



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE “ESTURIÓN” CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

PROYECTO DESCRIPTIVO DE LA INSTALACIÓN
MAYO 2025

PRESENTA: AND & OR INMUEBLES SL, CIF B-90300567.

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

INDICE

1.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN	3
1.1-	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	3
1.2	SITUACIÓN.....	3
1.3.-	INSTALACIONES SITUADAS EN EL DPMT	4
1.4.-	JUSTIFICACIÓN DE SU SITUACIÓN.....	6
2.	VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y TERRENOS.	8
2.1.	OBJETO.	8
2.2.-	VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES	8
2.3.-	VALORACIÓN DE LOS TERRENOS	12
3.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	13
3.1	OBJETO.	13
3.2	INSTALACIONES SITUADAS EN EL DPMT	13
3.3	ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS	14
3.4	INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO.	14
3.5	COSTES DE OPERACIÓN.....	14
3.6	ESTRUCTURA DE INGRESOS.....	17
3.7	PREVISIÓN DE RESULTADOS PARA EL PROYECTO	18
3.8	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	19
4.	INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.....	21
5.	PLANOS.....	28
	01. SITUACIÓN	
	02. EMPLAZAMIENTO	
	03. PLANO INSTALACIÓN	
	04. PLANO DE RIEGO	

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN

1.1- OBJETO Y ANTECEDENTES

Se redacta el presente apartado como justificación de ocupación del DPMT por jardines, veladores e instalación complementarias, que den servicio auxiliar a la actividad de "Restaurante-Museo El Esturión", en concreto para:

- Zona ajardinada
- Red de riego, que transcurre en paralelo al río, ocupando parcialmente el DPMT.
- Red de alumbrado paralela al río
- Vallados y elementos separadores de las zonas ajardinadas, de las ocupadas por vegetación riparia.
- Zona asfaltada para aparcamiento

En relación con estos mismos terrenos se han tramitado varios expedientes ante la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, los cuales se enumeran a continuación:

- Expte AUT02-23-SE-0110). Solicitud para Autorización de uso u ocupación en Dominio Público Marítimo-Terrestre. Expediente para la obtención de autorización del DPMT en una zona más reducida de unos 60 m2s. Con fecha 04/06/2024 se concedió autorización administrativa y se abonó el canon correspondiente al año 2024. Lo que se pretende ahora es ampliar dicha superficie destinada a veladores y a la vez hacerla extensible a la zona ajardinada que ocupa dichos terrenos de DPMT así como a las instalaciones complementarias
- Expte AU SE 23 07 AN. Solicitud para autorización de uso en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, en concreto para las carpas y elementos auxiliares existentes que están vinculadas al edificio principal del esturión. Expte en tramitación.

1.2 SITUACIÓN

Los elementos sobre los que se solicita autorización para ocupación del DPMT se sitúa diversos puntos de la finca:

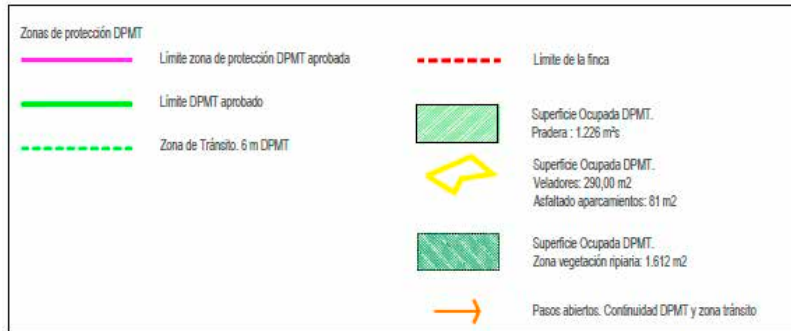
- Veladores. Zona Sur
- Jardines e instalación de Riego; todo el frente al río ocupado por el DPMT
- Iluminación. Frente norte al río, la zona más cercana al restaurante.
- Cordón separación e la zona ajardinada de la zona de vegetación riparia. todo el frente al río ocupado por el DPMT
- Aparcamiento. En la zona norte de la finca existe aparcamiento para usuarios que ocupa parcialmente el DPMT

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA		10/06/2025 13:16	PÁGINA 3/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



1.3.- INSTALACIONES SITUADAS EN EL DPMT

Se pretende solicitar la concesión para la ocupación del DPMT, correspondiente al jardín delantero con frente al río Guadalquivir, una nueva zona de ocupación de veladores situada en la zona sur de dicha zona ajardinada y una serie de instalaciones complementarias a la actividad como son red de riego, alumbrado y elementos de separación. La solicitud se explicita en la ocupación de la zona ajardinada y la colocación de 16 veladores, que den servicio auxiliar a eventos puntuales de la época de primavera y otoño al restaurante Esturión.

