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Democrático, la delimitación de la terraza con respecto a la servidumbre de tránsito queda claramente delimitada con la valla tejana instalada. Si bien, se contará con una delimitación con respecto a los bienes de DPMT.



Figura 2. Detalle de la zona de servidumbre de tránsito en la zona de actuación. Fuente: Google Earth.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

La solicitud se plantea manteniendo la vegetación autóctona y se propone la eliminación de las especies exóticas, que siguen persistiendo en el entorno.

Es por ello que se propone, al igual que con la anterior autorización, el vallado de la terraza para impedir el tránsito por el sistema dunar y con ello garantizar su conservación. Se propone la delimitación en el frente paralelo a la línea de costa, con una cuerda que disuada totalmente la permeabilidad de tránsito hacia la zona dunar. Con esta medida se pretende favorecer su conservación.

Se quiere mostrar la disponibilidad del propietario a llevar a cabo las mejoras ambientales necesarias para la conservación del sistema dunar colindante

La terraza autorizada contaba con un elemento de sombra consistente en unas velas que se unían con la fachada para la mejora de la eficiencia energética del propio edificio.

Es por ello, que se al elegirse esta opción para la mejora energética del local al que está asociada la terraza en bienes de DPMT; hace necesaria la ocupación de la servidumbre de tránsito en su sobrevuelo, no siendo un impedimento en el tránsito efectivo de la misma.

Se recogen dos planos de planta donde se aprecia la ocupación por parte de los elementos de sombra, así como de las sillas y mesas asociadas a la terraza.

En las mismas se ve la ubicación de los postes. Estos postes necesitarán ser profundizados en el terreno para asegurar su estabilidad, al inicio de la temporada y se quitarán al finalizar la misma.

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

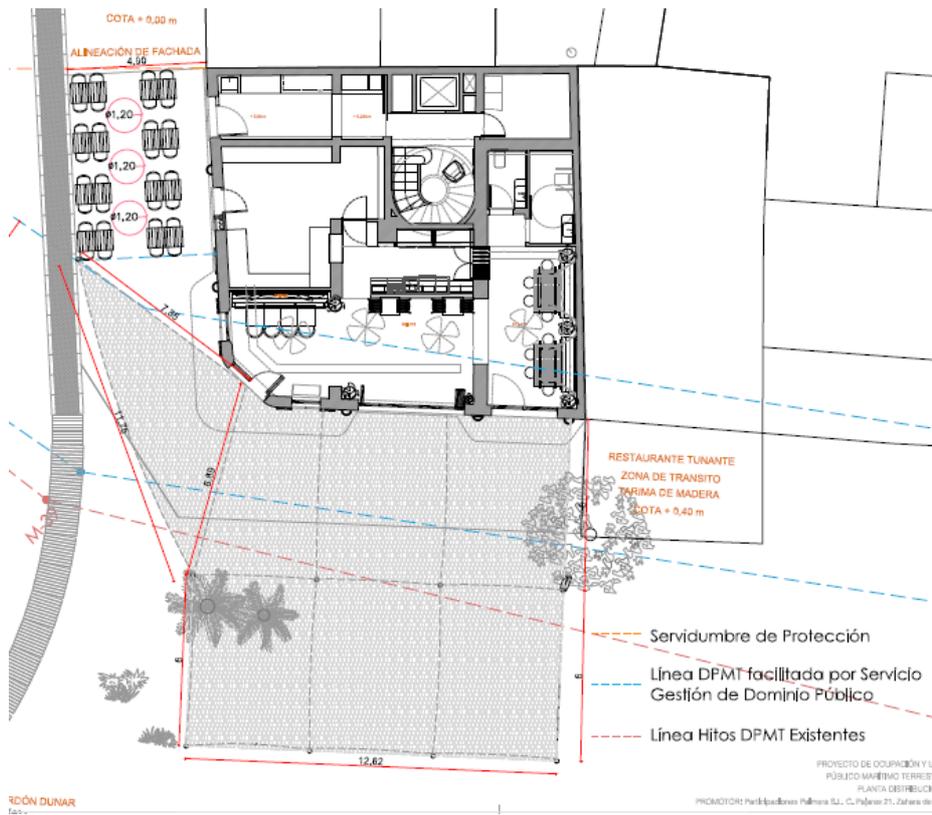


Figura 3. Distribución de los elementos de sombra ligados a la terraza autorizada y a establecimiento en ZSP. Fuente: Plano 03. Proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029 MS01.

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



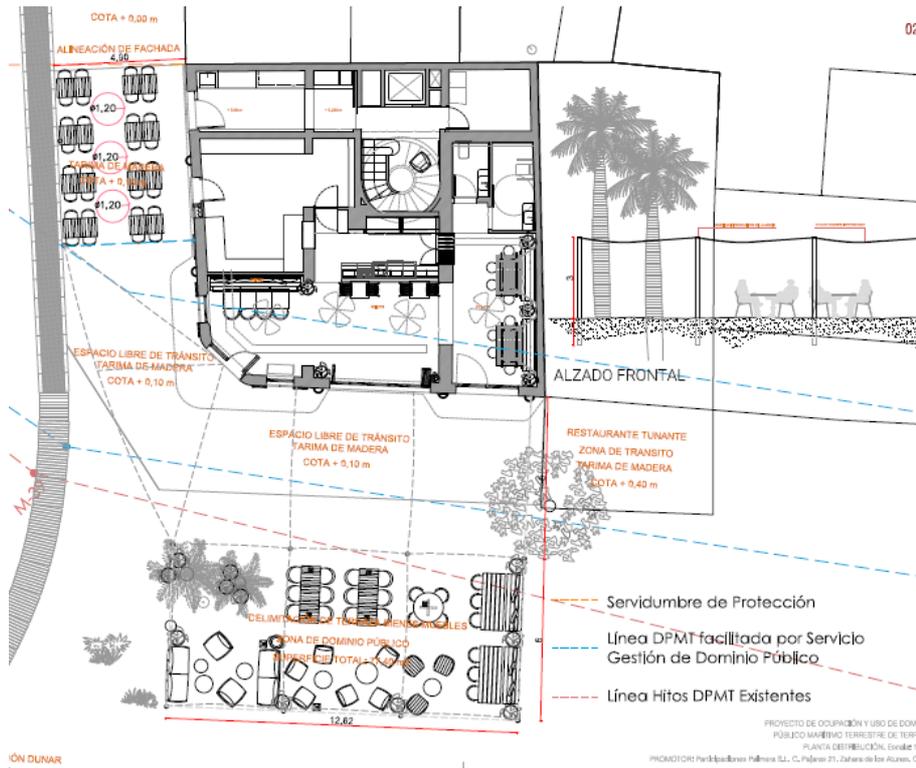


Figura 4. Distribución de las instalaciones de la terraza autorizada ligada a establecimiento en ZSP donde se observa la ocupación autorizada de la misma. Fuente: Plano 02. Proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029.

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

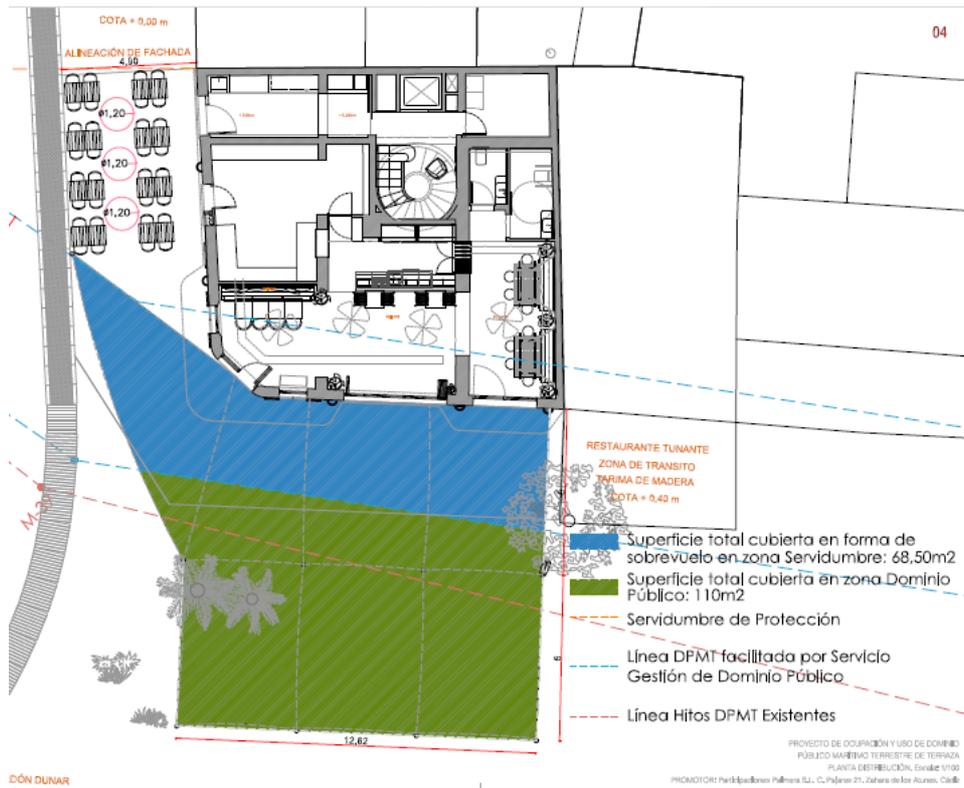


Figura 5. Distribución de las superficies a ocupar por el toldo ligado a las instalaciones de la terraza autorizada y su establecimiento en ZSP. Fuente: Plano 04 proyecto marzo de 2022. AUT02/21/CA/0029. MS01.

Por todo ello, se solicita nueva autorización para el uso y ocupación de los bienes de DPMT para la terraza de bienes muebles que necesita de la instalación de ocho mástiles de anclaje para colocación de vela de sombreado con objeto de la mejora energética de la instalación expendedora a la que se asocia la terraza.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



5 DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece:

Artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.

Las ocupaciones en los tramos urbanos de las playas deberán observar los siguientes requisitos, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y gratuito de los recursos naturales: (...)

5. Las distancias y superficies recogidas en los párrafos anteriores no serán de aplicación entre terrazas sobre paseos marítimos vinculadas a establecimientos ubicados fuera del dominio público, que podrán situarse junto a sus respectivos establecimientos, siempre y cuando no se obstruya el paso y uso público. (...)

Esta instalación se asemeja a ocupación de terraza sobre paseo marítimo vinculado a establecimiento ubicado fuera del DPMT, que se podrá situar junto a su respectivo establecimiento denominado Bar restaurante La Pirindola sin obstruir el paso y uso público.

La superficie a ocupar de 75,75 m².

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

6 CONCLUSIONES

El presente documento se ha redactado conforme al Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas para la solicitud de la ocupación de los bienes muebles reflejados en el mismo para su aprobación si procede.

Autoría:

Marta Solana Cerro
Ingeniera Técnico Forestal
Colegiado: 4589
Colegio de Ingenieros Técnicos Forestales

Redacción y visto bueno,
Carmen Tornero Pinilla

Firmado por ***3108** CARMEN
TORNERO (R: ***7677*) el día
14/03/2025 con un certificado
emitido por AC Representación
Atlántida Medio Ambiente S.L.
B-72176779

Licenciada en Ciencias Ambientales
Colegiada Colegio Oficial de Ambientólogos
de Andalucía nº 1299

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	PEGVEM8RSPGLT4VN5PLY5SQCVR7LTR	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO

DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA
DE BIENES MUEBLES ASOCIADA A INSTALACIÓN EN ZONA DE
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

PROMOTOR: PARTICIPACIONES PALMERA S.L.
ARQUITECTOS: MANUEL JESÚS ROSADO CRESPO
CARMEN MACHUCA MACÍAS



Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

1

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 1/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Índice

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA 3

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO 3

1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 3

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... 3

1.4. SUPERFICIES A OCUPAR 5

1.5. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO..... 5

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR LA NATURALEZA DE LAS INSTALACIONES O ACTIVIDADES. 5

1.7. DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS. 6

1.8. PRESUPUESTO DE LA INSTALACIÓN. 6

1.9. CONCLUSIÓN 7

2. PLANOS..... 8

3. ANEXOS 9

3.1. FOTOGRAFÍA DE LA ZONA 9

3.2. LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO 10

3.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 11

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 2/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQDQ65F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes y objeto del proyecto

Se redacta el presente documento para recoger las instalación de una terraza asociada a un local que actualmente goza de su correspondiente licencia de apertura, dedicado al uso de bar-restaurante. El local se encuentra en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes y el espacio a ocupar se encuentra en dominio público marítimo terrestre según deslindes DL-55-CA (O.M. 07-04-1995).

El presente documento se redacta en cumplimiento del procedimiento de tramitación de autorización para la ocupación del dominio público marítimo terrestre y sus determinaciones vienen a cumplir lo recogido en la Ley de Costas de 28 de julio de 1998, en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1998 de Costas.

Todo ello, con miras a informar a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en su Delegación Territorial de Cádiz, a la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántica de Cádiz perteneciente al Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico y previo a los trámites reglamentarios, poder obtener los permisos para la autorización de ocupación de bienes muebles del dominio público marítimo terrestre.

Dada la sencillez técnica de la instalación y la nula entidad constructiva se entiende que no se encuadra dentro de los supuestos recogidos en el ámbito de aplicación de la LOE y por ende del CTE.

