

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONCESIÓN DE UN FARO COMO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

ÍNDICE

1 OBJETO DEL PROCEDIMIENTO	2
2 PROCEDIMIENTO	2
2.1 SOLICITUD DE CONCESIÓN DEMANIAL PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE UN FARO	2
2.2 INICIO DE EXPEDIENTE DE CONCESIÓN	2
2.3 SELECCIÓN DEL PROYECTO	3
2.4 COMPROBACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DEL PROYECTO SOBRE EL TERRENO PARA ESTUDIAR SU VIABILIDAD	3
2.5 REALIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES TRÁMITES POR PARTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA:	3
2.6 SOLICITUD A PUERTOS DEL ESTADO DE LA TRAMITACIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO	4
2.7 TRAMITACIÓN POR PARTE DE PUERTOS DEL ESTADO DEL LEVANTAMIENTO DE LA PROHIBICIÓN	4
2.8 REMISIÓN INFORME DEL DIRECTOR DE LA AUTORIDAD PORTUARIA SOBRE LA CONCESIÓN A ELEVAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	5
2.9 OTORGAMIENTO, EN SU CASO, DE LA CONCESIÓN PARA USO HOTELERO POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, Y PUBLICACIÓN EN EL BOE	5
3 ANEXO I. RECOMENDACIONES Y CONDICIONES APLICABLES	6
3.1 RECOMENDACIONES	6
3.2 CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES A LA CONCESIÓN	6
3.2.1 CONDICIONES GENERALES.....	6
3.2.2 CONDICIONES TÉCNICAS.....	7
3.3 RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.....	9
3.3.1 INTRODUCCIÓN.....	9
3.3.2 SOLVENCIA TÉCNICA.....	9
3.3.3 RECOMENDACIONES TÉCNICAS.....	10

1 OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

Tramitación de las solicitudes de concesión para el desarrollo de un uso de alojamiento turístico en faros.

2 PROCEDIMIENTO

2.1 SOLICITUD DE CONCESIÓN DEMANIAL PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE UN FARO¹

El promotor deberá solicitar formalmente, a través de registro en la Autoridad Portuaria, la concesión demanial para desarrollar dicha actividad, con los siguientes documentos:

- Escrito de solicitud
- Proyecto básico arquitectónico y de servicios
- Estudio de viabilidad económico-financiera por el periodo de la concesión

La Autoridad Portuaria deberá asegurarse que:

- La compatibilidad del nuevo uso con el servicio de ayudas a la navegación:
Para ello deberá garantizar que el proyecto cumple con las condiciones generales y técnicas relacionadas en el anexo, condiciones que deberán incluirse posteriormente en la concesión.
- Es conveniente que ya en la admisión de la solicitud se advierta al interesado que la misma está condicionada al levantamiento de la prohibición de destinar las instalaciones del faro o parte de ellas al uso de alojamiento.

2.2 INICIO DE EXPEDIENTE DE CONCESIÓN²

- Se realizará concurso o un trámite de competencia de proyectos, publicándolo en el BOE.
- En tanto que el trámite de levantamiento de prohibición de uso como alojamiento turístico consumirá tiempo, se puede realizar una actuación que permita prolongar el plazo máximo de 8 meses previsto para resolver el expediente concesional

¹ art. 84. TRLPEMM

² Art. 85.1 TRLPEMM

incoado,³ o suspender o ampliar el plazo de resolución del procedimiento comunicando el motivo al interesado de conformidad con la ley 39/2015 de 1 de Octubre de PACAP.

2.3 SELECCIÓN DEL PROYECTO⁴

Selección por parte del Consejo de Administración del proyecto más adecuado, si se han presentado varios proyectos al trámite de competencia.