El área de finca ubicada en DPMT tienen una extensión de 2.920 m². Esta superficie está ocupada en primer lugar por una zona sin pavimentar, ajardinada, con grama, arbustos y arbolado, con una extensión de 1.226 m², de los que 290 m² pretenden ser usados para la colocación de veladores. En segundo lugar, está ocupada por toda la franja linde con la ribera del río, de vegetación riparia, y espontánea, que ocupa una extensión de 1.612 m². Adicionalmente la zona ocupada por el aparcamiento es de 82 m²

ZONIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE DPMT Superficie

- Zonas ajardinadas. 1.226 m² (ocupada por veladores 290 m²)
- Zonas de vegetación de ribera (NO OCUPADA). 1.612 m²
- Zona Aparcamiento. 82 m²
- TOTAL. 2.920 m²

ELE2F Arquitectos. C/ Judería N^o2, planta 2^a, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234


SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

En cuanto a la red de riego se trata de canalización en PVC Ø63 que, partiendo del punto de captación en el río, ubicado al norte de la finca, la recorre de norte a sur para dar suministro de agua no potable a cada uno de los circuitos de riego que mantienen la zona ajardinada. La citada red se completa con arquetas de registro que contienen elementos de llaves de paso y electroválvulas. Se trata de una instalación enterrada registrable en arquetas.

La red de alumbrado se compone por un único circuito que apoyado en la vegetación de ribera, ilumina la zona ajardinada del restaurante. Dicha red tiene una longitud de 120 m

A modo de separación entre la zona ajardinada y la zona de rivera existe un cordón de separación de cuerda vegetal en postes de acero de 210 m de longitud

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA	10/06/2025 13:16	PÁGINA 5/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
		

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE “ESTURIÓN” CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE SU SITUACIÓN

Mediante el presente documento se justifica la solicitud de concesión administrativa para la implantación de una zona ajardinada y de veladores anexa al Restaurante Esturión, en el municipio de Coria del Río (Sevilla), así como instalaciones complementarias sobre terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre (DPMT) del río Guadalquivir.

La actividad existente de Restaurante-Museo, propuso el compromiso de ordenación y adecentamiento de las zonas libres de la finca en la que se sitúa la actividad, lo que implica la necesidad de implantación de instalación de riego para su correcto mantenimiento, así como alumbrado de dichas zonas y elementos separadores de distintos espacios.

Dicha actuación tiene como finalidad ampliar y mejorar el servicio al público, integrando una zona estancial exterior respetuosa con el entorno fluvial, sin interferir en el uso público del espacio ni en la dinámica natural del cauce.

El Restaurante Esturión es un referente gastronómico local, que presta servicio tanto a la ciudadanía como a visitantes de la comarca del Aljarafe y el área metropolitana de Sevilla. La implantación de una zona de veladores y ajardinamiento en la ribera del Guadalquivir, lindante con el establecimiento, responde a los siguientes objetivos:

- Crear un espacio de esparcimiento y estancia al aire libre junto al paseo fluvial.
- Embellecer y poner en valor el entorno urbano del margen del río.
- Potenciar un uso ordenado y regulado del espacio ribereño.
- Ofrecer un servicio complementario compatible con la conservación del dominio público.

Por tanto, dicha actuación tiene como finalidad ampliar y mejorar el servicio al público, integrando una zona estancial exterior respetuosa con el entorno fluvial, sin interferir en el uso público del espacio ni en la dinámica natural del cauce.

La zona ajardinada contribuirá a la puesta en valor del dominio público, integrándolo en una red de espacios públicos accesibles, seguros y funcionales. La instalación de veladores y jardines no supondrá limitación alguna para el tránsito peatonal ni para el uso ciudadano del paseo. Además, el concesionario se compromete a mantener el espacio en perfecto estado de limpieza, ornato y seguridad, conforme a las condiciones que establezca la Administración competente.

La instalación de veladores en la zona de DPMT responde a la necesidad de dar un servicio exterior complementario al restaurante, que al disponer únicamente de ajardinamiento en la zona delantera hace necesaria la ocupación del DPMT, no así en las zonas ubicadas en el norte de la finca, donde este uso se puede ofrecer en la zona de servidumbre del DPMT.

Las instalaciones de riego y alumbrado son necesarias para poder mantener de forma adecuada la zona ajardinada y el fin para el que ha sido concebida.