El encargo lo realiza PARTICIPACIONES PALMERA S.L. con CIF: B-06742472 y el peticionario es Guadalupe Calzadilla Soriano con DNI 34.773.578Q, actuando en representación de dicha sociedad.

El redactor es Manuel Jesús Rosado Crespo, con NIF: 76647446S y domicilio en Avenida de la Mar nº116 de Barbate (Cádiz) y Carmen Machuca Macías, con NIF:76087721H y domicilio en Avenida 4 de Diciembre nº 20-21, 7ªA, de Cádiz.

1.2. Situación y emplazamiento

Los planos adjuntos definen claramente la ubicación del bar-restaurante (en zona de servidumbre de protección) y el espacio a ocupar por bienes muebles, en la playa de Zahara de los Atunes.

El espacio que ocupará la terraza de bienes muebles se indica en planos, frente al local, dejando libre los cordones dunares y la servidumbre de tránsito. La superficie a ocupar es de 75,75 m² y ocupará únicamente la longitud de que disponga la fachada del establecimiento. Dicha superficie corresponde al acta de replanteo realizada el día 17 de noviembre de 2021 en el lugar de las obras, documento de la Junta de Andalucía con fecha 10 de Diciembre de 2021.

1.3. Descripción de la propuesta

Se propone, a partir de la solicitud del cliente la ocupación de la superficie indicada en planos, en un rectángulo en el que dos de sus lados es paralelo a la fachada del establecimiento con un ancho de 12,62 metros.

Se pretende instalar una serie de mástiles de madera metidos en la arena, según se indica en el plano de distribución adjunto, de manera que son desmontables, que servirán para anclar una serie de velas perforadas para proporcionar sombra en el ámbito señalado. Las velas que se van a instalar, están dotadas de anclajes a los mástiles y de un perímetro de cabo náutico de alta resistencia. Gracias a ello, las velas ofrecen una máxima estabilidad y seguridad incluso ante altas cargas, así como resistencia frente a rayos UVA. Así como un

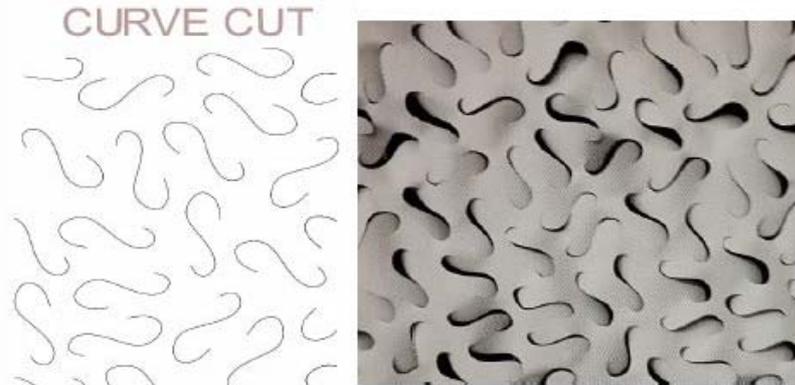
	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 3/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQDQ65F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

perímetro reforzado con ojales de 12mm cada 40cms para conectarse a este bastidor de acero y proporcionar así una óptima tensión y resistencia ante posibles vientos. Está definida por módulos de geometrías basadas en tensados de lona de protección solar ignífuga con patrones de corte regulares. En función del porcentaje de sombra necesario, el patrón de corte se adapta para proporcionarlo. Los cortes realizados en la vela permiten el paso no tan solo de viento sino también de lluvia fuerte e incluso granizo. Siendo una solución única para resistir a inclemencias meteorológicas, al tiempo sus aperturas de diseño regular aseguran una continua recirculación del aire, reduciendo la acumulación de calor con respecto a locas opacas.

Bajo dicha vela, se situará una serie de composiciones de mobiliario compuestas por mesas y sillas.

A continuación se muestra un ejemplo del tipo de vela que se pretende instalar, para que pueda servir de mejor entendimiento.

En esta primera imagen, podemos apreciar el tipo de calado que se practica en la lona para poder aportar un 75% de sombra a la vez que le aporta características de permeabilidad ante fuertes vientos y otras inclemencias meteorológicas.



En la siguiente imagen se puede apreciar el tipo de vela que se ha descrito dispuesta en una instalación similar.



	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 4/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



1.4. Superficies a ocupar

La superficie a ocupar es un rectángulo de lado 6 x 12,62 m.

- Superficie a ocupar por terraza 75,75 m²
- Superficie a ocupar en sobrevuelo para mejora climática con toldo 110 m²

1.5. Normativa de obligado cumplimiento.

Para la realización, tramitación y funcionamiento de la terraza, se han tomado como base los siguientes Reglamentos y Normas:

- Real Decreto 876/2.014, de 10 de octubre, por le que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 22/1998, de 28 de julio, Costas.

1.6. Justificación de la necesidad de ocupación Dominio Público Marítimo-Terrestre por la naturaleza de las instalaciones o actividades.

Dada la naturaleza del entorno de la instalación expendedora de comidas y bebidas al servicio de la playa ubicada fuera del DPMT, así como la necesidad de respetar la servidumbre de tránsito, se solicita la ubicación de los bienes muebles en DPMT identificados como terraza compuesta por mesas, sillas y ocho postes para sujeción de la vela de sombra.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 5/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT

Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

Así mismo se propone la delimitación de la terraza con elementos que detraigan del tránsito y del acceso a la misma desde y hacia el cordón dunar.

La zona en la que se solicita instalar la terraza se encuentra degradada y con vegetación exótica, como cañas (*Arundo donax*), pitas (*Agave sp.*), yuca (*Yuca sp.*).

La solicitud de la terraza se planteó manteniendo la vegetación autóctona y se proponía la eliminación de las especies exóticas.

Por otro lado, se proponía el vallado de la terraza para impedir el tránsito por el sistema dunar y con ello garantizar su conservación. Se propone el vallado en el frente paralelo a la línea de costa, con una valla tejana que disuada totalmente la permeabilidad de tránsito hacia la zona dunar. Con esta medida se pretende favorecer su conservación.

Se quiere mostrar la disponibilidad del propietario a llevar a cabo las mejoras ambientales necesarias para la conservación del sistema dunar colindante.

1.7. Declaración expresa del cumplimiento de la Ley de Costas.

El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece:

Artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.

Las ocupaciones en los tramos urbanos de las playas deberán observar los siguientes requisitos, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y gratuito de los recursos naturales: (...)

5. Las distancias y superficies recogidas en los párrafos anteriores no serán de aplicación entre terrazas sobre paseos marítimos vinculadas a establecimientos ubicados fuera del dominio público, que podrán situarse junto a sus respectivos establecimientos, siempre y cuando no se obstruya el paso y uso público. (...)

Esta instalación se asemeja a ocupación de terraza sobre paseo marítimo vinculado a establecimiento ubicado fuera del DPMT, que se podrá situar junto a su respectivo establecimiento denominado Bar restaurante El Clandestino sin obstruir el paso y uso público.

La superficie a ocupar de 75,75 m2 para la terraza de bienes muebles y ocupación en sobre vuelo de 110 m2.

1.8. Presupuesto de la instalación.

A continuación se incluye el presupuesto de la instalación de los toldos.

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

6

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 6/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Cliente:

EVARISTO JIMENEZ

Proforma:

22-084

Fecha:

16/02/2022

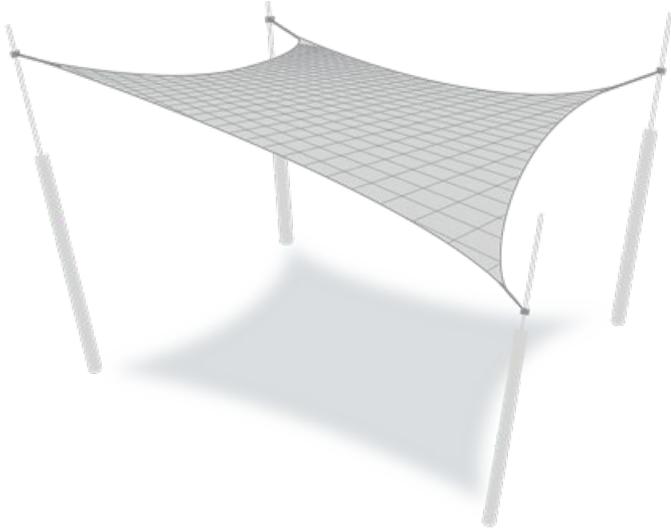
SOLUCIÓN SOMBREADO
CAMOSAIL VELA CURVE CUT CON OJALES
RESTAURANTE LA PIRINDOLA
ZAHARA DE LOS ATUNES

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. - C/ Ganduxer, 52, 3º A - 0801 Barcelona - CIF: B66415662

info@laveleria.com - www.laveleria.com - www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 7/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

CAMOSAIL SISTEMA VELA



Todas las CAMOSAIL VELA están dotadas de un perímetro de cabo náutico de alta resistencia. Gracias a ello nuestras velas ofrecen máxima estabilidad y seguridad incluso ante altas cargas, así como resistencia frente a los rayos UVA. Un perímetro reforzado aloja ojales de 12mm cada 40cm para conectarse a este bastidor de acero y proporcionar una óptima tensión.

NUESTRO SISTEMA KIT DE TENSIONADO!



Para un óptimo tensado las velas en CAMOSAIL se ha integrado un bastidor de cable de acero inoxidable ajustado con precisión mediante a un sistema de poleas náuticas.

Este sistema permite instalar velas de enormes

dimensiones, trapecios o heptágonos de formas irregulares dotándoles un acabado tenso y ajustado a cada espacio.

A pesar de sus grandes dimensiones el accionamiento y desmontaje de CAMOSAIL resulta confortable y seguro.

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 8/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

DIBUJOS DE CORTE CAMOSAIL

Cubierta definida por módulos de geometrías basadas en tensados de lona de protección solar Ignifuga con patrones de corte regulares. En función del porcentaje de sombra necesario CAMOSAIL ofrece el patrón de corte acertado.

Los cortes CAMOSAIL permiten el paso de no tan solo viento sino también lluvia fuerte e incluso granizo. Siendo una solución única para resistir a inclemencias meteorológicas, al tiempo sus aperturas de diseño regular aseguran una continua recirculación del aire, reduciendo la acumulación de calor con respecto a lonas opacas.



GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

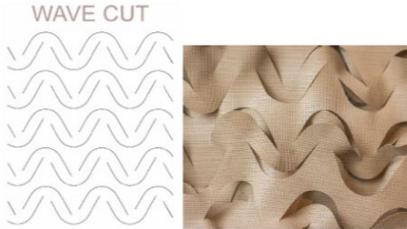
info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 9/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

WAVE CUT

El diseño de corte Wave Cut ha sido desarrollado para ofrecer una sombra entreabierta. Su corte a modo de ondas se estira de forma unidireccional, es decir queda sin alargamiento en el sentido horizontal y en cambio se extiende en la dirección opuesta.

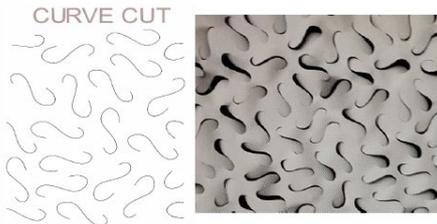


Wave Cut Capa Simple con factor de sombra es del 50%. El corte capa simple está diseñado para crear un efecto de sombra tenue, inspirada en las hojas de una parra o la copa de un árbol dónde el sol y la sombra proyectan un juego de luz.

Wave Cut Capa Doble con factor de sombra es del 80%. El corte capa doble proyecta una sombra muy tupida para aquellos espacios y zonas extremadamente calurosas, generando un techo de sombra con volumen y permitiendo el juego de dos colores.

CURVE CUT

El diseño de corte **Curve** es un patrón multidireccional de líneas elegantes.



El resultado es una apertura con una sombra muy generosa de entre el 75 y 85%, junto con una estabilidad dimensional que favorece incluso formas irregulares como trapecios o triángulos.

Este corte es el idóneo para nuestros sistemas de sombra en grandes áreas diáfnas, ofreciendo atractivos juegos de luz a la vez que un acabado homogéneo y estable.

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 10/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

ESQUEMA SOLUCION



Cobertura

Cubierta1 definida por módulos de geometrías basadas en lonas soldadas por alta frecuencia y corte patentado CAMOSAIL mediante a aperturas regulares con una sombra de 75-80%.

CORTE CURVE

Compuesta por módulos trapecios compuesto por piezas regulares de geometrías similares. Los Toldos estarán fabricados en tejido POLIESTER RECUBIERTO PVC con 5 años de garantía para la degradación por rayos ultravioleta (adjuntamos ficha técnica) Ignífugos M2. Será necesario tener en cuenta lo siguiente:

- En caso de no contar con muros o paredes de altura suficiente o en su caso resistencia suficiente fijada en 400kg/m² habrá que prever una partida para obras de albañilería y realización de las cimentaciones necesarias, para con la colocación de estructura auxiliar en hierro como descrita arriba.

El estudio previo y anteproyecto determinarán si el pavimento existente se define como firme o es necesaria la realización de dados de hormigón en dimensión necesaria estimada.