2.4 COMPROBACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DEL PROYECTO SOBRE EL TERRENO PARA ESTUDIAR SU VIABILIDAD⁵

Se aprovechará este trámite previsto por la ley para:

- Solicitar a la Demarcación de Costas la distancia desde el límite interior de la ribera del mar a la que se encuentra la concesión al objeto de conocer si el levantamiento de la prohibición corresponde al ministro o al Consejo de Ministros.⁶
- Comprobar sobre el terreno que se cumplen las condiciones de acceso y servidumbres que el faro tenga establecidas y de aquellas que el Ministerio de Fomento pueda establecer en el futuro.⁷

2.5 REALIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES TRÁMITES POR PARTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA:⁸

1. Sometimiento del proyecto a información pública para alegaciones y elaboración de informe sobre las alegaciones presentadas.
2. Recabar informe favorable de las Administraciones urbanísticas, que lo emitirán de conformidad con el planeamiento urbanístico aplicable y la ley urbanística.
3. Recabar informe favorable de evaluación de impacto ambiental, a los efectos de conocer la eventual incidencia medioambiental de la actuación que se pretende sobre el faro.
4. Recabar informe favorable de la Administración competente en el caso de que el edificio esté catalogado o sea objeto de algún tipo de protección.

Con carácter previo a la realización de los siguientes pasos de este procedimiento deberán obtenerse todos los informes favorables enumerados anteriormente.

³ Art. 85.8 TRLPEMM

⁴ Art. 85.1 Segundo párrafo

⁵ Art. 85.2 TRLPEMM

⁶ Art. 72.1 TRLPEMM

⁷ Art. 137.7 TRLPEMM

⁸ Art. 85.3 TRLPEMM

2.6 SOLICITUD A PUERTOS DEL ESTADO DE LA TRAMITACIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Para la solicitud de esta tramitación, la Autoridad Portuaria deberá aportar, previamente, al Departamento de Dominio Público de la Dirección de Explotación de Puertos del Estado, los siguientes documentos:

1. Expediente de la concesión en el que se incluya el borrador de la propuesta de resolución y de las condiciones que se van a someter al concesionario⁹.
2. Informe de la Demarcación de Costas sobre la distancia a la que se encuentra la concesión desde el límite interior de la ribera del mar
3. Informe favorable de todas Administraciones Urbanísticas competentes
4. Informe favorable de la Administración competente en el caso de que el edificio esté catalogado o sea objeto de algún tipo de protección.
5. Informe favorable de la Administración competente en materia medioambiental.
6. Informe de la Autoridad Portuaria, en base al proyecto presentado y el artículo 72.1 del TRLPEMM, que acredite el levantamiento excepcional de la prohibición legal de uso habitacional en el faro. Para ello deberá acreditar lo siguiente:
 - El motivo de interés general que lo justifique con objeto de preservar el patrimonio arquitectónico.
 - El cumplimiento de los requisitos técnicos de la marca Faros de España
 - La compatibilidad del nuevo uso con el servicio AtoN.

El Departamento de Dominio Público de la Dirección de Explotación de Puertos del Estado consolidará los documentos aportados por la Autoridad Portuaria y solicitará a la Subdirección de Ayudas a la Navegación, en el caso favorable, el informe de compatibilidad técnica con la función de la señal marítima.

Seguidamente, elaborará la propuesta para el levantamiento de prohibición de uso de alojamiento turístico que remitirá el Director de Explotación de Puertos del Estado al Subdirector de los Servicios Jurídicos del mismo Organismo.

2.7 TRAMITACIÓN POR PARTE DE PUERTOS DEL ESTADO DEL LEVANTAMIENTO DE LA PROHIBICIÓN

La Subdirección de Servicios Jurídicos de Puertos del Estado procederá a analizar la documentación aportada para ver su viabilidad jurídica.

⁹ Deberán incluirse aquí las condiciones referenciadas en el anexo de este documento.

Posteriormente, durante la tramitación, la Subdirección de Servicios Jurídicos enviará a la Autoridad Portuaria los siguientes informes:

- Informe de PdE referente a los artículos 72.1 y 85.3 del TRLPEMM. El informe de PdE será relativo a la viabilidad jurídica de la tramitación, de la excepcionalidad del uso hotelero, así como de la compatibilidad del uso con la función de la señal marítima.
- Resolución del MITMA o el Acuerdo del Consejo de Ministros levantando la prohibición del uso alojativo del faro.

2.8 REMISIÓN INFORME DEL DIRECTOR DE LA AUTORIDAD PORTUARIA SOBRE LA CONCESIÓN A ELEVAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN¹⁰

Si la resolución del levantamiento de la prohibición es favorable, el director de la Autoridad Portuaria emitirá informe sobre la concesión al Consejo de Administración.