El elemento separador se plantea como un elemento de “seguridad” para diferenciar claramente las distintas zonas de ajardinamiento. Separando la zona ajardinada mediante

ELE2F Arquitectos. C/ Judería N°2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA	10/06/2025 13:16	PÁGINA 6/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
 RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

especies tapizantes culla orografía es regular y llana de la zona limítrofe con el cauce del río que presenta desniveles más abruptos y la vegetación típica de rivera

Las actuaciones previstas son reversibles y desmontables, y no afección a la dinámica fluvial del Guadalquivir. La zona de veladores se dispondrá mediante elementos móviles, y el ajardinamiento se realizará con especies autóctonas y de bajo mantenimiento, sin alterar la topografía ni el régimen de escorrentías.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA		10/06/2025 13:16	PÁGINA 7/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

2. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y TERRENOS.

Se redacta el presente apartado en relación con el Art.84. 3.1.c de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en que se indica que *"c) En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los apartados a), b) o d) de este artículo, según proceda al valor material de dichas obras e instalaciones.* En concreto se pretende justificar del importe de la inversión a realizar por el solicitante así como el valor de los terrenos.

2.1. OBJETO.

Se redacta el presente apartado como justificación de valoración de las instalaciones situadas en el DPMT para la colocación de veladores que den servicio auxiliar a la actividad de "Restaurante-Museo El Esturión"

2.2.- VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES

VELADORES

La valoración de estos veladores incluidas las mesas y sillas se estima en:

- UD de Sombrilla de 3 m de diámetro, de sombrillas 3 m de diámetro. 55 €/ud
20 ud x 83,75 = 1.675 €
- UD de mesa para 5 comensales. 40 € /ud
20 ud x 40 =800 €
- UD de silla. 20 € /ud
100 ud x 20 = 2.000 €

Resulta un importe de: 4.475 €

AJARDINAMIENTO

La zona ajardinada se extiende en una superficie de 1.226 m2.

	Código	InfDes	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
	U09PRH010		m2	FORMACIÓN CÉSPED RÚSTICO<5000 m2		2,37	
1	O01BJ270	€	h.	Oficial 1ª Jardinero	0,030	14,35	0,43
2	O01BJ280	€	h.	Peón	0,100	11,91	1,19
3	M09AO010	€	h.	Motocultor 60/80 cm.	0,025	7,72	0,19
4	P28MP010	€	kg	Mezcla sem.césped rústico 3 vari	0,040	6,08	0,24
5	P28DF010	€	kg	Abono mineral NPK 15-15-15	0,025	0,31	0,01
6	P28DA070	€	m3	Mantillo limpio cribado	0,007	44,06	0,31

1 Texto1
Formación de césped por siembra de una mezcla de 3 especies rústicas, a determinar por la Dirección de Obra, en superficies menores de 5.000 m2., incluso la limpieza del terreno, laboreo con dos pases de motocultor cruzados y abonado de fondo, rastrillado y retirada de todo material de tamaño superior a 2 cm., distribución de la semilla, tapado con mantillo y primer riego.

Con un coste de plantación de grama de 2,37 €/m2. Resulta un importe de: 2.905,62 €.

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

INSTALACIÓN DE RIEGO

La instalación de riego se compone por una tubería de PVC Ø63 con arquetas intermedias para llaves de paso y electroválvulas.

	Ud	m	precio	total
URA010 Acometida punto captación				
Acometida enterrada a la red de riego de 2 m de longitud, formada por tubo de PVC, de 63 mm de diámetro exterior, PN=10 atm y 2,8 mm de espesor y llave de corte alojada en arqueta prefabricada de polipropileno.				
			273,50	
	1,00	1,00	273,50	
				273,50
URD010 Tubería de abastecimiento y distribución. Red primaria Ø63				
Tubería de abastecimiento y distribución de agua de riego, formada por tubo de PVC, de 63 mm de diámetro exterior y 8,6 mm de espesor, PN=10 atm, enterrada.				
			11,60	
Red Riego paralela rio	1,00	245,00	2.842,00	
				2.842,00
URD010 Tubería de abastecimiento y distribución. Red secundaria Ø32				
Tubería de abastecimiento y distribución de agua de riego, formada por tubo de PVC, de 40 mm de diámetro exterior y 5,5 mm de espesor, PN=10 atm, enterrada.				
			6,90	
Fase I	1,00	58,00	400,20	
Fase II	1,00	36,00	248,40	
Fase III	1,00	35,00	241,50	
Fase IV	1,00	46,00	317,40	
Fase V	1,00	39,00	269,10	
				1.476,60
URM010 Electroválvula				
Electroválvula para riego, cuerpo de PVC y polipropileno, conexiones roscadas, de 1 1/2" de diámetro, alimentación del solenoide a 24 Vca, con posibilidad de apertura manual y regulador de caudal, con arqueta de plástico provista de tapa.				
			163,52	
Red	5,00	1,00	817,60	
				817,60
IFW010 Válvula de corte				
Válvula de esfera de PVC para roscar de 63mm, , con arqueta de plástico provista de tapa.				
			98,00	
Red	6,00	1,00	588,00	

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

URE020 Aspersor

Aspersor emergente de turbina, de latón, con arco ajustable, radio de 5 a 20 m regulable con tornillo, conexión de 1/2" de diámetro.