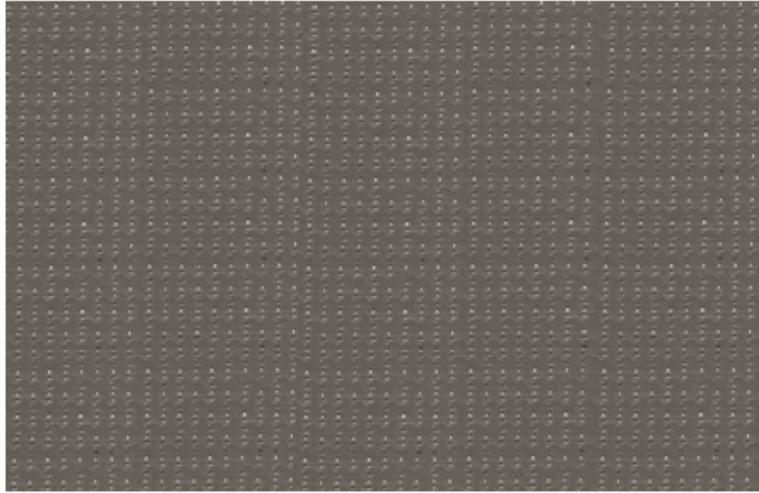
GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 11/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

TEJIDO – SCREEN BASIC



Propiedades

Peso total	410 g/m ²
Ancho de rollo	300 cm
Largo de pieza	60 m
Factor de apertura	ca. 3 %
Espesor	ca. 0,42 mm

Clasificación

EN ISO 2286-2
PR 12.03 (interna)
DIN EN ISO 2286-3

Clase de recubrimiento y acabado

Clase de recubrimiento	PVC
Acabado	Lacado ambas caras Tratamiento fungicida Gofrado acabado mate
Material / Hilo	Polyester / 550 dtex

Clasificación

DIN EN ISO 2076 / DIN EN ISO 2060

Especificaciones técnicas

Resistencia a la rotura cadena	2400 N/50 mm
Resistencia a la rotura trama	1700 N/50 mm
Resistencia al desgarro urdimbre	300 N
Resistencia al desgarro trama	150 N
Adherencia	14 N/cm
Resistencia al frío	-30 °C
Resistencia al calor	+70 °C
Solidez a la luz	>6
Resistencia de la costura	1500 N/50 mm
Comportamiento al fuego	B1 M1 B-s2-d0 NFPA 701 Test 2 Class A

Clasificación

DIN EN ISO 1421/V1
DIN EN ISO 1421/V1
DIN 53363
DIN 53363
PR 09.03 (interna)
EN 1876-1 (interna)
PR 07.04 (interna)
EN ISO 105 B02
EN ISO 1421/V1
DIN 4102
NFP 92507
EN 13501-1
ASTM E 84

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 12/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Imágenes de referencia



GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 13/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

1. Oferta económica

La estimación económica de la solución diseñada es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL IMPORTES
1.1 SOLUCION ARQUITECTURA TEXTIL	4	7.506,20€	7,506,20 €
2.1 SOLUCION MÁSTILES 165x4,5mm acero tratamiento pintura epoxy 165x4,5x3000mm	0		
2.2 CÁNCAMOS INOX	28		INCLUIDOS
2.3 VISITA TÉCNICA Y PORTES	1		INCLUIDOS
2.3 INSTALACION	1	1.650 €	OPCIONAL
3.2 PROYECTO CALCULISTA - Visado- Cálculo	1	€1.350,00	OPCIONAL
4.0 MANTENIMIENTO ANUAL A PARTIR 3er AÑO EXPOSICION	1	€	OPCIONAL
Incluye reposición de tornillería o cinchas poliéster necesarias y revisión de anclajes. 5% del valor materiales en obra- Reposiciones en caso necesarias descuento -20%			

***PRECIOS SIN IVA. El presente presupuesto puede estar sujeto a cambios una vez realizada la visita técnica. Los precios indicados incluyen los gastos de instalación, desplazamientos y visita técnica. Excluidos portes materiales hasta la obra; a definir según volumetría final.**

- 1 El presente trabajo (ideas originales, imágenes y referencias) está protegido por derechos de autor. Cualquier copia, reproducción, utilización de las imágenes para pedir ofertas, etc..., sin la autorización de los autores no está permitida.

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 14/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Condiciones de Pago

Renuncia durante / después de la instalación del sistema de protección solar:

Los sistemas solares son productos concebidos de manera individual y personalizada. Trabajos e instalaciones realizados se cobrarán en su totalidad en el caso de renuncia.

Los precios indicados se refieren a la petición de este presupuesto.

La oferta es válida por el período de 30 días, o hasta la aparición de una nueva lista de precios o sus actualizaciones. Las excepciones son ofertas especiales.

El tejido de la vela se tarificará independientemente del presupuesto, en función del corte y los metros cuadrados finales.

Sujeto a nuestros Términos y Condiciones Generales.

El presente trabajo (ideas originales, imágenes y referencias) está protegido por derechos de autor. Cualquier copia, reproducción, utilización de las imágenes para pedir ofertas, etc..., sin la autorización de los autores no está permitida.

Condiciones de entrega y pago:

40% a la confirmación pedido, 40% a la expedición de materiales, a la 20% finalización montaje

Plazo de suministro: 5 semanas desde la confirmación del pedido y pago del 40% inicial.

Herrajes: 3 semanas tras haber recibido el primero pago a cuenta y haberse aclarado todos los detalles necesarios para la confección.

Velas: 2 - 3 semanas desde medición con los herrajes instalados.

Montaje:

El montaje deberá poderse realizar en ocasión del suministro del sistema. El cliente deberá procurar que el montaje pueda llevarse a cabo sin interrupciones. Los retrasos y las interrupciones que puedan producirse por razones no imputables a

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662, y que generen gastos adicionales, serán facturados aparte.

El desarrollo y proyecto es propiedad intelectual de LAVELERIA,

GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662

La aceptación del proyecto queda sujeta a la última versión del diseño firmada por ambas partes.

El proyecto permanece propiedad intelectual de de

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 La vela solar permanece propiedad de

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 hasta realización de la totalidad del pago final.

La preparación de la instalación eléctrica para la conexión, cableado y otros trabajos de adecuación irán a cargo del cliente.

Obras de albañilería en caso de haberlas, grúas u otros elementos auxiliares necesarios para la

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 15/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

instalación a cargo del cliente.

Proyecto de Ingeniería en caso necesaria resistencia de viento específica solicitada por parte del cliente, a cargo del cliente en base a las fuerzas comunicadas por LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 tras visita técnica. Presupuesto solicitar.

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 no se hace responsable de las resistencias de la planta o paredes ni de la calidad técnica de los mismos, así como daños materiales o personales que pudieran derivar de la misma.

Esto será responsabilidad del proyecto firmado por el arquitecto o ingeniería contratada, caso solicitado por escrito cliente,

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 se ofrece a coordinar dicho servicio con su ingeniería.

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 garantiza asistencia y, o reparación durante 12 MESES. Quedan excluida de esta garantía manipulaciones nocivas determinadas por el fabricante.

LAVELERIA, GENERAL VELERA TEXTIL SL B-66415662 se reserva el derecho de fotografiar el proyecto durante y después de su desarrollo para fines internos.

Recepción: A la conclusión del montaje deberá estar presente un representante delegado del cliente, facultado para poder recepcionar el sistema montado.

El pago únicamente podrá realizarse mediante transferencia, exenta de gastos y comisiones, a nuestra cuenta bancaria o mediante cheque (no se aceptan pagarés). El pago a cuenta se considerará como confirmación vinculante del pedido, bajo reconocimiento y aceptación de nuestras condiciones generales de pago y de montaje. Todas las demás facturas serán de vencimiento inmediato.

Nos reservamos el dominio de la mercancía hasta su total liquidación.

Competencia jurisdiccional: Barcelona

Firma

GENERAL VELERA TEXTIL S.L.U. – C/ Ganduxer, 52, 3º A – 0801 Barcelona – CIF: B66415662

info@laveleria.com – www.laveleria.com – www.camosail.com

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 16/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT
Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

1.9. Conclusión

El presente documento se ha redactado conforme al Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas para la solicitud de la ocupación de los bienes muebles reflejados en el mismo para su aprobación si procede.

En BARBATE, a 22 de Marzo de 2022.

Fdo.: Carmen Machuca Macías
Arquitecto

**MACHUCA
MACIAS
CARMEN -
76087721H**
Firmado digitalmente
por MACHUCA
MACIAS CARMEN -
76087721H
Fecha: 2022.03.24
19:06:40 +01'00'

Fdo.: Manuel Jesús Rosado Crespo
Arquitecto

**ROSADO
CRESPO
MANUEL JESUS
- 76647446S**
Firmado digitalmente
por ROSADO CRESPO
MANUEL JESUS -
76647446S
Fecha: 2022.03.24
19:07:44 +01'00'

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

7

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 17/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT
Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

2. PLANOS

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

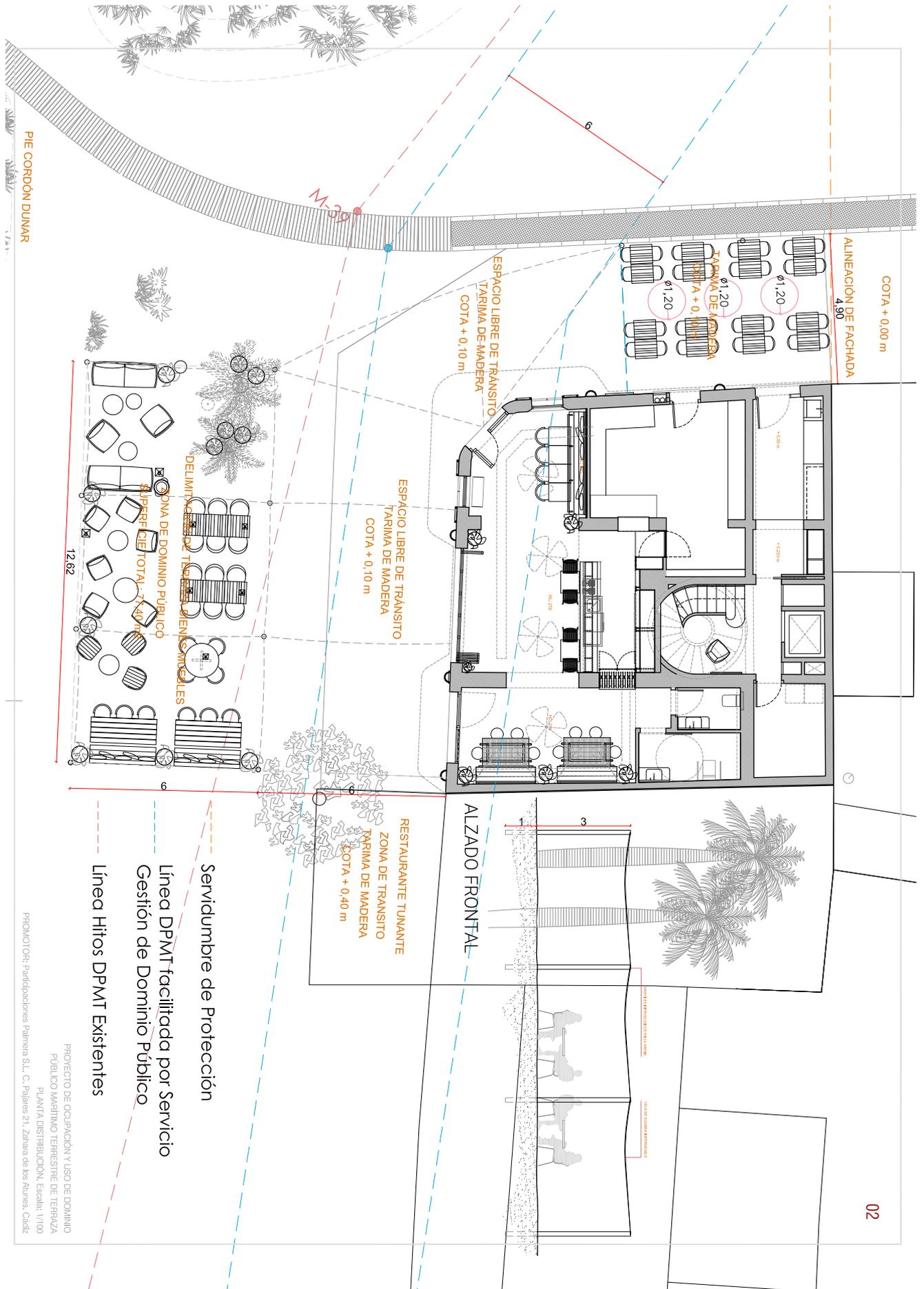
8

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 18/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 19/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