Dicho informe deberá contener las condiciones a ofrecer al solicitante de la concesión de uso hotelero en el faro, para su aceptación.

Si el informe se remite con anterioridad al levantamiento de la prohibición, la aceptación por parte del interesado de las condiciones deberá hacerse previa advertencia de que la concesión, que eventualmente llegara a otorgarse, lo sería si previamente se hubiese levantado la prohibición del uso hotelero para el faro por el órgano que proceda.

2.9 OTORGAMIENTO, EN SU CASO, DE LA CONCESIÓN PARA USO HOTELERO POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, Y PUBLICACIÓN EN EL BOE¹¹

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria será, finalmente, quien apruebe, o no, el otorgamiento de la concesión, procediendo, en su caso, a la publicación de dicho acto en el BOE.

¹⁰ Art. 85.5 TRLPEMM

¹¹ Art. 85.5,6 y 7 TRLPEMM

3 ANEXO I. RECOMENDACIONES Y CONDICIONES APLICABLES

3.1 RECOMENDACIONES

Se sugiere a la Autoridad Portuaria que, independientemente de que los aspectos de acceso y otras instalaciones técnicas se recojan en el pliego de la concesión, inicie la tramitación formal de las servidumbres que, en su caso, sean necesarias para garantizar la operativa del faro, de acuerdo con el artículo 137.7 del TRLPEMM.

3.2 CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES A LA CONCESIÓN

3.2.1 CONDICIONES GENERALES

- a)** Para garantizar la defensa de la ayuda a la navegación y la protección del servicio que presta, los usos complementarios de la señal marítima deberán respetar tanto las servidumbres ya establecidas como aquellas que el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible pueda fijar en el futuro, de acuerdo con el artículo 137.7 del TRLPEMM.
- b)** Independientemente del uso autorizado, si por razones del servicio o por necesidades de adaptación tecnológica fuese necesario modificar el uso eventualmente autorizado, dichos cambios serán asumidos por el promotor o gestor del uso complementario, sin derecho a indemnización alguna.
- c)** Sobre la instalación, torre o edificio de la señal marítima no podrá fijarse ningún tipo de antena, radar, instalación, cartel o rótulo, especialmente aquellos de carácter publicitario o vinculados a marcas comerciales.
- d)** El proyecto debe incluir una evaluación de los riesgos derivados de la afluencia de visitantes, considerando las posibles responsabilidades y asegurando la disponibilidad de recursos adecuados para su control. Se prestará especial atención a las protecciones necesarias frente a terraplenes, desniveles o accidentes naturales que puedan representar un riesgo potencial para las personas.
- e)** El proyecto deberá cumplir toda la normativa vigente en materia de instalaciones eléctricas, seguridad, salud y cualquier otra que resulte aplicable.
- f)** En caso de que el uso proyectado exija niveles de seguridad o protección superiores a los existentes en la señal marítima, el promotor del nuevo uso deberá ejecutar, a su costa, las obras o instalaciones autorizadas para tal fin. Esto incluye tanto la seguridad física como las protecciones eléctricas frente a sobretensiones y descargas.

g) La Autoridad Portuaria no se responsabilizará de la seguridad física de las instalaciones destinadas a usos complementarios ni de los daños que puedan sufrir, incluidos aquellos derivados de sobretensiones o descargas.

h) Cuando proceda, la restauración exterior de la instalación, del edificio o de la torre de la señal marítima deberá realizarse conservando su aspecto original, especialmente si está catalogado como Bien de Interés Cultural o forma parte de un conjunto monumental protegido.

i) La Autoridad Portuaria inspeccionará las instalaciones antes del inicio de la actividad objeto de concesión o autorización, a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos.

j) Se fomentará la mejora de la accesibilidad a la torre de la señal marítima con el objetivo de posibilitar su apertura al público, procurando que pueda ser visitada, al menos, una vez por semana, siempre que ello resulte compatible con la operativa de la señal marítima y con las condiciones de seguridad establecidas.