			21,65
Fase I	6,00	1,00	129,90
Fase II	3,00	1,00	64,95
Fase III	3,00	1,00	64,95
Fase IV	4,00	1,00	86,60
Fase V	3,00	1,00	64,95
			411,35

TOTAL **6.409,05**

INSTALACIÓN DE ALUMBRADO

La instalación de alumbrado se compone de cable protegido con proyectores led sobre arboles de ribera

UIP011 Proyector con lámpara LED

Proyector, no regulable, de 400x59x320 mm, de 200 W, alimentación a 220/240 V y 50-60 Hz, con lámpara LED no reemplazable, temperatura de color 4000 K, con cuerpo de aluminio, acabado lacado color negro, haz de luz extensivo 120° y difusor de vidrio templado, índice de deslumbramiento unificado menor de 19, índice de reproducción cromática mayor de 80, flujo luminoso 21661 lúmenes, grado de protección IP65 y aislamiento clase I y pp de cableado y conexión

			194,57
	6,00	1,00	6,00
			1.167,42

TOTAL **1.167,42**

CORDÓN DE SEGURIDAD ZONA AJARDINADA – ZONA RIPARIA

El elemento separador de la zona ajardinada de la zona de vegetación riparia se compone por una cuerda vegetal apoyada en tochos de acero de Ø20

El coste unitario de este elemento se establece en 4,5 €/ml, por lo que para 210 m de longitud m supone un costo de 945 €

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

2.3.- VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

En cuanto a la valoración e los terrenos se estará a lo dispuesto en el apartado 3.1.a del mismo artículo 84 en que se indica que *la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al mayor de los tres valores siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de cualquier tributo, o el precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público*

En este sentido se entiende que dada la ausencia de antecedentes se hará por asimilación al valor de los terrenos contiguos a DPMT sobre los que se solicita autorización.


En relación con el valor de los terrenos se solicita expresamente la aplicación de las reducciones previstas en el apartado 7 del artículo 24 de Orden de 30 de octubre de 1992 por la que se determina la cuantía del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, establecido en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

7. Reducciones:

a) *En los supuestos de ocupaciones destinadas al uso público gratuito, el importe del canon podrá reducirse en los siguientes porcentajes:*

- ***Cuando su destino sea la realización de obras de protección y defensa del dominio público, de creación o regeneración de playas, o de tratamiento del borde marítimo para facilitar su utilización o accesibilidad, en un 90 por 100.***

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA		10/06/2025 13:16	PÁGINA 12/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Se redacta el presente apartado en relación con el Art.84. 3.1.c de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en que se indica que "c) En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los apartados a), b) o d) de este artículo, según proceda al valor material de dichas obras e instalaciones. En concreto se pretende cuantificarlos beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años

3.1 OBJETO.

Se redacta el presente apartado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 22/1988, de Costas, "un estudio económico financiero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 181.3. 1º del Reglamento General de Costas, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, del citado estudio económico se desprende el importe medio estimado de los beneficios netos anuales que resulten de la instalación de veladores en el DPMT.

Artículo 42

4. Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero, cuyo contenido se definirá reglamentariamente, y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre.

La viabilidad del proyecto se establecerá mediante el cálculo del VAN (Valor Actual Neto), descontando todos los pagos derivados de la correspondiente inversión.

Tras el cálculo de la inversión inicial, los gastos e ingresos, en un periodo de 10 anualidades, se realizará el cálculo de la cuenta de resultados de la actividad del restaurante. A partir del porcentaje de negocio que supone la instalación de los nuevos veladores en el DPMT, respecto a la totalidad del restaurante, se obtendrá la cuenta de resultados debido a los mismos, y el correspondiente VAN. Comprobando así la viabilidad de la actuación.

3.2 INSTALACIONES SITUADAS EN EL DPMT

Se pretende solicitar autorización para la ocupación del DPMT en la zona frente al restaurante, correspondiente a jardín delantero con frente al río Guadalquivir.

La solicitud se explicita en la ocupación temporal de unos 263,78 m2s para la colocación de 16 veladores, que den servicio auxiliar los fines de semana de la época de primavera y otoño al restaurante Esturión.