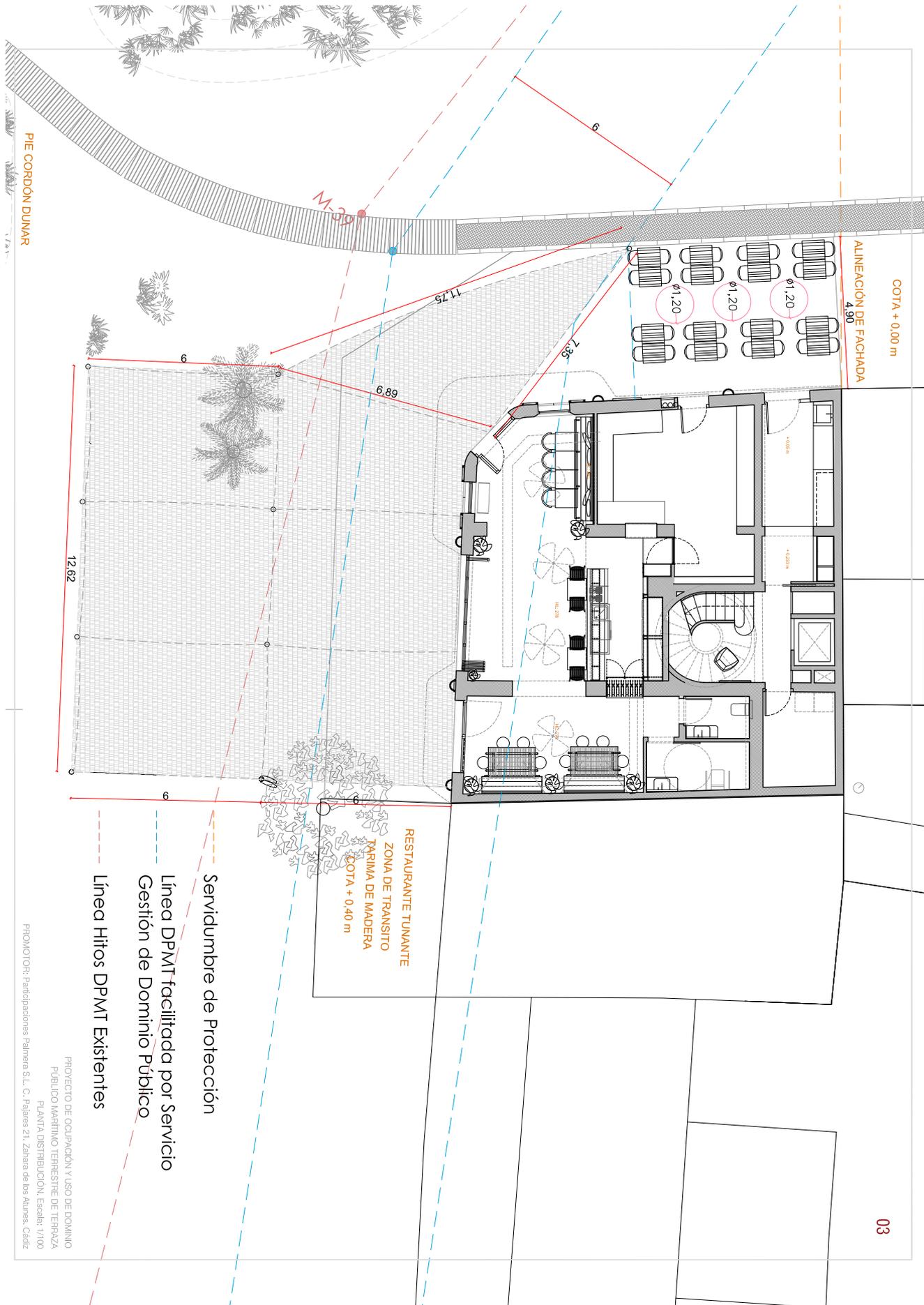




PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE DE TERRAZA PLANTA DISTRIBUCIÓN, Escala: 1/100
PROMOTOR: Participaciones Palmera S.L.C. Palapas 21, Zahara de los Atunes, Cádiz

Servidumbre de Protección
Línea DPMT facilitada por Servicio Gestión de Dominio Público
Línea Hitos DPMT Existentes

VERIFICACIÓN	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 20/25
	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE DE TERRAZA PLANTA DISTRIBUCIÓN, Escala: 1/100
PROMOTOR: Participaciones Palmera S.L. C. Palmeras 21, Zahara de los Añures, Cádiz

Línea DPMT facilitada por Servicio Gestión de Dominio Público

Servidumbre de Protección

Línea Hitos DPMT Existentes



PROMOTOR: Participaciones Palmera S.L. C. Palmares 21, Zahara de los Anchures, Cádiz
PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE DE TERRAZA PLANTA DISTRIBUCIÓN, Escala: 1/100

- Superficie total cubierta en zona de servidumbre: 68.50m²
- Superficie total cubierta en zona Dominio Público: 110m²
- Servidumbre de Protección
- Línea DPMT facilitada por Servicio
- Gestión de Dominio Público
- Línea Hitos DPMT Existentes

RESTAURANTE TUNANTE
ZONA DE TRANSITO
TARIMA DE MADERA
COTA + 0.40 m

3. ANEXOS

3.1. Fotografía de la zona



Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

9

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 23/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

3.2. Licencia de apertura de establecimiento



Ayuntamiento de Barbate

Provincia de Cádiz

El Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, vistas las facultades que le otorga el artículo 41 párrafo 9 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, por Resolución de 27 de noviembre de 2.002, ha tenido a bien conceder licencia de apertura de un establecimiento dedicado a BAR-RESTAURANTE, sito en c/. PAJARES Nº 17. ZAHARA DE LOS ATUNES de esta Villa, por reunir las condiciones exigidas para ello.



V.º B.º
EL ALCALDE,

BARBATE, a 18 de febrero de 2.003

EL SECRETARIO,

NOTA.- LA PRESENTE LICENCIA DEBERA SER EXPUESTA AL PUBLICO EN SITIO BIEN VISIBLE JUNTO CON EL ALTA EN EL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

(*) Ver dorso

Titular: Dª Antonia Rivas Manzorro

Período de vigencia: Permanente

Aforo: 66 personas

Horario de apertura y cierre: De 6,00 a 2,00 horas (Los Viernes, sábados y vísperas de festivo podrá cerrar una hora más tarde del horario especificado).



Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

10

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 24/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

3.3. Estudio económico financiero

No se presenta nuevo estudio económico financiero por no cambiar la superficie de ocupación de la terraza de bienes muebles.

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

11

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 25/25
VERIFICACIÓN	PEGVEJ285TMPATQD065F55PEVUBV9J	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO

DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA

ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)

PROMOTOR: PARTICIPACIONES PALMERA S.L.

ARQUITECTOS: MANUEL JESÚS ROSADO CRESPO
CARMEN MACHUCA MACÍAS



Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

1

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 1/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNOD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Índice

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 3

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO 3

1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 3

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... 3

1.4. SUPERFICIES A OCUPAR 3

1.5. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO..... 4

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR LA NATURALEZA DE LAS INSTALACIONES O ACTIVIDADES. 4

1.7. DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS. 4

1.8. PRESUPUESTO DE LA INSTALACIÓN. 5

1.9. CONCLUSIÓN 6

2. PLANOS..... 7

3. ANEXOS 8

3.1. FOTOGRAFÍA DE LA ZONA 8

3.2. LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO 9

3.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 10

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 2/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes y objeto del proyecto

Se redacta el presente documento para recoger la instalación de una terraza asociada a un local que actualmente goza de su correspondiente licencia de apertura, dedicado al uso de bar-restaurante. El local se encuentra en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes y el espacio a ocupar se encuentra en dominio público marítimo terrestre según deslindes DL-55-CA (O.M. 07-04-1995).

El presente documento se redacta en cumplimiento del procedimiento de tramitación de autorización para la ocupación del dominio público marítimo terrestre y sus determinaciones vienen a cumplir lo recogido en la Ley de Costas de 28 de julio de 1998, en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1998 de Costas.

Todo ello, con miras a informar a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en su Delegación Provincial de Cádiz, a la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántica de Cádiz perteneciente al Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio ambiente y previo a los trámites reglamentarios, poder obtener los permisos para la autorización de ocupación de bienes muebles del dominio público marítimo terrestre.

Dada la sencillez técnica de la instalación y la nula entidad constructiva se entiende que no se encuadra dentro de los supuestos recogidos en el ámbito de aplicación de la LOE y por ende del CTE.

El encargo lo realiza PARTICIPACIONES PALMERA S.L. con CIF: B-06742472 y el peticionario es Guadalupe Calzadilla Soriano con DNI 34.773.578Q, actuando en representación de dicha sociedad.

El redactor es Manuel Jesús Rosado Crespo, con NIF: 76647446S y domicilio en Avenida de la Mar nº116 de Barbate (Cádiz).

1.2. Situación y emplazamiento

Los planos 01 y 02 definen claramente la ubicación del bar-restaurante (en zona de servidumbre de protección) y el espacio a ocupar por bienes muebles, en la playa de Zahara de los Atunes.

El espacio que ocupará la terraza de bienes muebles se indica en planos, frente al local, dejando libre los cordones dunares y la servidumbre de tránsito. La superficie a ocupar es de 75,55 m2 y ocupará únicamente la longitud de que disponga la fachada del establecimiento.

1.3. Descripción de la propuesta

Se propone, a partir de la solicitud del cliente la ocupación de la superficie indicada en planos, en un rectángulo en el que dos de sus lados es paralelo a la fachada del establecimiento con un ancho de 12,62 metros.

La terraza se compone de mesas, sillas y dos postes que junto con la palmera existente sujetan una vela de sombra.

1.4. Superficies a ocupar

La superficie a ocupar es un rectángulo de lado 6 x 12,62 m.

- Superficie a ocupar 75,75 m2

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 3/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNP6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

1.5. Normativa de obligado cumplimiento.

Para la realización, tramitación y funcionamiento de la terraza, se han tomado como base los siguientes Reglamentos y Normas:

- Real Decreto 876/2.014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 22/1998, de 28 de julio, Costas.

1.6. Justificación de la necesidad de ocupación Dominio Público Marítimo-Terrestre por la naturaleza de las instalaciones o actividades.

Dada la naturaleza del entorno de la instalación expendedora de comidas y bebidas al servicio de la playa ubicada fuera del DPMT, así como la necesidad de respetar la servidumbre de tránsito, se solicita la ubicación de los bienes muebles en DPMT identificados como terraza compuesta por mesas, sillas y dos postes para sujeción de la vela de sombra.

Así mismo se propone la delimitación de la terraza con elementos que detraigan del tránsito y del acceso a la misma desde y hacia el cordón dunar.

La zona en la que se solicita instalar la terraza se encuentra degradada y con vegetación exótica, como cañas (*Arundo donax*), pitas (*Agave sp.*), yuca (*Yuca sp.*).

La solicitud se plantea manteniendo la vegetación autóctona y se propone la eliminación de las especies exóticas, para ello, se dará la formación al personal que proceda a esta labor.

Por otro lado, se propone el vallado de la terraza para impedir el tránsito por el sistema dunar y con ello garantizar su conservación. Se propone el vallado en el frente paralelo a la línea de costa, con una valla tejana que disuada totalmente la permeabilidad de tránsito hacia la zona dunar. Con esta medida se pretende favorecer su conservación.

Se quiere mostrar la disponibilidad del propietario a llevar a cabo las mejoras ambientales necesarias para la conservación del sistema dunar colindante.

1.7. Declaración expresa del cumplimiento de la Ley de Costas.

El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece:

Artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas.

Las ocupaciones en los tramos urbanos de las playas deberán observar los siguientes requisitos, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y gratuito de los recursos naturales: (...)

5. Las distancias y superficies recogidas en los párrafos anteriores no serán de aplicación entre terrazas sobre paseos marítimos vinculadas a establecimientos ubicados fuera del dominio público, que podrán situarse junto a sus respectivos establecimientos, siempre y cuando no se obstruya el paso y uso público. (...)

Esta instalación se asemeja a ocupación de terraza sobre paseo marítimo vinculado a establecimiento ubicado fuera del DPMT, que se podrá situar junto a su respectivo

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 4/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNP6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT

Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

2. FOTOGRAFÍA DE LA ZONA

establecimiento denominado Bar restaurante El Clandestino sin obstruir el paso y uso público.

La superficie a ocupar de 75,75 m2.

1.8.Presupuesto de la instalación.

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

5

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 5/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

PRESUPUESTO - EQUIPAMIENTO TERRAZA
Zahara de los Atunes. Cádiz.

