



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA
URBANISMO Y VIVIENDA

ASUNTO: CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DE LA PISCINA CUBIERTA. INFORME TÉCNICO.

Con relación al expediente de concesión administrativa para la reapertura del bar de la piscina cubierta, el técnico que suscribe, previo reconocimiento del bien público objeto de la ocupación y conforme con la documentación existente informa lo siguiente:

1.- Descripción del inmueble.

La cafetería está situada en la planta baja del edificio contiguo a la zona de playa de las piscinas, de las que la separa una luna de vidrio fijo que permite la visión reciproca de ambos ámbitos. Se trata de unas instalaciones complementarias del uso deportivo que comparten con las piscinas accesos a zonas comunes, cubiertas y cerramientos. Tiene una superficie útil de 144,83 m2 distribuidos entre cafetería y cocina a la que se accede desde zona oficio y dispone en el exterior de una zona de veladores con acceso desde la calle. Su grado de conservación es bueno. No son necesarias obras de reforma o rehabilitación para posibilitar su uso y explotación. Carece de mobiliario e instalaciones de cocina propios. Actualmente está ocupado por el mobiliario e instalaciones del antiguo concesionario con una disposición de mobiliario que desvirtúa la configuración del edificio al interponerse contra la luna de vidrio que separa la cafetería de la zona de playa. Consta informe de director de deportes.

2.- Condiciones Urbanísticas y de protección.

A la vista del planeamiento vigente no existe inconveniente para la implantación de un uso hostelero en el edificio. Uso compatible. Edificación situada sobre suelo urbano consolidado y calificado como equipamiento deportivo. Instalación complementaria del uso deportivo, art. 51 ordenanzas PP San Francisco.

3.- Valor de la edificación.

De conformidad con los módulos COAS para el cálculo de presupuestos de edificación el valor de la edificación asciende a 123.228 € .

Uso	Sup	COAS (1)	PEM	DF (2)	GG+BI (3)	Coste obra	Depreciación (4)	Valoración
Cafetería piscina	144,83 m2	715 €/m2	103.553 €	10.355 €	19.675 €	133.583 €	10.355 €	123.228 €

- (1) Módulos 2010 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el cálculo de presupuestos de ejecución material
(2) Gastos de proyectos y dirección facultativa. 10% PEM
(3) Gastos generales y beneficio industrial. 19% PEM
(4) Depreciación lineal. vida útil 50 años.

4.- Alquiler de mercado.

Realizada exploración de mercado, dadas las características del inmueble y su situación se estima un coste de alquiler de 2 €/m2/mes lo que supone una cuota de mensual de 290 €.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA
URBANISMO Y VIVIENDA

5.- Conservación y mantenimiento.

Para garantizar un correcto uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, se debe de obligar a la empresa concesionaria a la elaboración de un plan de uso y mantenimiento en un plazo no superior a 60 días desde la adjudicación. La ejecución del plan estará sometida a aprobación. El plan contendrá la realización de las siguientes acciones:

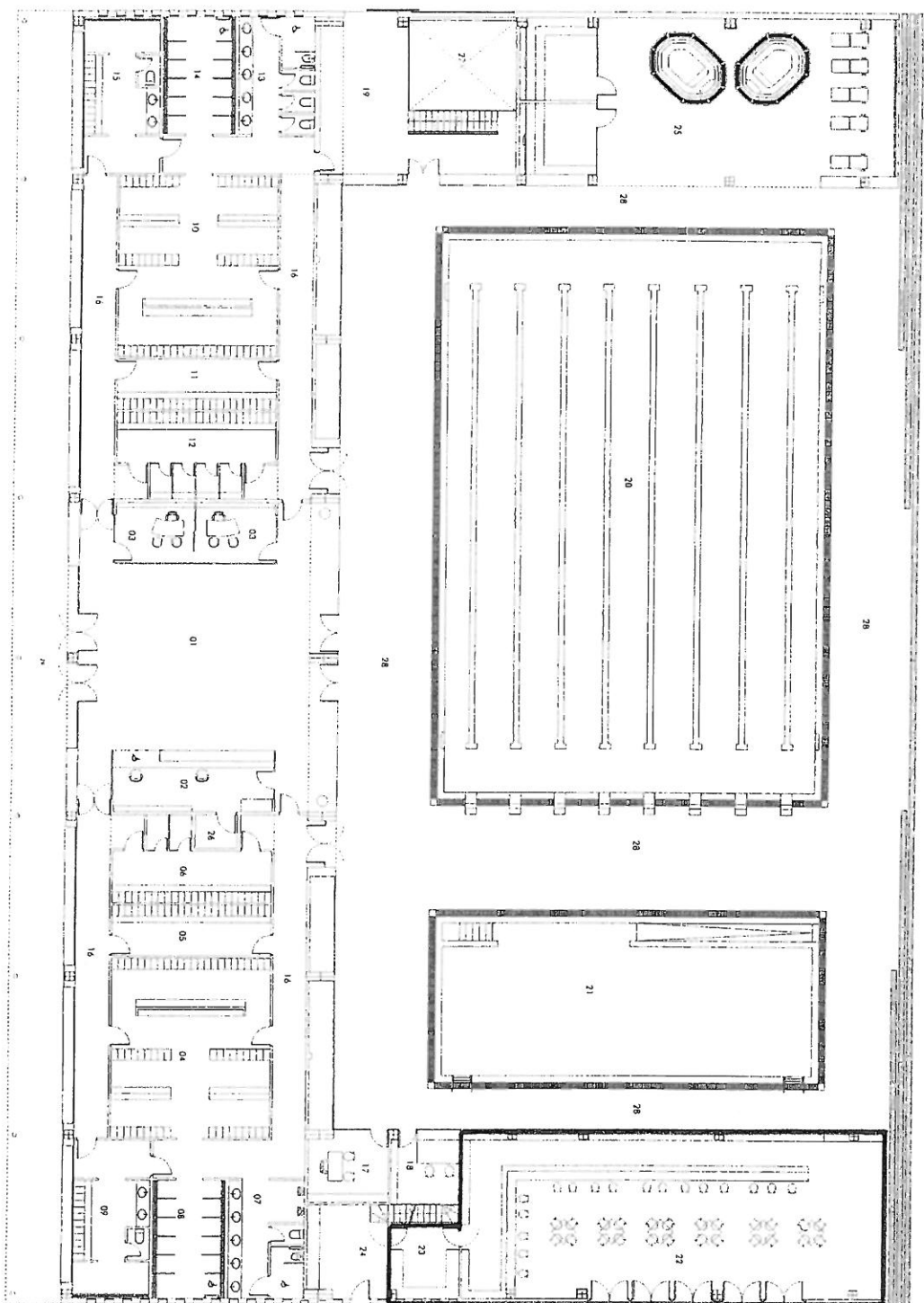
- a) Uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones encargando a técnico competente las operaciones programadas.
- b) Realización de las inspecciones reglamentariamente establecidas.
- c) Archivo de todas las intervenciones de inspección, reparación, reforma o rehabilitación realizadas.

6.- Apertura del establecimiento.

La apertura y puesta en marcha de las instalaciones requerirá la correspondiente licencia, y en todo caso, el mobiliario y elementos de sombra a instalar se ajustará a las determinaciones de la Delegación de Deportes.

En Carmona a 2 de junio de 2010

Francisco Cortés Vázquez
arquitecto municipal



CUADRO DE SUPERFICIES
PLANTA BUA

Nº	DESCRIPCION	SUP. UTM
01	VESTUARIO	14,40
02	DUCHA	12,00
03	SANITARIOS	12,00
04	SALA DE ESPERA	12,00
05	SALA DE ESPERA	12,00
06	SALA DE ESPERA	12,00
07	SALA DE ESPERA	12,00
08	SALA DE ESPERA	12,00
09	SALA DE ESPERA	12,00
10	SALA DE ESPERA	12,00
11	SALA DE ESPERA	12,00
12	SALA DE ESPERA	12,00
13	SALA DE ESPERA	12,00
14	SALA DE ESPERA	12,00
15	SALA DE ESPERA	12,00
16	SALA DE ESPERA	12,00
17	SALA DE ESPERA	12,00
18	SALA DE ESPERA	12,00
19	SALA DE ESPERA	12,00
20	PISCINA	200,00
21	SALA DE ESPERA	12,00
22	SALA DE ESPERA	12,00
23	SALA DE ESPERA	12,00
24	SALA DE ESPERA	12,00
25	SALA DE ESPERA	12,00
26	SALA DE ESPERA	12,00
27	SALA DE ESPERA	12,00
28	SALA DE ESPERA	12,00
TOTAL		700,00

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE PISCINAS
Y PARQUE DEPORTIVO, CARMONA, SEVILLA

3.1.02 DISTRIBUCION Y SUPERFICIES, PLANTA BUA