La actividad de restauración ya está implantada en la finca, tiene todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento ejecutadas y en uso, por lo que los veladores suponen un incremento de los veladores ya existentes que se sitúan en zona que no es de dominio público.

Dada la climatología de la zona, el servicio de restauración se puede llevar a cabo en el exterior durante la época de primavera y otoño, y se limita a los fines de semana, sábado y domingo.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

3.3 ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS

Las hipótesis de partida consideradas para este estudio son los siguientes:

- Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas en el estudio han sido estimadas a partir de la información suministrada por el promotor, la consulta de informes sectoriales y las opiniones obtenidas de profesionales del sector de la hostelería y la restauración.
- Para la aplicación de los criterios dinámicos de valoración de inversiones se suponen conocidas con total certeza las corrientes de cobros y pagos que definen el proyecto.
- La totalidad de los cobros y pagos del proyecto de gestión y explotación se realizan al contado.

Se ha estimado un coste de oportunidad del proyecto del 10%, que ha sido considerado como tasa de descuento.

La tasa de descuento tiene una doble finalidad, por un lado, homogeneizar los flujos netos de caja generados por el proyecto y por otro, tener una referencia respecto a la rentabilidad mínima que todo proyecto tiene que proporcionar a fin de no reducir el valor de mercado de la empresa (Fernández Blanco, M., 1992)

- Se contempla el efecto de los impuestos sobre la rentabilidad de las inversiones, concretamente el impuesto de sociedades. La cuota resultante se integra como pago en el flujo neto de caja del periodo en el ejercicio en el que se devenga.
- La inflación prevista es del 2%.

3.4 INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO.

El restaurante en funcionamiento ya dispone de la maquinaria, instalaciones y el utillaje, inversión más importante necesaria para el servicio de los veladores, por lo que no supone un gasto inicial a afrontar. Por lo tanto, la única inversión en equipamiento es en mobiliario.

El importe inicial estimado para estar en disposición de comenzar la actividad en los veladores es el siguiente, se estima una reposición necesaria de mobiliario desde el quinto año por un valor del 15 %.

Mobiliario	4.475,00 €
Ajardinamiento	2.905,62 €
Red de riego	6.409,05 €
Red de alumbrado	1.167,42 €
Cordón seguridad	945,00 €
Vallado lindero Río Guadalquivir	8.615,85 €
Asfaltado Aparcamientos	2.059,58 €
Total inversión inicial	24.833,28 €

3.5 COSTES DE OPERACIÓN.

La previsión de la estructura de costes se ha realizado a partir de la información suministrada por el promotor y por el análisis de casos, informes sectoriales y otras fuentes como profesionales y otras empresas del sector de la hostelería.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

Se diferencian dos grandes grupos de costes, los costes variables y los costes fijos.

COSTES VARIABLES

Se refiere fundamentalmente al consumo de materias primas empleados en el servicio. Se trata de costes que evolucionan de forma similar al nivel de actividad de la empresa.

Se incluirían también en este capítulo otras partidas como las comisiones bancarias, las comisiones comerciales, los posibles costes de transporte o los costes por posibles mermas del producto.

Consultadas diferentes fuentes y analistas, el coste de las materias primas en el sector de la restauración se encuentra en un rango del 25% y del 35% (Arouni, J.M. 2012; Escalona, P. 2019).

La principal partida de costes variables la constituyen las materias primas. Se ha aplicado un porcentaje del 35% sobre las ventas como coste variable de la actividad.

COSTES FIJOS

a. Coste de personal.

El coste de personal es un coste fijo para la empresa. Se considera que para la correcta prestación del servicio y poder cubrir todo el horario de atención, es necesario disponer de la siguiente plantilla:

Puesto	Nº	Tipo contrato	Funciones				
Cocinero	1	Tiempo completo	Encargado de la				
			Tareas de apoyo en cocina y sustitución del cocinero. Apoyo a los camareros				
Ayudante cocina	2	Tiempo completo					
Ayudante camarero	2	Tiempo completo	Funciones de camarero				
Ayudante camarero friegue	1	Tiempo completo	Funciones de camarero				
Vacaciones	Se contratará personal suficiente para cubrir las vacaciones de la plantilla.						

Aplicando los costes salariales del convenio colectivo de Hostelería de la provincia de Sevilla, los costes laborales desglosados son los siguientes:

Puesto	Nº	Salario base	Seguridad soc	Pagas	Tipo contrato	%	Total
Cocinero	1	1900	594	14	Tiempo completo	100	34.916,00 €
Ayudante cocina	2	1300	442	14	Tiempo completo	100	48.776,00 €
Ayudante camarero	3	1300	442	14	Tiempo completo	100	73.164,00 €
Ayudante camarero friegue	1	1300	442	14	Tiempo completo	100	24.388,00 €
Refuerzo vacaciones							21.749,28 €
						Total	202.993,28 €

El salario base es superior al estipulado por el convenio. Se establece un salario que se estima más acorde con la realidad del mercado.