UDS	CONCEPTO.	Importe / Ud.	TOTAL
EXTERIOR. (TERRAZA CHILLOUT)			
4	Ud. Suministro y montaje toldos extensibles realizados a medida según tejido elegido e indicaciones de plano de detalle.	1.215,55 €	4.862,20 €
2	Ud. Suministro y colocación sombrilla dimensiones (cms): 300x300, según modelo elegido.	690,00 €	1.380,00 €
CONJUNTO I			
4	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior TIPO 1, según modelo elegido.	240,50 €	962,00 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa baja central, según modelo elegido.	79,85 €	79,85 €
			
1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	155,40 €	155,40 €
			
CONJUNTO II			
2	Ud. Suministro y colocación sofá de exterior, según modelo elegido.	815,24 €	1.630,48 €

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 1, según modelo elegido.	149,50 €	149,50 €
			
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 2, según modelo elegido.	89,45 €	89,45 €
1	Ud. Suministro y colocación lámpara de pie decorativa, según modelo elegido.	224,53 €	224,53 €
3	Ud. Suministro y colocación cojines decorativos para disponer en asiento tipo banco anteriormente descrito, según modelo elegido (varios)	24,00 €	72,00 €
CONJUNTO III			
2	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior TIPO 2, según modelo elegido.	242,60 €	485,20 €
1	Ud. Suministro y colocación sofá de exterior, según modelo elegido.	460,20 €	460,20 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 3, según modelo elegido.	99,50 €	99,50 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 4, según modelo elegido.	115,20 €	115,20 €
1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	168,50 €	168,50 €
3	Ud. Suministro y colocación cojines decorativos para disponer en asiento tipo banco anteriormente descrito, según modelo elegido (varios)	24,00 €	72,00 €
CONJUNTO IV			
2	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior TIPO 2, según modelo elegido.	115,20 €	230,40 €
1	Ud. Suministro y colocación sofá de exterior, según modelo elegido.	760,54 €	760,54 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 3, según modelo elegido.	100,94 €	100,94 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 4, según modelo elegido.	95,60 €	95,60 €



1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	185,40 €	185,40 €
4	Ud. Suministro y colocación cojines decorativos para disponer en asiento tipo banco anteriormente descrito, según modelo elegido (varios)	24,00 €	96,00 €
CONJUNTO V			
4	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior, según modelo elegido.	260,50 €	1.042,00 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa baja central, según modelo elegido.	150,24 €	150,24 €
1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	200,51 €	200,51 €
1	Ud. Suministro y colocación lámpara de pie decorativa, según modelo elegido.	240,16 €	240,16 €
CONJUNTO VI			
2	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior TIPO 2, según modelo elegido.	184,16 €	368,32 €
1	Ud. Suministro y colocación sofá de exterior, según modelo elegido.	567,50 €	567,50 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 3, según modelo elegido.	90,54 €	90,54 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 4, según modelo elegido.	220,54 €	220,54 €
1	Ud. Suministro y colocación lámpara de pie decorativa, según modelo elegido.	267,51 €	267,51 €
1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	115,20 €	115,20 €
2	Ud. Suministro y colocación cojines decorativos para disponer en asiento tipo banco anteriormente descrito, según modelo elegido (varios)	24,00 €	48,00 €
CONJUNTO VII			
2	Ud. Suministro y colocación sillón de exterior TIPO 2, según modelo elegido.	248,70 €	497,40 €
1	Ud. Suministro y colocación sofá de exterior, según modelo elegido.	1.580,43 €	1.580,43 €



1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 3, según modelo elegido.	224,51 €	224,51 €
1	Ud. Suministro y colocación mesa central TIPO 4, según modelo elegido.	70,64 €	70,64 €
1	Ud. Suministro y colocación lámpara de pie decorativa, según modelo elegido.	224,65 €	224,65 €
1	Ud. Suministro y colocación alfombra decorativa, confeccionada a medida, según modelo elegido. Dimensiones (cms): Por concretar.	200,40 €	200,40 €
2	Ud. Suministro y colocación cojines decorativos para disponer en asiento tipo banco anteriormente descrito, según modelo elegido (varios)	24,00 €	48,00 €
1	Ud. Sistema de velas + mástiles, realizado según plano de detalle adjunto.	5.670,00 €	5.670,00 €
10	Ud. Suministro y colocación maceteros + plantas según modelo elegido. El importe de las plantas naturales es estimado, pues dependerá de la cantidad, altura y tipos de ellas que se elijan en el momento de la plantación (incluida)	155,00 €	1.550,00 €
1	Ud. Suministro y colocación macetero lineal fondo local tras mueble barra + plantas según modelo elegido. El importe de las plantas naturales es estimado, pues dependerá de la cantidad, altura y tipos de ellas que se elijan en el momento de la plantación (incluida)	730,00 €	730,00 €
12	Ud. Suministro luminarias tipo estoque para disponer en los maceteros situados en diversos puntos del interior del local, según modelo elegido. Instalación no incluida.	37,60 €	451,20 €
			
6	Ud. Suministro luminarias de suspensión para disponer en torno a palmeras existentes, según modelo elegido. Instalación no incluida.	146,80 €	880,80 €

SUMA 27.913,44 €

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT

Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

2. FOTOGRAFÍA DE LA ZONA

1.9. Conclusión

El presente documento se ha redactado conforme al Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas para la solicitud de la ocupación de los bienes muebles reflejados en el mismo para su aprobación si procede.

En BARBATE, a 13 de febrero de 2021.

Fdo.: Carmen Machuca Macías
Arquitecto

Fdo.: Manuel Jesús Rosado Crespo
Arquitecto

MACHUCA
MACIAS
CARMEN -
76087721H

Firmado digitalmente
por MACHUCA
MACIAS CARMEN -
76087721H
Fecha: 2021.03.05
18:51:01 +01'00'

ROSADO
CRESPO
MANUEL JESUS
- 76647446S

Firmado digitalmente
por ROSADO CRESPO
MANUEL JESUS -
76647446S
Fecha: 2021.03.05
18:49:39 +01'00'

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

6

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 10/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Proyecto PROTECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DPMT

Situación Playa de Zahara de los Atunes, Barbate (Cádiz)

2. FOTOGRAFÍA DE LA ZONA

2. PLANOS

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

7

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 11/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

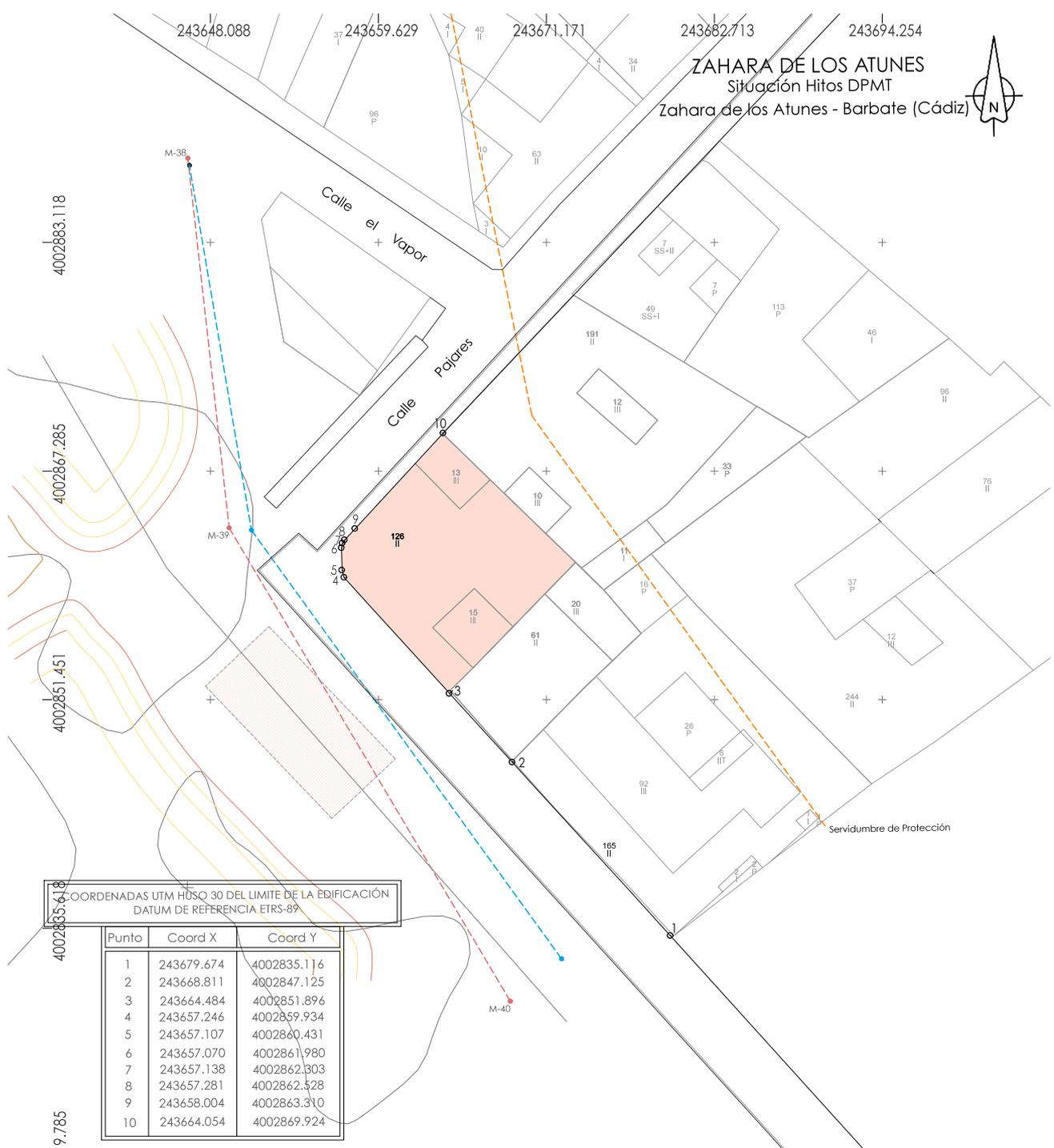


PLANO DE SITUACIÓN. E 1/10.000

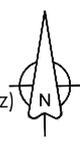


PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E 1/2.500

P.Ocupación y USO	PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)		FEBRERO_2021
	ARQUITECTO: MANUEL ROSADO CRESPO CARMEN MACHUCA MACÍAS	PROMOTOR: PARTICIPACIONES PALMERAS S.L.	 MANUEL ROSADO ARQUITECTOS
	NOMBRE DE PLANO: PLANO DE SITUACIÓN		
	ESCALA: Nº PLANO: 1 : 10.000 1 : 2.500		



ZAHARA DE LOS ATUNES
Situación Hitos DPMT
Zahara de los Atunes - Barbate (Cádiz)



COORDENADAS UTM HUSO 30 DEL LIMITE DE LA EDIFICACION
DATUM DE REFERENCIA ETRS-89

Punto	Coord X	Coord Y
1	243679.674	4002835.116
2	243668.811	4002847.125
3	243664.484	4002851.896
4	243657.246	4002859.934
5	243657.107	4002860.431
6	243657.070	4002861.980
7	243657.138	4002862.303
8	243657.281	4002862.528
9	243658.004	4002863.310
10	243664.054	4002869.924

COORDENADAS UTM HUSO 30 DEL LIMITE DE LOS HITOS
DATUM DE REFERENCIA ETRS-89

Punto	Coord X	Coord Y
M-38	243646.528	4002888.953
M-39	243649.371	4002863.351
M-40	243668.695	4002830.555

Datos Tomados con GPS GSM Tracker

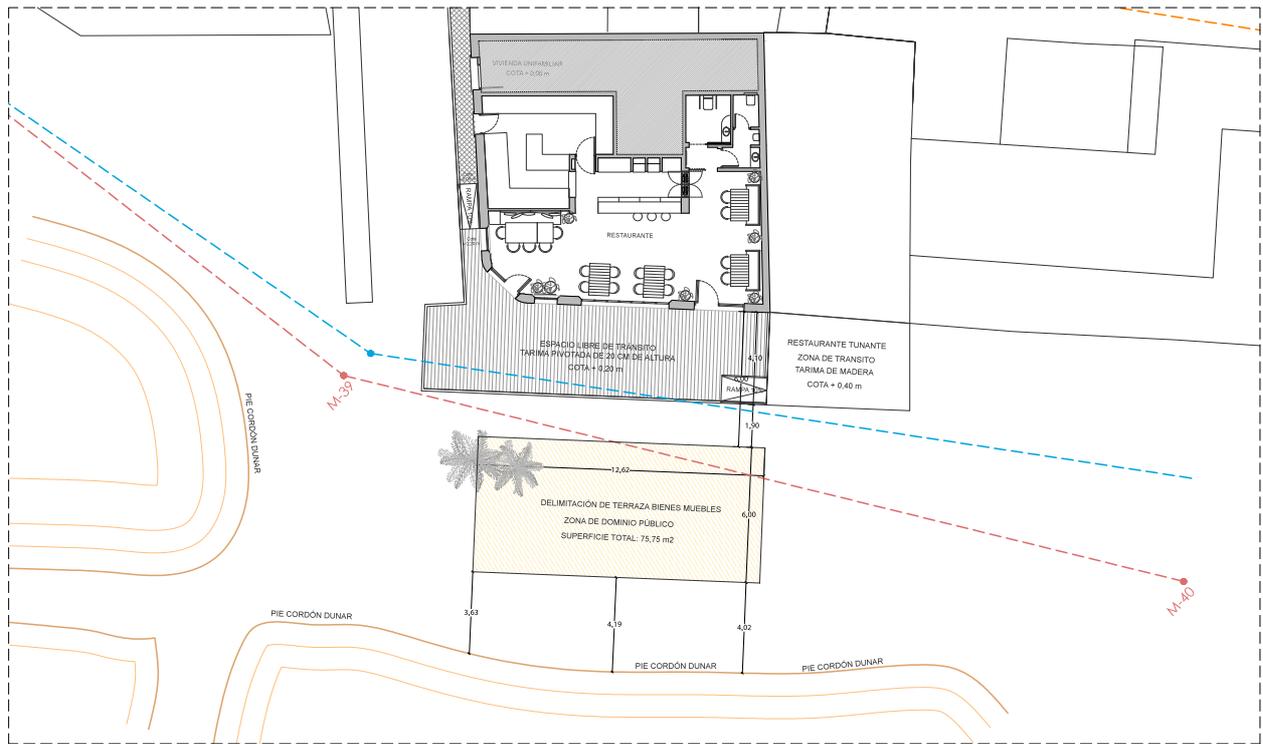
COORDENADAS UTM HUSO 30 DEL LIMITE DE LOS HITOS
DATUM DE REFERENCIA ETRS-89

Punto	Coord X	Coord Y
M-38	243646.640	4002888.460
M-39	243650.900	4002863.190
M-40	243672.210	4002833.510

