



**PROYECTO DE CONCESION ADMINISTRATIVA  
DE TERRRENOS PARA TERRAZA Y  
JARDÍN.BAR RESTAURANTE BABYLON  
SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA**

**PROMOTOR: MATIKATI S.L.**

**AUTOR: DE SANTIAGO LÓPEZ**

**INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL. COITIGVAL Nº COLEGIADO 10776**

PROYECTO DE CONCESION ADMINISTRATIVA DEL TERRENO COLINDANTE AL  
BAR RESTAURANTE BABYLON BEACH, SA CALETA, SANTA EULARIA DES RIU



## PROYECTO BÁSICO

### MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Memoria justificativa y acreditativa con anejos, que contiene una declaración expresa de que se cumple lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento, normas generales y específicas de desarrollo y ejecución, así como los aspectos más relevantes y básicos del proyecto.

### PLANOS

- de situación, a escala conveniente. Plano nº 1
- de emplazamiento, con representación del deslinde y de la zona a ocupar, a escala no inferior a 1/5.000 con la clasificación y usos urbanísticos del entorno. Plano nº 2
- topográfico del estado actual, a escala no inferior a 1/1.000; Plano nº 3
- de planta general, en que se representan las instalaciones y obras proyectadas, que incluye el deslinde y la superficie a ocupar o utilizar en el dominio público marítimo-terrestre, líneas de orilla, zonas de servidumbre de tránsito, protección y acceso. Plano nº 4.

### INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA ZONA (general y de detalle).

### PRESUPUESTO.

### ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### FIANZA



## MEMORIA JUSTIFICATIVA:

El bar restaurante Babylon Beach, anteriormente llamado Bar Mangos es una edificación sencilla, de una planta, antigua, de carácter ibicenco en la tipología de su construcción, situado en la zona conocida como Sa Caleta, en las proximidades del casco urbano de Santa Eulària des Riu, en el barrio de Can Sansó.

Este bar restaurante cuenta con licencia de apertura desde al año 1988 con el expediente nº 21/88.

Este establecimiento, para dar un servicio correcto a los visitantes y dado que las autoridades locales y la comunidad empresarial han trabajado juntos y han invertido profusamente para mantener sus atractivos para el visitante más selectivo y ahora muy solicitado por aquellos que desean unas vacaciones tranquilas, desea situar una terraza en la zona de dominio público marítimo terrestre, se trata de instalar 10 mesas y 41 sillas (2 rectangulares con 6 sillas , 5 con 4 sillas por cada mesa y 3 con 3 sillas ) bajo 3 sombrillas tipo paraguas y un toldo desmontable tipo vela.

En la zona de dominio público marítimo sus instalaciones consisten en únicamente el apoyo del mencionado mobiliario, sin necesidad de adecuar el terreno no realizar obra de ningún tipo.

**Por esta razón se solicita la concesión administrativa de los terrenos sobre los que se apoya el mobiliario de terraza, concretamente 126,77 m,<sup>2</sup> para la ocupación con terraza y 58,18 m<sup>2</sup> de zona verde, ajardinada, situados entre los hitos entre los hitos 736 al 739 del deslinde del dominio público marítimo terrestre aprobado por OM de fecha 12 de febrero de 2010 del término municipal de Santa Eulària des Riu. Se trata de la franja estrecha y longitudinal a la parcela en la que se ubica el establecimiento.**

Como se puede observar, en las fotografías que se adjuntan, la ocupación con la terraza no puede tener otra ubicación que sobre la zona de dominio público, ya que por el Sur el establecimiento linda con la carretera, por el Este con parcela edificada, por el Norte con parcela edificada y por el Oeste con el mar. De tal manera que se hace imposible la colocación del mobiliario si no es ocupando el dominio público mínimo necesario y objeto del presente proyecto de obtención de concesión administrativa.

Se solicita , por lo tanto, para poder situar sobre ella, una instalación temporal, la cual ya ha sido solicitada a le Demarcación de Costas en Illes Balears, en el mes de octubre de 2014.

Como se observa en los planos que conforman este proyecto, se permite completamente el tránsito y paseo en la zona siendo perfectamente compatibles los usos de paseo peatonal con el de la terraza.

Por lo que aquí se expone, se considera **necesaria esta concesión administrativa de 184,95 m2 de terrenos de dominio público**, para el buen servicio del bar y atención a los vecinos y turistas de Ibiza en general y de Santa Eulalia en particular.

- Declaración expresa de acuerdo al artículo 97 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre:

Este proyecto no refleja la realización de ningún tipo de obra, por lo que cumple con las disposiciones de la Ley 22/88 de Costas y de las normas generales y específicas para su desarrollo y ejecución, de la ley 2/13 de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley de Costas. y su reglamento Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre.

#### **NORMATIVA:**

- Código Civil.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE nº 181, de 29 de julio)
- Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo y ejecución de la ley de costas (BOE nº 297, de 12 de diciembre).
- Real Decreto 1.112/1992, de 18 de septiembre, de modificación parcial del Reglamento general (BOE nº 240, de 6 de octubre).
- Ley 2/2013 de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



## **EMPLAZAMIENTO:**

El bar restaurante Babylon Beach, anteriormente llamado Bar Mangos es una edificación sencilla, de una planta, antigua, de carácter ibicenco en la tipología de su construcción, situado en la zona conocida como Sa Caleta, en las proximidades del casco urbano de Santa Eulària des Riu, en el barrio de Can Sansó. La zona presenta por lo tanto un carácter urbano.

Situado entre los hitos entre los hitos 736 al 739 del deslinde del dominio público marítimo terrestre aprobado por OM de fecha 12 de febrero de 2010 del término municipal de Santa Eulària des Riu.