El importe estimado alcanza el 32,04% de la cifra total de negocios.



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

Los informes consultados, sitúan el coste de personal entre un 25% y un 32% de la cifra de ventas. El Banco de España, (Ratios sectoriales de las sociedades no financieras, base de datos RSE), estima el coste de personal en un 36,75% de la cifra de negocios.

b. Gastos fijos generales.

Los gastos generales incluyen las partidas que son necesarias para garantizar el funcionamiento de las instalaciones, así como para garantizar su buen estado de conservación.

El importe de los gastos generales asciende a un total de **309.322,17 euros**.

- **Suministros:**

En este capítulo se incluyen los consumos energéticos para la climatización de las instalaciones, suministro de agua y gas. Asimismo, se incluye en esta partida el gasto telefónico y de conexión a Internet.

Suministros	16.890,98 €
Energía	11.053,77 €
Agua	3.537,21 €
Gas	1.200,00 €
Teléfono	1.100,00 €

- **Alquiler**

El alquiler mensual de la finca asciende a 5.000 €.

- **Mantenimiento**

Se incluyen la adquisición de productos de limpieza, servicios de mantenimiento de las instalaciones, como climatización, servicios extintores, servicio de lavandería, desratización y tratamiento de legionela y gastos por reparaciones y conservación.

Mantenimiento	14.875,13 €
Productos de limpieza	2.979,36 €
Reparaciones y conservación	6.632,26 €
Lavandería	4.421,51 €
Extintores	442,00 €
Fumigación y control de plagas	400,00 €

- **Servicios profesionales**

Los gastos incurridos por los servicios externos como los de asesoría fiscal, laboral contable, la prevención de riesgos laborales, seguros, profesionales de las tecnologías de la información y comunicación, etc.

Servicios profesionales	10.006,00 €
Seguros	663,00 €
Gestoría	8.843,00 €
Prevención de riesgos laborales	500,00 €

ELE2F Arquitectos. C/ Judería N°2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

- Otros servicios

En esta partida se reflejan gastos varios como los de material de oficina, publicidad, servicios varios y tributos, así como los derivados del coste de elaboración de proyectos técnicos para la apertura del negocio, como por ejemplo proyectos de actividad, de adaptación del local a las normas de sanidad, de seguridad y salud etc.

Otros servicios	4.050,00 €
Servicios varios y tributos	2.100,00 €
Material de oficina	250,00 €
Publicidad	600,00 €
Sevicios técnicos externos	1.100,00 €

- Canon concesional, Ley de Costas

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Artículo 84.

1. Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquella.

2. Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en esta Ley, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas.

3. Para la determinación de la cuantía del canon se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

3.1 Ocupación del dominio público marítimo-terrestre:

a) Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al mayor de los tres valores siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de cualquier tributo, o el precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público.

En caso de no existir un aprovechamiento similar, se tomará la media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados por las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo-terrestre en ese término municipal.

El valor resultante será incrementado con el importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años. Si la duración de la concesión tuviera un plazo inferior a diez años, esa estimación será por todo el período concesional.

Solo a efectos del cálculo que nos ocupa lo establecemos como un 1%.

% de las ventas estimadas, ascendiendo a un total de 6.334,84 €, por lo que el canon el 8% se estima en 506,79 €.

3.6 ESTRUCTURA DE INGRESOS.

Para cada una de las líneas de actividad se han planteado un precio medio de comida de 20 euros, y de otro tipo consumiciones el 8% de las ventas.

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
 RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

Puesto	Mesas	Plazas
Zona interior, comedor sentados	16	96
Zona pública exterior	10	60
Zona pública exterior DPMT	16	96
	TOTAL	252

La capacidad total del restaurante estimada a los efectos de este estudio es de 256 personas sentadas, y la capacidad de los veladores dispuestos en la zona del DPMT es de 100 personas, estos veladores estarán en servicio dos días por semana.

La rotación estimada para los veladores es de dos servicios por plaza con una ocupación del 30% de las plazas.