Datos Facilitados por Servicio de Gestión del
Dominio Público Marítimo-Terrestre

- Servidumbre de Protección
- Línea DPMT facilitada por Servicio
Gestión de Dominio Público
- Línea Hitos DPMT Existentes

P. OCUPACIÓN Y USO	PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)		FEBRERO_2021
	ARQUITECTO: MANUEL ROSADO CRESPO CARMEN MACHUCA MACÍAS	PROMOTOR: PARTICIPACIONES PALMERAS S.L.	
	NOMBRE DE PLANO: PLANO TOPOGRÁFICO		
	ESCALA: Nº PLANO: 1 : 250 02		



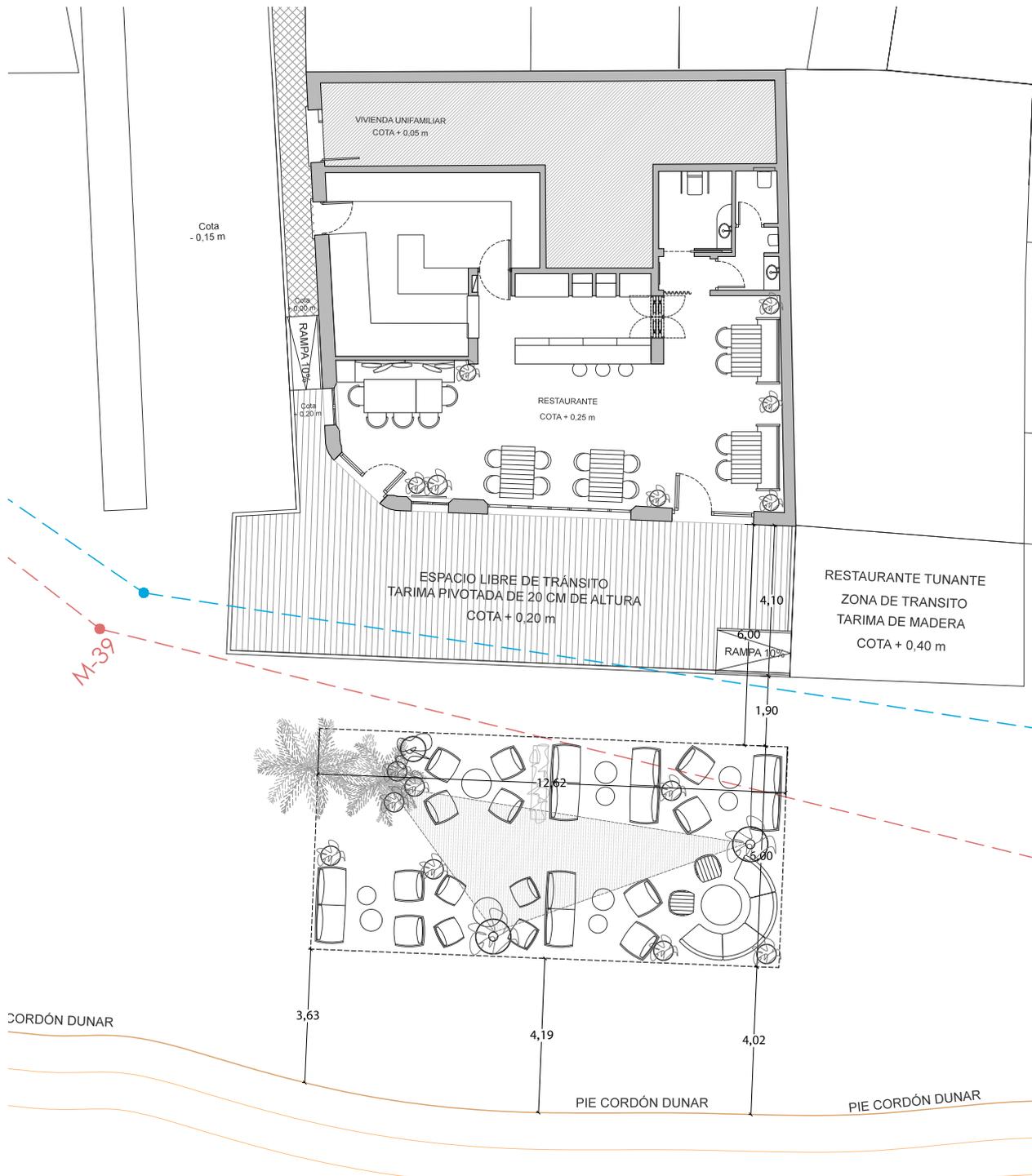
PLANO DE EMPLAZAMIENTO. Escala 1/200.

- Servidumbre de Protección
- Línea DPMT facilitada por Servicio Gestión de Dominio Público
- Línea Hitos DPMT Existentes

P.Ocupación y uso	PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)		FEBRERO_2021
	ARQUITECTO:	PROMOTOR:	
	MANUEL ROSADO CRESPO CARMEN MACHUCA MACÍAS	PARTICIPACIONES PALMERAS S.L.	
	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:	Nº PLANO:
PLANO DE EMPLAZAMIENTO		1 : 200	03

MANUEL ROSADO
ARQUITECTOS

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 14/31
VERIFICACIÓN	PEGVEVWXNPN6VZWG94HP4WNO2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/



- Servidumbre de Protección
- Línea DPMT facilitada por Servicio Gestión de Dominio Público
- Línea Hitos DPMT Existentes

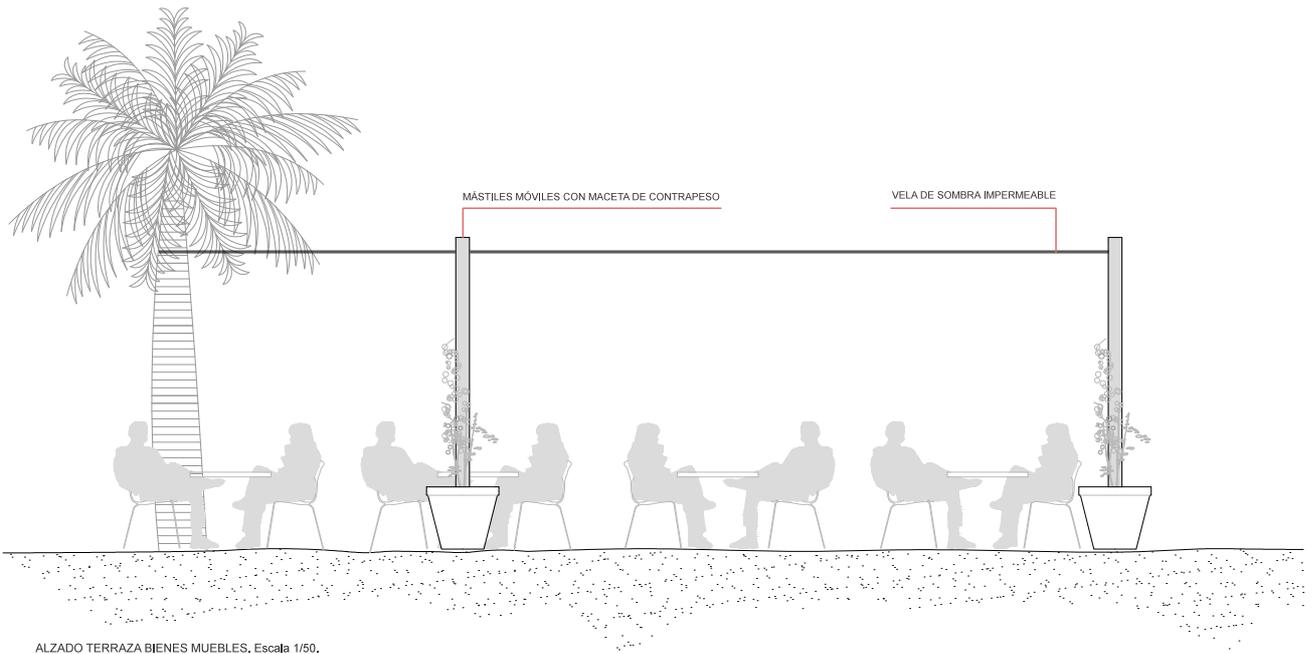
P. OCUPACIÓN Y USO	PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)		FEBRERO_2021
	ARQUITECTO: MANUEL ROSADO CRESPO CARMEN MACHUCA MACÍAS	PROMOTOR: PARTICIPACIONES PALMERAS S.L.	
	NOMBRE DE PLANO: PLANTA DISTRIBUCIÓN	ESCALA: Nº PLANO: 1 : 100 04	



TARIMA DE MADERA

Estructura de suelo de madera tratada en autoclave R4 de sección 100x100mm con viguetas cada 700 mm. Sobre la estructura se dispondrá una tarima de madera tratada en autoclave R4 sujeta con rastreles.

SECCIÓN POR TARIMA MADERA. Escala 1/100.



ALZADO TERRAZA BIENES MUEBLES. Escala 1/50.



P.Ocupación y uso	PROYECTO DE OCUPACIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE TERRAZA ZAHARA DE LOS ATUNES, BARBATE (CÁDIZ)		FEBRERO_2021
	ARQUITECTO:	PROMOTOR:	
	MANUEL ROSADO CRESPO CARMEN MACHUCA MACÍAS	PARTICIPACIONES PALMERAS S.L.	
	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:	Nº PLANO:
SECCIONES	VARIAS	05	

3. ANEXOS

3.1. Fotografía de la zona



Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

8

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 17/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNOD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

3.2. Licencia de apertura de establecimiento



Ayuntamiento de Barbate

Provincia de Cádiz

El Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, vistas las facultades que le otorga el artículo 41 párrafo 9 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, por Resolución de 27 de noviembre de 2.002, ha tenido a bien conceder licencia de apertura de un establecimiento dedicado a BAR-RESTAURANTE, sito en c/. PAJARES N° 17. ZAHARA DE LOS ATUNES de esta Villa, por reunir las condiciones exigidas para ello.



V.º B.º
EL ALCALDE,

BARBATE, a 18 de febrero de 2.003

EL SECRETARIO,

NOTA.- LA PRESENTE LICENCIA DEBERA SER EXPUESTA AL PUBLICO EN SITIO BIEN VISIBLE JUNTO CON EL ALTA EN EL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

(*) Ver dorso

Titular: Dª Antonia Rivas Manzorro

Período de vigencia: Permanente

Aforo: 66 personas

Horario de apertura y cierre: De 6,00 a 2,00 horas (Los Viernes, sábados y vísperas de festivo podrá cerrar una hora más tarde del horario especificado).



Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

9

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 18/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

3.3. Estudio económico financiero

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

Arquitectos: Manuel Jesús Rosado Crespo / Carmen Machuca Macías

10

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 19/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO PARA TRAMITACIÓN DE
AUTORIZACIÓN DE TERRENOS EN DPMT PARA TERRAZA
CONSTITUIDA POR BIENES MUEBLES EN ZAHARA DE LOS ATUNES,
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE (CÁDIZ).

Consultora ambiental:
Atlántida Medio Ambiente, S.L.

Promotor:
PARTICIPACIONES PALMERA S.L.

Autores/as:



Carmen Tornero Pinilla
Lda. en Ciencias Ambientales

TORNERO PINILLA
CARMEN
31731080
G

Firmado digitalmente por
TORNERO PINILLA
- CARMEN -
31731080G
Fecha:
2021.03.05
20:50:22 +01'00'

Marzo 2021

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 20/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

ÍNDICE

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA	3
1	AGENTES	3
2	ANTECEDENTES	3
3	OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	3
4	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	3
5	ESTRUCTURA DEL ESTUDIO	5
6	RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS	5
7	RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS	7
	INVERSIÓN INICIAL	7
	GASTOS MENSUALES	9
	GASTOS ANUALES	10
	RESUMEN DE GASTOS	11
8	BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	12
9	CONCLUSIONES	12

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 21/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

I.MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1 AGENTES

El presente estudio económico financiero se encarga a la empresa Atlántida Medio Ambiente S.L., a petición de PARTICIPACIONES PALMERA S.L., en relación a la tramitación de autorización de ocupación en dominio público marítimo-terrestre para terraza constituida por bienes muebles del establecimiento ubicado en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes, ubicado en el término municipal de Barbate (Cádiz).

2 ANTECEDENTES

Con objeto dar cumplimiento al procedimiento de autorización de ocupación de dominio público marítimo-terrestre para solicitud de ocupación recogida en el proyecto básico para ocupación y uso del dpmt de terraza en Zahara de los Atunes, en el término municipal de Barbate (Cádiz), se requiere la redacción del estudio económico financiero pertinente.

3 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente documento es llevar a cabo el estudio económico financiero correspondiente a la parte del establecimiento recogida en el proyecto básico para Ocupación de Terraza, de la forma expuesta en el artículo 89 Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

4 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El establecimiento principal ubicado en servidumbre de protección se localiza en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes, y el espacio a ocupar se encuentra en dominio público marítimo terrestre, en el término municipal de Barbate (Cádiz).