3.2.2 CONDICIONES TÉCNICAS¹²

a) No podrá verse afectada la señal nocturna. En su caso, la iluminación del edificio o instalación y de su entorno deberá diseñarse de manera que no oculte, interfiera ni dificulte la identificación de la señal marítima.

b) No podrá verse afectada la señal diurna. En su caso, el aspecto, color y forma de la torre, instalación o soporte de la señal marítima no deberán alterar ni obstaculizar su visibilidad desde el mar, puesto que constituyen la marca diurna de referencia para la navegación.

c) Si se prevé algún tipo de ajardinamiento, este deberá proyectarse respetando los requisitos técnicos anteriores, teniendo en cuenta el crecimiento futuro de las especies vegetales.

d) En caso de instalarse algún rótulo luminoso, éste no podrá ser visible desde el mar, deberá situarse por debajo del plano focal de la señal marítima y su luz deberá ser fija y de un color distinto de rojo, verde, azul, blanco o ámbar.

e) Tanto en los supuestos del epígrafe d) como en los del a), el proyecto deberá contemplar las medidas de mitigación necesarias para garantizar la correcta identificación de la señal marítima, sin modificar las condiciones actuales de luminancia de fondo.

f) Se permitirá el acceso al recinto de la señal marítima y a la propia instalación, sin restricciones, al personal de la Autoridad Portuaria o a cualquier otro personal

¹² Condiciones basadas en la guía IALA 1063 “Agreements-for-Complementary-use-of-Lighthouses_Dec2008, Ver apartado 4.1.12.

Fuente: <https://www.iala-aism.org/product/agreements-for-complementary-use-of-lighthouses-1063/>

autorizado para tareas de control y mantenimiento, así como a las visitas o al público debidamente autorizados.

g) Los suministros de luz, agua u otros necesarios para la zona de la señal marítima serán totalmente independientes de los destinados a otros usos. De no ser así, deberá justificarse debidamente. En todo caso, la alimentación eléctrica de la luz de la señal marítima, tanto la principal como la de reserva, será independiente de cualquier otro uso.

h) El proyecto deberá garantizar la compatibilidad electromagnética entre los dispositivos eléctricos o electrónicos previstos y los existentes en la señal marítima. La Autoridad Portuaria no asumirá responsabilidad por interferencias derivadas de los equipos de señalización marítima actuales o futuros.

i) Cuando los usos complementarios proyectados incluyan actividades de restauración, las salidas de humos deberán diseñarse de modo que no provoquen empañamiento ni efectos negativos sobre la linterna de la señal marítima.

j) No se permitirán aparcamientos de vehículos en las proximidades de la señal marítima. En su caso, su presencia deberá controlarse dentro del recinto para evitar, entre otros efectos, vibraciones o confusiones para los navegantes por las luces de los vehículos.

k) El proyecto deberá incluir, cuando corresponda, un apartado específico sobre el tratamiento y gestión de residuos sólidos y líquidos durante el periodo de concesión o autorización, según el uso complementario desarrollado. Para las aguas residuales, deberá contemplarse su conexión a la red de saneamiento del entorno o, en su defecto, la instalación de un sistema de gestión acorde con el volumen generado. Asimismo, se deberá definir el mantenimiento posterior necesario.

l) Las zonas reservadas específicamente al uso, control y mantenimiento de la señal marítima deberán estar debidamente señalizadas mediante pictogramas de prohibición de paso.

m) El proyecto deberá reservar para la señal marítima no sólo la torre, soporte o instalación, sino también el espacio suficiente, según criterio de la Autoridad Portuaria, para los equipos auxiliares y servicios técnicos de control y mantenimiento.

n) El acceso desde el exterior a las dependencias técnicas de la señal marítima deberá ser independiente del destinado a cualquier otra actividad proyectada en la instalación. Cuando esto no sea posible, deberá justificarse adecuadamente en el proyecto.

3.3 RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS

3.3.1 INTRODUCCIÓN

Este apartado presenta recomendaciones técnicas para las iniciativas de uso de tipo alojamiento que vayan a desarrollarse en los faros.

Incluye los siguientes aspectos

- Solvencia técnica
- Recomendaciones técnicas
 - a) Proyecto básico de las obras y de interiorismo, justificación de los condicionantes técnicos de la propuesta, programa de trabajos e Infografías.
 - b) Proyecto de explotación como alojamiento turístico,

Estas recomendaciones de solvencia y técnicos se presentan sin perjuicio de otro tipo de requisitos que puedan añadirse en relación con otros aspectos distintos de los turísticos que aquí se proponen.