Aplicando las estimaciones de ocupación a la capacidad de los veladores por servicio, los ingresos estimados serían los siguientes:

Servicio	Precio medio(€)	Plazas	Rotaciones por servicio	Ocupación (%)	Días	Unidades de venta	Total(€)
Comidas	21	96	2	30	260	14.976,00	314.496,00 €
Cenas	18	96	2	30	260	14.976,00	269.568,00 €
Servicios en veladores	11	60	1	30	96	1.728,00	19.008,00 €
Servicios en veladores DPMT	11	100	1	30	96	2.880,00	31.680,00 €
						Total	634.752,00 €

Es decir, la previsión de ingresos para una anualidad se estima en **634.752,00 €**, de los cuales los veladores en el DPMT suponen 31.680 €, que es el 4,99% de ingresos

3.7 PREVISIÓN DE RESULTADOS PARA EL PROYECTO

Una vez estimadas las partidas de ingresos y gastos, se estima el resultado previsional de la actividad durante 10 ejercicios.

Señalar que se parte de un escenario muy favorable ya que la inversión inicial es muy reducida puesto que el restaurante ya se encuentra en funcionamiento.

Se ha optado por un escenario de crecimiento conservador, debido a la actual coyuntura económica, se considera que las ventas no se incrementarán entre los ejercicios 1 y 2, un 1% durante los ejercicios 2 y 3. El crecimiento entre los ejercicios 3 y 4 el crecimiento será de un 2%. En el apartado de gastos se han tomado en consideración el gasto por impuesto sobre beneficios, estimado en un 25% cuando los resultados de la anualidad sean positivos.

Considerando estas partidas se obtienen unos resultados positivos en el escenario proyectado.

A este respecto, tal y como se especifica en la hipótesis inicial, se considera que el efecto de la inflación es del 2% tanto para los ingresos como para los gastos.

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

El resultado del ejercicio debido a la instalación de los veladores en la zona del DPMT establece en base al volumen de negocio que representa respecto al del restaurante. La Cuenta de resultados se desglosa a continuación:

(€)	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Total ingresos	634.752,00	647.447,04	666.870,45	693.545,27	721.287,08	742.925,69	765.213,46	780.517,73	796.128,09	812.050,65
Costes variables	222.163,20	226.606,46	233.404,66	242.740,84	252.450,48	260.023,99	267.824,71	273.181,21	278.644,83	284.217,73
Costes fijos	309.323,19	315.509,66	321.819,85	328.256,25	334.821,37	341.517,80	348.348,15	355.315,12	362.421,42	369.669,85
Amortización	28.333,33	28.333,33	28.333,33	30.609,10	36.293,65	36.293,65	36.293,65	36.293,65	36.293,65	36.293,65
Resultado de explotación	74.932,28	76.997,59	83.312,61	91.939,08	97.721,58	105.090,25	112.746,95	115.727,76	118.768,19	121.869,42
Impuestos	18.733,07	19.249,40	20.828,15	22.984,77	24.430,40	26.272,56	28.186,74	28.931,94	29.692,05	30.467,36
Resultado del restaurante	56.199,21	57.748,19	62.484,46	68.954,31	73.291,19	78.817,69	84.560,21	86.795,82	89.076,14	91.402,07
Resultado del veladores DPMT	2.804,86	2.882,17	3.118,55	3.441,46	3.657,91	3.933,73	4.220,34	4.331,91	4.445,72	4.561,81

3.8 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Para la evaluación de la viabilidad económico-financiera del proyecto, se utiliza el modelo dinámico del valor actual neto (VAN).

En el proyecto analizado, se ha tendido en cuenta la inversión inicial en equipamiento estimada como necesaria para la puesta en marcha del negocio.

El modelo VAN, se define como la suma de todos los flujos netos de caja actualizados al momento inicial a una tasa de descuento. Es decir, la diferencia entre el valor actualizado de la corriente de cobros y el valor actualizado de la corriente de pagos del proyecto. Para su cálculo se tendrán en cuenta la hipótesis ya avanzada anteriormente.

Para la estimación de los flujos netos de caja, se ha utilizado el método indirecto, que consiste en el establecimiento de una serie de ajustes sobre la cuenta de resultados (Rodríguez Sandías, A., 2013), para ello se ha considerado los siguientes ajustes sobre el resultado del ejercicio:

1. Ajuste de amortización, habiendo sido deducida para calcular el resultado del ejercicio no se corresponde con una salida de caja, por lo que en caja debería haber el equivalente a dicha cuantía.
2. Ajustes relacionados con el fondo de maniobra, por un lado, los incrementos en activo corriente operativo serán equivalentes a una salida de caja (cuando hay un incremento en deudores se produce una menor entrada de efectivo en el periodo. Y por otro lado los incrementos en el pasivo corriente operativo, que serán equivalentes a una entrada de caja (cuando aumentan los acreedores se produce una menor salida de caja). Ambos ajustes se unirán en uno solo que recoja toda la variación del fondo de maniobra operativo.
3. Se considerarán a los cobros realizados en el último día del periodo. Por su parte los pagos a proveedores y acreedores se realiza 1 mes desde la recepción de la factura.
4. Se han proyectado la cuenta de resultados del proyecto a ocho anualidades.
5. El pago de los impuestos sobre beneficios se produce en el ejercicio siguiente al que se devengaron.