El centro de gravedad de las instalaciones se encuentra aproximadamente en las siguientes coordenadas UTM-30, ETRS-89:

X: 243.657

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 22/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Y: 4.002.851

La terraza constituida por bienes muebles objeto de la autorización se encuentra ubicada en dominio público marítimo terrestre, afectado por el siguiente deslinde:

C-55-CA (O.M. 07-04-1995)

Se localiza entre los hitos M-39 y M-40.



Figura 1. Deslinde del ámbito de actuación. Azul: Ribera del mar; verde: DPMT; rosa: Servidumbre de Protección.

Se proyecta ocupación de Terraza constituida por bienes conforme a lo recogido en el proyecto básico para Ocupación de Terraza en dominio público marítimo terrestre en la playa de Zahara de los Atunes, término municipal de Barbate (Cádiz).

El espacio que ocupará la terraza de bienes muebles se indica en planos recogidos en el proyecto básico, frente al local, dejando libre los cordones dunares y la servidumbre de tránsito. La superficie a ocupar es de 75,55 m² y ocupará únicamente la longitud de que disponga la fachada del establecimiento.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 23/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



5 ESTRUCTURA DEL ESTUDIO

Tal como se especifica en el reglamento de Costas, el estudio se ha estructurado de la siguiente manera:

- 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.

6 RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS

La estimación de los ingresos que obtendrá la instalación durante todo el año es una tarea muy subjetiva y de difícil evaluación, no obstante, se ha tratado de definir un criterio de evaluación con precios y coeficientes de fácil entendimiento que puedan servir de base para futuras revisiones.

Todos los datos han sido estimados en base a la parte que correspondería a la terraza constituida por bienes muebles comprendida dentro de DPMT.

En primer lugar, se han considerado tres temporadas, la Alta, Media y Baja, cada una de ellas con una duración de 2 meses.

Por otro lado, se considera que en todas las temporadas se tendrán tres tipos de tickets en función de si la prestación del servicio se realiza a medio día, por la tarde o por la noche, estableciéndose tres tipos de tickets medios de gasto por persona, cuyo valor es diferente en función de la temporada en la que se produzca el consumo. Los valores supuestos son los indicados en la tabla siguiente.

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 24/31
VERIFICACIÓN	PEGVEWXXNPN6VZWG94HP4WNQD2FCGL	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ticket medio gasto medio día	10,00	7,50	7,50
Ticket medio gasto tarde	20,00	14,00	10,00
Ticket medio gasto noche	20,00	14,00	10,00

Tabla 1. Ticket medio por persona en función de la temporada.

Posteriormente se ha calculado la ocupación de la forma más razonada posible, analizando el número de mesas, número de personas por mesa, el porcentaje de ocupación entre semana o en fin de semana, así como el número de rotaciones que se producirán en cada servicio. De esta forma, y con los tiques medio por persona, se han determinado los ingresos brutos mensuales previstos por temporada que se muestran a continuación.

INGRESOS MEDIOS ESTIMADOS			
DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ticket medio gasto medio día	10,00	7,50	7,50
Ticket medio gasto tarde	20,00	14,00	10,00
Ticket medio gasto noche	20,00	14,00	10,00
Número mesas terraza	7,00	7,00	7,00
Número personas por mesa	4,00	4,00	4,00
Número mesas terraza alta	0,00	0,00	0,00
Número personas por mesa terraza alta	0,00	0,00	0,00
% Ocupación en medio día entre semana	80,00	50,00	40,00
% Ocupación en desayuno fin de semana	80,00	60,00	40,00
Número de rotaciones medio día entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones medio día fin de semana	2,00	2,00	1,00
% Ocupación en comida entre semana	80,00	60,00	40,00
% Ocupación en comida fin de semana	80,00	70,00	40,00
Número de rotaciones tardes entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones tardes fin de semana	2,00	2,00	1,00
% Ocupación en noche entre semana	70,00	60,00	50,00
% Ocupación en noche fin de semana	80,00	70,00	60,00
Número de rotaciones noche entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones noche fin de semana	2,00	1,00	1,00
RESULTADOS			
Ocupación máxima	28,00	28,00	28,00
Número de tickets medio día a la semana	201,60	137,20	78,40



Número de tickets tarde a la semana	201,60	162,40	78,40
Número de tickets noche a la semana	187,60	123,20	103,60
Ingresos brutos medio día a la semana	2.016,00	1.029,00	588,00
Ingresos brutos tarde a la semana	4.032,00	2.273,60	784,00
Ingresos brutos noche a la semana	3.752,00	1.724,80	1.036,00
Ingresos brutos totales a la semana	9.800,00	5.027,40	2.408,00
Ingresos brutos totales al mes	42.000,00	21.546,00	10.320,00

Tabla 2. Ingresos brutos mensuales por temporada.

Conociendo los ingresos brutos mensuales por temporada así como la duración de cada temporada, podemos estimar fácilmente los ingresos brutos anuales.

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISTAS EN TERRAZA			
INGRESOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ventas temporada	84.000,00	43.092,00	20.640,00
Total	147.732,00		

Tabla 3. Ingresos brutos anuales.

7 RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS

La estimación de gastos, al igual que la de ingresos es una tarea subjetiva, aunque aparte de los gastos fijos, existen otros gastos variables cuyo valor será aproximadamente proporcional a los ingresos estimados.

Diferenciaremos entre gastos debidos a la inversión inicial, gastos variables mensuales y gastos variables anuales. En todos los gastos considerados se ha estimado la parte proporcional que correspondería a las mesas ubicadas dentro de DPMT.

INVERSIÓN INICIAL

Dentro de estos gastos tendremos en cuenta los siguientes:

- P.E.M.: 27.913,44 €, según se deriva del proyecto básico.
- Mobiliario y decoración: El mobiliario básico de la terraza consta de elementos decorativos. El coste por estos elementos se ha estimado en 3.000 €.



- Equipamiento: Se requiere la compra de por valor se ha estimado en 2.000 €.
- Primera compra de existencias: Se considera una primera compra de existencias, tendrá como mínimo un coste de 10.000 € bebidas.
- Otros materiales: También se considera la compra de servilletas, bolsas, recipientes desechables, cartas, etc, por valor de 1.000 €.
- Gastos de constitución y puesta en marcha: Se incluyen aquí las cantidades que hay que desembolsar para constituir el negocio. Entre estas cantidades se encuentran: proyecto técnico, estudios, etc. El coste estimado se establece en 6.000 €.
- Utensilios: Incluye la compra de utensilios como: Vajilla, cubertería, cristalería, bandejas, sacacorchos, abrebotellas, mantelería completa y paños diversos, medidores, vasos mezcladores, cocteleras, cubos, pinzas para hielo, termómetro para vinos, etc. El coste estimado de estos elementos es de 3.000 €.

A continuación, se adjunta tabla resumen con los gastos medios estimados en inversión inicial.

GASTOS MEDIOS ESTIMADOS		
INVERSIÓN INICIAL	Terraza	Unidad
Instalación (PEM) proyecto	27.913,44	€
Mobiliario y decoración	3.000,00	€
Equipamiento	2.000,00	€
Primera compra existencias	10.000,00	€
Otros materiales	1.000,00	€
Equipo informático TPV	800,00	€
Gastos de constitución y puesta en marcha	6.000,00	€
Utensilios (Vajilla, cubertería, cristalería,...)	3.000,00	€
TOTAL	53.713,44	€

Tabla 4. Gastos medios en inversión inicial.



GASTOS MENSUALES

Dentro de estos gastos tendremos en cuenta los siguientes:

- Consumo de materia prima.
- Consumos luz, agua y teléfono: Aquí se consideran los gastos relativos a suministros tales como: luz, agua, teléfono, etc. También se incluyen servicios y otros gastos tales como el consumo del material de oficina. Estos gastos se estiman en unos 300, 300 y 300 € mensuales.
- Gastos de personal: En los gastos de personal se incluyen los sueldos y salarios, la seguridad social que corre a cargo de la empresa relativos a la plantilla contratada etc. En el caso de esta instalación, la plantilla permanece durante todas las temporadas, no existiendo variaciones en función de la temporada.

GASTOS DE PERSONAL		
PERSONAL	Terraza	Unidades
Coste Camarero	2.800,00	€/mensuales
Nº Camareros entre semana	2,00	camareros
TOTAL	5.600,00	€/mensuales

Tabla 5. Gastos mensuales en personal durante la temporada alta.

- Otros gastos: Contemplamos aquí una partida para otros posibles gastos no incluidos en las partidas anteriores, tales como posibles reparaciones, seguros, etc. La cuantía estimada mensual es de 1.500 € para temporada alta, 1.200 € para temporada media y 1.000 € para temporada baja.

De esta forma, los gastos mensuales por temporada serían los que se resumen a continuación:

GASTOS MENSUALES				
DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja	Unidades
Consumo materia prima respecto ingreso bruto	50,00	50,00	50,00	%
	21.000,00	10.773,00	5.160,00	€/mensuales
Consumos luz, agua y teléfono	300,00	300,00	300,00	€/mensuales
Gastos comerciales	0,00	0,00	0,00	€/mensuales
Gastos por servicios externos	0,00	0,00	0,00	€/mensuales
Porcentaje de personal respecto temporada alta	100,00	100,00	100,00	%
Gastos de personal	5.600,00	5.600,00	5.600,00	€/mensuales
Otros gastos	1.500,00	1.200,00	1.000,00	€/mensuales
Gastos mensuales total	28.400,00	17.873,00	12.060,00	€/mensuales
Gastos anuales	56.800,00	35.746,00	24.120,00	€/año

Tabla 6. Resumen de gastos mensuales por temporada.

GASTOS ANUALES

Entre los gastos anuales, habría que considerar principalmente el derivado del canon de ocupación de DPMT.

Para el presente estudio económico-financiero, se ha realizado una estimación aproximada del canon de ocupación que correspondería a la terraza exterior, calculado en torno a 2.800 €.

Por otro lado, se han de considerar los gastos de financiación. Para ello se ha supuesto que se financiarán los gastos de inversión inicial, que en este caso ascienden a 53.713,44 € durante 4 años, con un interés anual del 7%, arrojando como resultado una cuota anual fija de 15.857,72 €.

GASTOS FINANCIACIÓN		
Cantidad a financiar	53.713,44	€
Tipo de interés anual	0,07	anual
Número de años	4,00	años
Cuota anual	15.857,72	€/anuales

Tabla 7. Cuota anual de financiación de la inversión inicial a 4 años con interés del 7% anual.



RESUMEN DE GASTOS

Atendiendo a todo lo expuesto, los gastos anuales serían los que se exponen a continuación:

GASTOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Mercaderías	42.000,00	21.546,00	10.320,00
Luz, agua, teléfono, etc.	600,00	600,00	600,00
Gastos comerciales y servicios	0,00	0,00	0,00
Personal	11.200,00	11.200,00	11.200,00
Otros gastos	3.000,00	2.400,00	2.000,00
Cánon anual	2.800,00		
Cuota anual financiación	15.857,72		
Total	135.323,72		

Tabla 8. Gastos anuales.

8 BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS

Una vez obtenidos los ingresos y los gastos anuales se ha elaborado una tabla resumen donde se evalúa la diferencia entre los ingresos y los gastos, obteniendo así el beneficio antes de impuestos, que asciende a 12.408,28 €/anuales.

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISTAS EN TERRAZA			
INGRESOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ventas temporada	84.000,00	43.092,00	20.640,00
Total	147.732,00		

GASTOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Mercaderías	42.000,00	21.546,00	10.320,00
Luz, agua, teléfono, etc.	600,00	600,00	600,00
Gastos comerciales y servicios	0,00	0,00	0,00
Personal	11.200,00	11.200,00	11.200,00
Otros gastos	3.000,00	2.400,00	2.000,00
Cánon anual	2.800,00		
Cuota anual financiación	15.857,72		
Total	135.323,72		

Beneficio anual total	12.408,28
------------------------------	-----------

Tabla 9. Relación de beneficios antes de impuestos.

9 CONCLUSIONES

Atendiendo a todo lo expuesto en el presente documento, se considera que se ha justificado desde el punto de vista económico financiero y en base a los criterios expuestos en el reglamento de costas, la viabilidad de la instalación al resultar un balance económico positivo.





ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO PARA TRAMITACIÓN DE
AUTORIZACIÓN DE TERRENOS EN DPMT PARA TERRAZA
CONSTITUIDA POR BIENES MUEBLES EN ZAHARA DE LOS ATUNES,
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE (CÁDIZ).

Consultora ambiental:
Atlántida Medio Ambiente, S.L.

Promotor:
PARTICIPACIONES PALMERA S.L.

Autoría:



Carmen Tornero Pinilla
Lda. en Ciencias Ambientales

Marzo 2025

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 1/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

ÍNDICE

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA -----	3
1	AGENTES -----	3
2	ANTECEDENTES-----	3
3	OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO-----	3
4	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO -----	3
5	ESTRUCTURA DEL ESTUDIO -----	5
6	RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS-----	5
7	RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS -----	7
	INVERSIÓN INICIAL-----	7
	GASTOS MENSUALES-----	9
	GASTOS ANUALES-----	10
	RESUMEN DE GASTOS -----	10
8	BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS -----	11
9	CONCLUSIONES -----	12

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 2/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

I.MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1 AGENTES

El presente estudio económico financiero se encarga a la empresa Atlántida Medio Ambiente S.L., a petición de PARTICIPACIONES PALMERA S.L., en relación a la tramitación de autorización de ocupación en dominio público marítimo-terrestre para terraza constituida por bienes muebles del establecimiento ubicado en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes, ubicado en el término municipal de Barbate (Cádiz).