3.3.2 SOLVENCIA TÉCNICA

La solvencia técnica se acreditará por los siguientes medios:

Según la empresa sea de nueva constitución o que venga desarrollando actividades similares a la del objeto de Concesión (de hotelería y/o hostelería) deberá:

Empresas que vienen desarrollando actividades similares a la del objeto de concesión (de hotelería y/o hostelería): Deberán acreditar tener dicha experiencia en la gestión de negocio/s de hotelería durante al menos los cinco últimos años mediante la descripción del negocio/s de hotelería y/o hostelería desarrollado/s, servicios y productos ofrecidos y número de empleados.

Además, deberán presentar un compromiso de que al menos el 40% de la plantilla del personal que se va a destinar a la concesión, así como del personal que vaya a ocupar la gerencia tendrá una experiencia de los últimos cinco últimos años, en la gestión de negocio/s de hotelería y/o hostelería.

Empresas de nueva constitución: Deberán presentar una declaración de los medios humanos y técnicos a adscribir al servicio objeto de la concesión, con indicación expresa de las categorías y titulaciones profesionales del personal, así como compromiso de experiencia de 5 años en la gestión de negocio/s de hotelería y/o hostelería, de al menos el 40% de la plantilla del personal que se va a destinar a la concesión, así como del personal que vaya a ocupar la gerencia.

3.3.3 RECOMENDACIONES TÉCNICAS

Con objeto de que tanto los servicios como los usos de alojamiento y restauración a prestar en los edificios que forman parte del faro motivo de la actividad, sean gestionados conforme a estándares de calidad que persigan la excelencia en sus infraestructuras y servicios.

En este sentido, el promotor podrá incluir en su memoria la información sobre las siguientes recomendaciones (y en este mismo orden):

a) Proyecto básico de las obras y de interiorismo, justificación de los condicionantes técnicos de la propuesta, programa de trabajos e Infografías.

a.1) El proyecto básico. El documento deberá seguir las previsiones de la normativa en vigor tanto en lo referente a normativa de construcción/urbanística como a aquella vinculada a la tipología y categoría de alojamiento turístico a poner en marcha y en lo referente a protección y conservación del patrimonio y el medio ambiente. El proyecto y cada uno sus documentos contendrán su índice correspondiente.

- Memoria.
- Planos.

Como mínimo se presentarán los siguientes planos:

- Plano situación.
- Plano de emplazamiento.
- Planos de urbanización.
- Plantas generales. Se definirá la distribución y los usos de los espacios cubiertos y descubiertos. Se indicarán las cotas y las superficies. Se incluirán los elementos fijos y los de mobiliario donde sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Plano de cubierta.
- Planos de alzados y secciones.
- Plano de definición del cierre perimetral de la parcela (opcional, solo si procede).
- Plano de accesibilidad.
- Plano de la propuesta de iluminación exterior.
- Plano de propuesta de espacios ajardinados y zonas de exterior (aparcamiento, zona de juegos, piscina, mobiliario exterior, etc).
- Planos para la mejor comprensión de propuesta de obras de mejora en el entorno (opcional, solo si procede). No obstante, el licitador podrá adjuntar

cuantos otros planos consideren necesarios para la mejor comprensión de la propuesta.

a.2) Justificación de los condicionantes técnicos del proyecto.

De forma clara y concisa se expondrán:

a.2.1) Calidad técnica del proyecto, conceptual y formal.

- Antecedentes, necesidades, factores sociales, económicos etc., que razonen y justifiquen el proyecto.
- Justificación de la solución adoptada. Se expondrán las razones técnicas y económicas por las que la solución que se adopta es la más conveniente tanto a los edificios como a la tipología y categoría de establecimiento de alojamiento a poner en marcha.
- Descripción de la geometría del edificio o edificios concesionados, volumen, accesos, evacuación etc.
- Descripción del contenido de espacio no edificado y de uso de la concesión.
- Memoria de calidades.

a.2.2) Integración de la propuesta en el entorno y relación con los espacios circundantes.