A partir de los resultados obtenidos en las diferentes estimaciones, se ha realizado el cálculo de VAN, que informa de la rentabilidad y la viabilidad económico-financiera del mismo.


SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

Como se ha indicado, se ha considerado un coste de oportunidad del 10% (tasa de descuento) a partir de la rentabilidad histórica o rentabilidad esperada de proyectos de restaurantes similares.

El valor actual neto proporciona una estimación de la rentabilidad absoluta neta del proyecto. Si el VAN es positivo la realización del proyecto permitiría recuperar el capital invertido, satisfacer todas las obligaciones de pago originadas por el proyecto y obtener un beneficio neto que en términos absolutos es igual a la cantidad expresada por el VAN.

El VAN obtenido para el escenario establecido asciende a 13.963,44 euros, lo que indica la viabilidad del proyecto.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA	10/06/2025 13:16	PÁGINA 20/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
		

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



——— Límite DPMT aprobado
 Límite zona de protección DPMT aprobada
 Límite zona de servidumbre de tránsito



Imagen aérea del edificio del Restaurante-museo, donde se localiza la ubicación para la que se solicita la autorización de ocupación

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

**SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)**



Fachada este del edificio restaurante-museo (volumen 1)



Acceso desde Paseo Fluvial, volumen del restaurante.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA	10/06/2025 13:16	PÁGINA 22/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
		

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



Zona de pradera en la que se sitúan los veladores y zonas anexas ajardinadas.



Zona de ampliación de colocación de veladores frente a las carpas de celebraciones.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234



SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



Arquetas red de riego



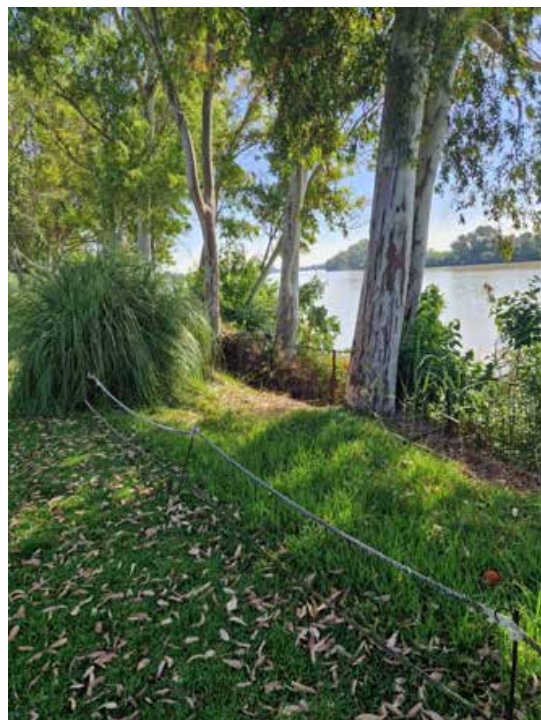
Tubería red de riego

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



Instalación de alumbrado en árbol de rivera



cordón de separación entre zona ajardinada y riparia

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



Zona asfaltada para aparcamiento



ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)



Accesos a la finca desde el sur.

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

	ABRAHAM LISSEN ORTEGA	10/06/2025 13:16	PÁGINA 27/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

R E C E P C I Ó N	JUNTA DE ANDALUCIA <small>Delegación de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla</small>	
	202599907010273 - 10/06/2025	
	Registro Telemático Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla	Hora 13:50:26

SOLICITUD PARA LA CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT POR JARDINES Y VELADORES EN LA FINCA
RESTAURANTE "ESTURIÓN" CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

5. PLANOS

- 01 SITUACIÓN**
- 02 TOPOGRÁFICO**
- 03 DESCRIPCIÓN SUPERFICIES EN DPMT**
- 04 PLANO DE RIEGO**
- 05 PLANO ALUMBRADO**
- 06 PLANO VALLADO**

ELE2F Arquitectos. C/ Judería Nº2, planta 2ª, módulo 1A. Camas 41900. Sevilla. Telf. 954 500 234

ABRAHAM LISSEN ORTEGA		10/06/2025 13:16	PÁGINA 28/34
VERIFICACIÓN	FjXBIMNGJ8U2RPC6T2BXW3YX3GU632	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			