2 ANTECEDENTES

Con objeto dar cumplimiento al procedimiento de autorización de ocupación de dominio público marítimo-terrestre para solicitud de ocupación recogida en el proyecto básico para ocupación y uso del dpmt de terraza en Zahara de los Atunes, en el término municipal de Barbate (Cádiz), se requiere la redacción del estudio económico financiero pertinente.

3 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente documento es llevar a cabo el estudio económico financiero correspondiente a la parte del establecimiento recogida en el proyecto básico para Ocupación de Terraza, de la forma expuesta en el artículo 89 Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

4 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El establecimiento principal ubicado en servidumbre de protección se localiza en la calle Pajares esquina con la playa de Zahara de los Atunes, y el espacio a ocupar se encuentra en dominio público marítimo terrestre, en el término municipal de Barbate (Cádiz).

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 3/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

El centro de gravedad de las instalaciones se encuentra aproximadamente en las siguientes coordenadas UTM-30, ETRS-89:

X: 243.657

Y: 4.002.851

La terraza constituida por bienes muebles objeto de la autorización se encuentra ubicada en dominio público marítimo terrestre, afectado por el siguiente deslinde:

C-55-CA (O.M. 07-04-1995)

Se localiza entre los hitos M-39 y M-40.



Figura 1. Deslinde del ámbito de actuación. Azul: Ribera del mar; verde: DPMT; rosa: Servidumbre de Protección.

Se proyecta ocupación de Terraza constituida por bienes conforme a lo recogido en el proyecto básico para Ocupación de Terraza en dominio público marítimo terrestre en la playa de Zahara de los Atunes, término municipal de Barbate (Cádiz).

El espacio que ocupará la terraza de bienes muebles se indica en planos recogidos en el proyecto básico, frente al local, dejando libre los cordones dunares y la servidumbre de tránsito. La superficie a ocupar es de 75,75 m² y ocupará únicamente la longitud de que disponga la fachada del establecimiento.

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 4/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

5 ESTRUCTURA DEL ESTUDIO

Tal como se especifica en el reglamento de Costas, el estudio se ha estructurado de la siguiente manera:

- 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.

6 RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS

La estimación de los ingresos que obtendrá la instalación durante todo el año es una tarea muy subjetiva y de difícil evaluación, no obstante, se ha tratado de definir un criterio de evaluación con precios y coeficientes de fácil entendimiento que puedan servir de base para futuras revisiones.

Todos los datos han sido estimados en base a la parte que correspondería a la terraza constituida por bienes muebles comprendida dentro de DPMT.

En primer lugar, se han considerado tres temporadas, la Alta, Media y Baja, cada una de ellas con una duración de 2 meses.

Por otro lado, se considera que en todas las temporadas se tendrán tres tipos de tickets en función de si la prestación del servicio se realiza a medio día, por la tarde o por la noche, estableciéndose tres tipos de tickets medios de gasto por persona, cuyo valor es diferente en función de la temporada en la que se produzca el consumo. Los valores supuestos son los indicados en la tabla siguiente.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 5/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ticket medio gasto medio día	11,00	8,50	8,00
Ticket medio gasto tarde	20,00	14,00	10,00
Ticket medio gasto noche	20,00	14,00	15,00

Tabla 1. Ticket medio por persona en función de la temporada.

Posteriormente se ha calculado la ocupación de la forma más razonada posible, analizando el número de mesas, número de personas por mesa, el porcentaje de ocupación entre semana o en fin de semana, así como el número de rotaciones que se producirán en cada servicio. De esta forma, y con los tiques medio por persona, se han determinado los ingresos brutos mensuales previstos por temporada que se muestran a continuación.

INGRESOS MEDIOS ESTIMADOS			
DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ticket medio gasto medio día	11,00	8,50	8,00
Ticket medio gasto tarde	20,00	14,00	10,00
Ticket medio gasto noche	20,00	14,00	15,00
Número mesas terraza	7,00	7,00	7,00
Número personas por mesa	4,00	4,00	4,00
% Ocupación en medio día entre semana	80,00	50,00	40,00
% Ocupación en desayuno fin de semana	80,00	60,00	40,00
Número de rotaciones medio día entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones medio día fin de semana	2,00	2,00	1,00
% Ocupación en comida entre semana	80,00	60,00	40,00
% Ocupación en comida fin de semana	80,00	70,00	40,00
Número de rotaciones tardes entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones tardes fin de semana	2,00	2,00	1,00
% Ocupación en noche entre semana	70,00	60,00	50,00
% Ocupación en noche fin de semana	80,00	70,00	60,00
Número de rotaciones noche entre semana	1,00	1,00	1,00
Número de rotaciones noche fin de semana	2,00	1,00	1,00
RESULTADOS			
Ocupación máxima	28,00	28,00	28,00
Número de tickets medio día a la semana	201,60	137,20	78,40
Número de tickets tarde a la semana	201,60	162,40	78,40
Número de tickets noche a la semana	187,60	123,20	103,60



Ingresos brutos medio día a la semana	2.217,60	1.166,20	627,20
Ingresos brutos tarde a la semana	4.032,00	2.273,60	784,00
Ingresos brutos noche a la semana	3.752,00	1.724,80	1.554,00
Ingresos brutos totales a la semana	10.001,60	5.164,60	2.965,20
Ingresos brutos totales al mes	42.864,00	22.134,00	12.708,00

Tabla 2. Ingresos brutos mensuales por temporada.

Conociendo los ingresos brutos mensuales por temporada así como la duración de cada temporada, podemos estimar fácilmente los ingresos brutos anuales.

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISTAS EN TERRAZA			
INGRESOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ventas temporada	85.728,00	44.268,00	25.416,00
Total	155.412,00		

Tabla 3. Ingresos brutos anuales.

7 RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS

La estimación de gastos, al igual que la de ingresos es una tarea subjetiva, aunque aparte de los gastos fijos, existen otros gastos variables cuyo valor será aproximadamente proporcional a los ingresos estimados.

Diferenciaremos entre gastos debidos a la inversión inicial, gastos variables mensuales y gastos variables anuales. En todos los gastos considerados se ha estimado la parte proporcional que correspondería a las mesas ubicadas dentro de DPMT.

INVERSIÓN INICIAL

Dentro de estos gastos tendremos en cuenta los siguientes:

- P.E.M.: 27.913,44 €, según se deriva del proyecto básico.
- Mobiliario y decoración: El mobiliario básico de la terraza consta de elementos decorativos. El coste por estos elementos se ha estimado en 3.000 €.
- Equipamiento: Se requiere la compra de equipamiento por valor de 2.000 €.



- Primera compra de existencias: Se considera una primera compra de existencias, tendrá como mínimo un coste de 10.000 € bebidas.
- Otros materiales: También se considera la compra de servilletas, bolsas, recipientes desechables, cartas, etc, por valor de 1.000 €.
- Gastos de constitución y puesta en marcha: Se incluyen aquí las cantidades que hay que desembolsar para constituir el negocio. Entre estas cantidades se encuentran: proyecto técnico, estudios, etc. El coste estimado se establece en 6.000 €.
- Utensilios: Incluye la compra de utensilios como: Vajilla, cubertería, cristalería, bandejas, sacacorchos, abrebotellas, mantelería completa y paños diversos, medidores, vasos mezcladores, cocteleras, cubos, pinzas para hielo, termómetro para vinos, etc. El coste estimado de estos elementos es de 3.000 €.

A continuación, se adjunta tabla resumen con los gastos medios estimados en inversión inicial.

GASTOS MEDIOS ESTIMADOS		
INVERSIÓN INICIAL	Terraza	Unidad
Instalación (PEM) proyecto	27.913,44	€
Mobiliario y decoración	3.000,00	€
Equipamiento	2.000,00	€
Primera compra existencias	10.000,00	€
Otros materiales	1.000,00	€
Equipo informático TPV	800,00	€
Gastos de constitución y puesta en marcha	6.000,00	€
Utensilios (Vajilla, cubertería, cristalería,...)	3.000,00	€
TOTAL	53.713,44	€

Tabla 4. Gastos medios en inversión inicial.

	CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779	14/03/2025 14:30	PÁGINA 8/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

GASTOS MENSUALES

Dentro de estos gastos tendremos en cuenta los siguientes:

- Consumo de materia prima.
- Consumos luz, agua y teléfono: Aquí se consideran los gastos relativos a suministros tales como: luz, agua, teléfono, etc. También se incluyen servicios y otros gastos tales como el consumo del material de oficina. Estos gastos se estiman en unos 350, 350 y 300 € mensuales.
- Gastos de personal: En los gastos de personal se incluyen los sueldos y salarios, la seguridad social que corre a cargo de la empresa relativos a la plantilla contratada etc. En el caso de esta instalación, la plantilla permanece durante todas las temporadas, no existiendo variaciones en función de la temporada.

GASTOS DE PERSONAL		
PERSONAL	Terraza	Unidades
Coste Camarero	3.050,00	€/mensuales
Nº Camareros entre semana	2,00	camareros
TOTAL	6.100,00	€/mensuales

Tabla 5. Gastos mensuales en personal durante la temporada alta.

- Otros gastos: Contemplamos aquí una partida para otros posibles gastos no incluidos en las partidas anteriores, tales como posibles reparaciones, seguros, etc. La cuantía estimada mensual es de 1.550 € para temporada alta, 1.200 € para temporada media y 1.100 € para temporada baja.

De esta forma, los gastos mensuales por temporada serían los que se resumen a continuación:

GASTOS MENSUALES				
DATOS	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja	Unidades
Consumo materia prima respecto ingreso bruto	50,00	50,00	50,00	%
	21.432,00	11.067,00	6.354,00	€/mensuales
Consumos luz, agua y teléfono	350,00	350,00	300,00	€/mensuales
Porcentaje de personal respecto temporada alta	100,00	100,00	100,00	%
Gastos de personal	6.100,00	6.100,00	6.100,00	€/mensuales
Otros gastos	1.550,00	1.200,00	1.100,00	€/mensuales
Gastos mensuales total	29.432,00	18.717,00	13.854,00	€/mensuales
Gastos anuales	58.864,00	37.434,00	27.708,00	€/año

Tabla 6. Resumen de gastos mensuales por temporada.

GASTOS ANUALES

Entre los gastos anuales, habría que considerar principalmente el derivado del canon de ocupación de DPMT.

Para el presente estudio económico-financiero, se ha realizado una estimación aproximada del canon de ocupación que correspondería a la terraza exterior, que según el que se está pagando actualmente es de **1.851,54 €**.

Por otro lado, se han de considerar los gastos de financiación. Para ello se ha supuesto que se financiarán los gastos de inversión inicial, que en este caso ascienden a 53.713,44 € durante 4 años, con un interés anual del 7%, arrojando como resultado una cuota anual fija de 15.857,72 €.

GASTOS FINANCIACIÓN		
Cantidad a financiar	53.713,44	€
Tipo de interés anual	0,07	anual
Número de años	4,00	años
Cuota anual	15.857,72	€/anuales

Tabla 7. Cuota anual de financiación de la inversión inicial a 4 años con interés del 7% anual.

RESUMEN DE GASTOS

Atendiendo a todo lo expuesto, los gastos anuales serían los que se exponen a continuación:



GASTOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Mercaderías	42.864,00	22.134,00	12.708,00
Luz, agua, teléfono, etc.	700,00	700,00	600,00
Personal	12.200,00	12.200,00	12.200,00
Otros gastos	3.100,00	2.400,00	2.200,00
Cánon anual	1.851,54		
Cuota anual financiación	15.857,72		
Total	141.715,26		

Tabla 8. Gastos anuales.

8 BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS

Una vez obtenidos los ingresos y los gastos anuales se ha elaborado una tabla resumen donde se evalúa la diferencia entre los ingresos y los gastos, obteniendo así el beneficio antes de impuestos, que asciende a 13.696,74€/anuales.

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISTAS EN TERRAZA			
INGRESOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Ventas temporada	85.728,00	44.268,00	25.416,00
Total	155.412,00		

GASTOS ANUALES			
Concepto	Temporada alta	Temporada media	Temporada baja
Mercaderías	42.864,00	22.134,00	12.708,00
Luz, agua, teléfono, etc.	700,00	700,00	600,00
Personal	12.200,00	12.200,00	12.200,00
Otros gastos	3.100,00	2.400,00	2.200,00
Cánon anual	1.851,54		
Cuota anual financiación	15.857,72		
Total	141.715,26		

Beneficio anual total	13.696,74
------------------------------	------------------

Tabla 9. Relación de beneficios antes de impuestos.



9 CONCLUSIONES

Atendiendo a todo lo expuesto en el presente documento, se considera que se ha justificado desde el punto de vista económico financiero y en base a los criterios expuestos en el reglamento de costas, la viabilidad de la instalación al resultar un balance económico positivo.

Nº Reg. Entrada: 202599903113928. Fecha/Hora: 14/03/2025 14:31:05

CARMEN TORNERO PINILLA cert. elec. repr. B72176779		14/03/2025 14:30	PÁGINA 12/12
VERIFICACIÓN	PEGVEPYPD83CLRF6M7GT4TBG23FV8A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			