- Claridad y funcionalidad de las relaciones establecidas entre los usos programados y las zonas anexas. Relación con la zona de costa (playa, puerto, etc.), con el resto de las edificaciones existentes en el entorno, justificación de las orientaciones de los diferentes espacios, accesos, etc.
- Justificación del paisajismo de la propuesta.
- Justificación de la propuesta de cierre perimetral de las instalaciones y/o espacios (si procede) (configuración y tipología).
- Memoria técnica de iluminación que detalle de forma básica las características de la iluminación propuesta en el exterior.
- En el caso en que proceda (opcional), se indicarán los espacios ajardinados y zonas de mobiliario permanente que puedan ser utilizados con carácter general en caso de que existiesen periodos de inactividad de la instalación.

a.2.3) Calidad y claridad del programa de usos propuesto.

- Programa de necesidades: cumplimiento del equipamiento mínimo solicitado por normativa turística que le aplica según CCAA, incluyendo variantes o mejoras propuestas.

- Relación entre los espacios proyectados para los diferentes usos.

a.2.4) Originalidad e innovación de la propuesta.

- Justificación desde el punto de vista del proyectista de que se trata de una propuesta original e innovadora. Descripción de las soluciones innovadoras desde el punto de vista de la tecnología, medio ambiente y el turismo que se incluyen en el proyecto.

a.2.5) Conservación y mantenimiento.

- Justificación del diseño que aporte desde el punto de vista del diseño, ciclo de vida de los materiales etc. soluciones que minimicen y faciliten la conservación y el mantenimiento de los elementos constructivos propuestos.
- Se justificará la adecuación de los materiales propuestos al entorno marino donde se ubican.
- Justificación del uso de materiales sostenibles.
- Empleo de materiales y sistemas de aislamiento que minimicen el uso energético para la climatización.
- Empleo soluciones de gestión energética que minimicen el consumo o racionalicen su relación con el entorno.

Cuantas otras justificaciones técnicas consideren necesarias el proyectista para la mejor valoración del proyecto propuesto.

a.3) Mejoras.

Propuestas de mejora del entorno a través de obras de acondicionamiento de espacios libres o mejora de las instalaciones existentes en estos. A título orientativo se sugieren mejoras en los siguientes espacios:

- Acceso a la zona de playa o puerto desde el alojamiento
- Mejoras relacionadas con la accesibilidad de personas con movilidad reducida más allá de las exigidas por la normativa que aplique.
- Cualquier otro espacio o mejora a propuesta del promotor.
- Acciones a realizar sobre la torre del faro y zonas comunes del espacio susceptible de ser concesionado, aun cuando no sean de uso turístico, pero formen parte de la visual del turista.

Las propuestas deberán tener en cuenta los condicionantes normativos en relación a cuestiones de protección medioambiental o de protección monumental, que apliquen sobre el faro y su zona de influencia, así como protección contra sobretensiones y descargas.

a.4) Programa de trabajos.

Se adjuntará una planificación de la ejecución del equipamiento. Debe ser lo más completo posible, recogiendo las unidades o capítulos más relevantes, necesarios para la realización de la obra, con sus hitos, relaciones de precedencia, metodología de su actuación. Este programa de trabajos debe estar limitado a una página, apaisada, en formato A3. Además, se tendrán en cuenta, y así se recogerá en la planificación, una previsión para la obtención de las altas de los suministros y de las licencias necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad.

a.5) Proyecto de equipamiento y decoración del alojamiento que constará de:

- Calendario del equipamiento y de decoración una vez terminadas las obras.
- Diseño del alojamiento incluyendo el mobiliario y la descripción del mismo (planos y fotomontaje)
- Argumento de decoración para habitaciones y zonas comunes
- Diseño exterior (disposición de terrazas y señalización)
- Medios materiales y equipamiento (mobiliario, cocina, camas, vajilla, menaje...)
- Inversión en equipamiento y decoración, y cualquier otra necesaria para el desarrollo de la actividad.

Para todas las partidas anteriores se aportará la descripción de los elementos que se propongan (mobiliario, cocina, camas, menaje, elementos de decoración...), los materiales y las características y se tendrán que incluir imágenes de los elementos propuestos o de modelos de referencia existentes en mercado.

a.6) Infografías.

• Infografías. Se deberán presentar como mínimo dos infografías tamaño A2/A1 con el contenido y perspectiva que el promotor considere más adecuadas para la mejor comprensión de la propuesta arquitectónica y otras dos del interiorismo. Como máximo se podrán presentar cinco infografías del proyecto arquitectónico y cinco del proyecto de equipamiento y decoración.

b) Proyecto de explotación como alojamiento turístico, en el que se deberá detallar como mínimo los siguientes aspectos:

b.1) Memoria pormenorizada del proyecto de explotación del alojamiento

- Memoria descriptiva y justificativa de la totalidad del programa propuesto para el alojamiento, tanto desde el punto de vista funcional como del régimen de uso previsto.

- Determinación de la tipología y categoría de alojamiento, principales servicios, periodo de apertura (meses, días, horarios), principales clientes y mercados objetivo.
- Justificación de las necesidades de infraestructuras y servicios en relación al tipo de producto, valores añadidos sobre los mínimos exigidos por la normativa turística Autonómica que le afecte. Justificación de las zonas de acceso, espacios comunes, zonas de exterior, etc...
- Justificación técnica de las expectativas de ocupación media, precios de referencia, etc... Propuesta de servicios complementarios que aporten valor a los clientes y/o generen valores añadidos al destino (restaurante abierto al público, alquiler de bicicletas, visitas guiadas, etc.).
- Descripción del tipo de servicio que se ofertará y precios orientativos
- Propuesta de precios por tipología de habitaciones/temporadas/usos
- Detalle de la carta o cartas y precios orientativos
- Descripción de los precios de los servicios o productos considerados de interés para el alojamiento. (Alquiler de bicicletas, visitas guiadas, masajes, etc.)

b.2) Propuesta de recursos humanos

Descripción de la plantilla que se va a emplear en las diferentes temporadas y servicios a prestar en el alojamiento con especificación de categorías. Descripción de una memoria de estructura de puestos, responsabilidades, cualificación.

- Titulaciones, conocimiento de idiomas y cualificación del personal a requerir (Director-gerente del establecimiento, personal de recepción, cocina, etc...)
- Número de empleados residentes en la zona de influencia del faro
- Posibilidad de incorporar personas con movilidad reducida o minusvalía, mujeres, mayores de 50 años.
- Compromiso por parte del promotor de que se mantendrá el nivel de cualificación del personal.

b.3) Plan de comercialización, promoción y marketing

En el que se describan, clientes, mercados, productos a comercializar. Se indicarán las principales acciones de comunicación y comercialización a desarrollar para facilitar el posicionamiento del alojamiento, indicando los soportes mínimos a producir (web, folleto, marca, etc.). En este punto se indicará el nombre comercial a emplear para el alojamiento.

b.4) Gestión de la calidad

Propuesta de estrategia de gestión de la calidad para asegurar la mejor prestación del servicio y elementos de los que se compondrá: Norma de calidad, gestión de cuestionarios y sistemas de control de la calidad del servicio y de infraestructuras, etc.

b.5) Plan de viabilidad financiera

El promotor presentará un cuadro de viabilidad económico-financiera que cubra, al menos, los 5 primeros años.

En este apartado indicará al plazo máximo para el que solicitaría la concesión.

b.6) Indicadores de seguimiento del establecimiento

- Se elaborará un documento de seguimiento del funcionamiento donde se reflejen los indicadores a trasladar a la Autoridad Portuaria al objeto de poder mantener un seguimiento efectivo de la marcha de la actividad del establecimiento. Al menos se indicarán los siguientes ítems de control y la periodicidad del volcado mínimo será anual
 - Días de apertura
 - Horario de apertura
 - Ocupación media del año vencido
 - Precios medios por tipo de habitación
 - Total, pernoctaciones
 - Total, comensales
 - Total, ingresos
 - Total, gastos
 - Media de personal en activo
 - Incidencias o quejas relevantes
 - Inversión realizada en mejoras y mantenimiento

c) Mejoras: Cualquier tipo de mejora bien sea en servicios y actividades que redunden en una mejora en la calidad, atractivo y originalidad del alojamiento vinculado al faro, tales como actividades o servicios que promuevan el desarrollo turístico de su entorno

d) Datos de contacto del promotor o persona que le represente, incluyendo un teléfono y correo electrónico de contacto. Cuantos otros aspectos o circunstancias consideren el promotor que contribuyen a definir su proyecto de explotación del local.

e) Inversión a realizar: presupuesto de las obras del proyecto básico (rehabilitación, entorno, mejoras de acceso, interiorismo, etc.)