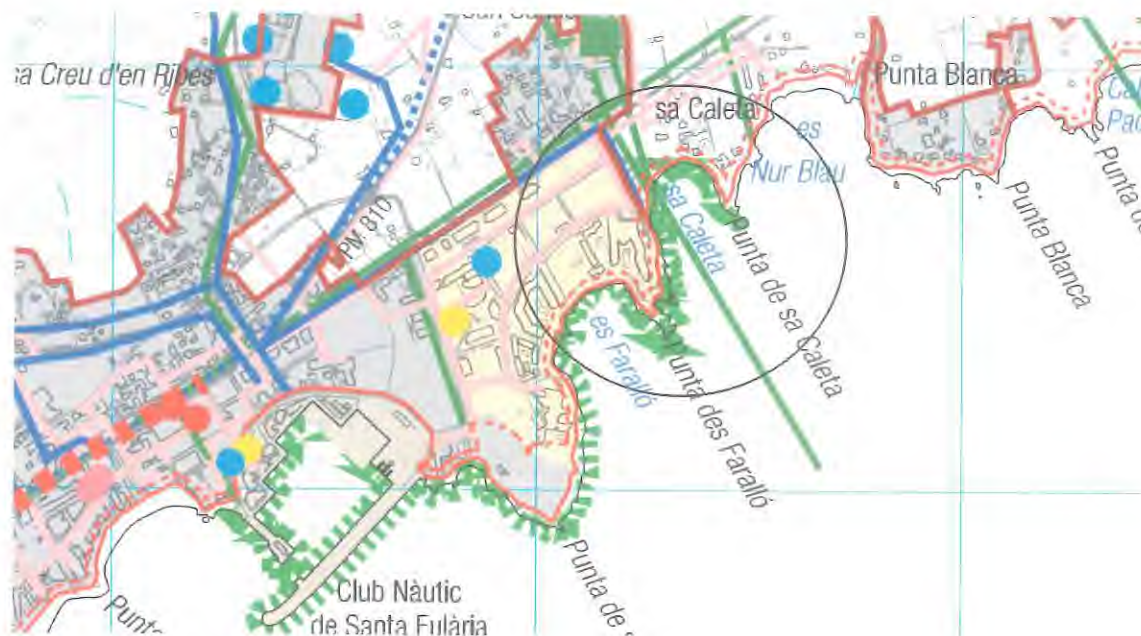
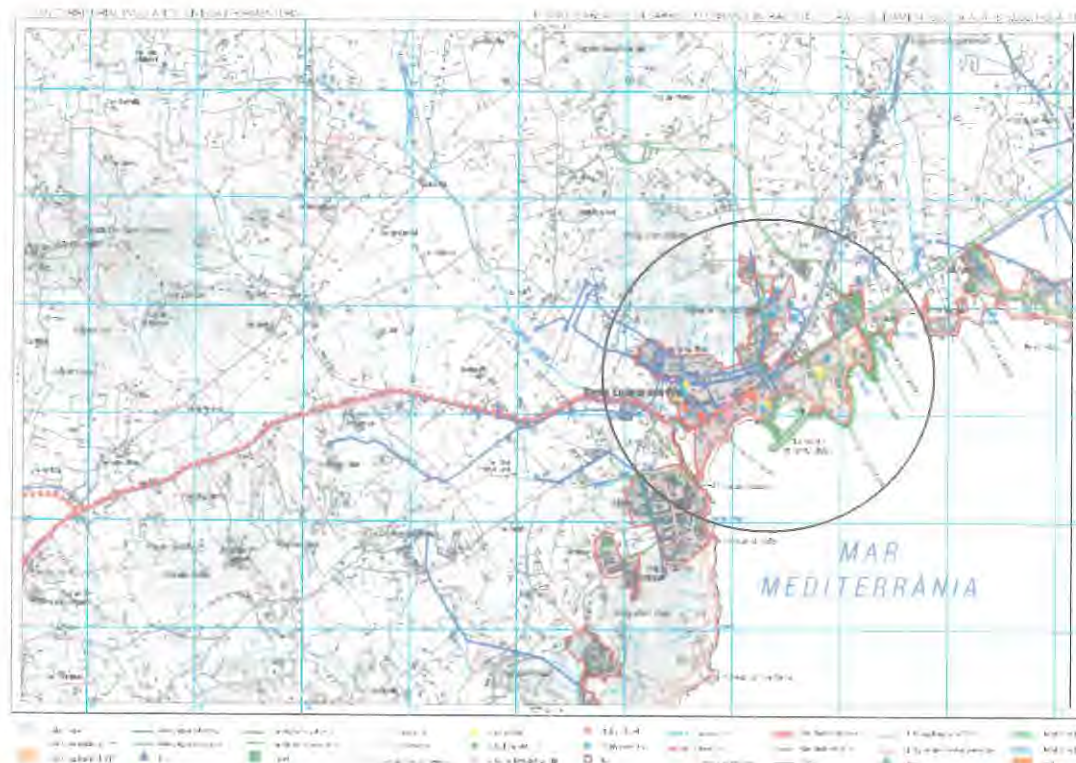
La geomorfología del terreno sobre el que se ubica es una llanura sobreelevada de composición margoarcillosa. La solución de continuidad es una un corte completamente vertical. En este tramo y para evitar su fácil erosión se construyó una pared de piedra, antigua, que sostiene y protege el terreno de la erosión marina sobre todo.

Sobre esta planicie, no se realiza adecuación ni tratamiento del terreno, se mantiene natural. Por otro lado, se solicitan como concesión el terreno longitudinal a la parcela , permitiendo el libre tránsito, sin estorbo ni incomodo del paseante.

Tampoco se colocan sobre ella ningún tipo de vallado ni cerramiento que pueda suponer un uso privado.

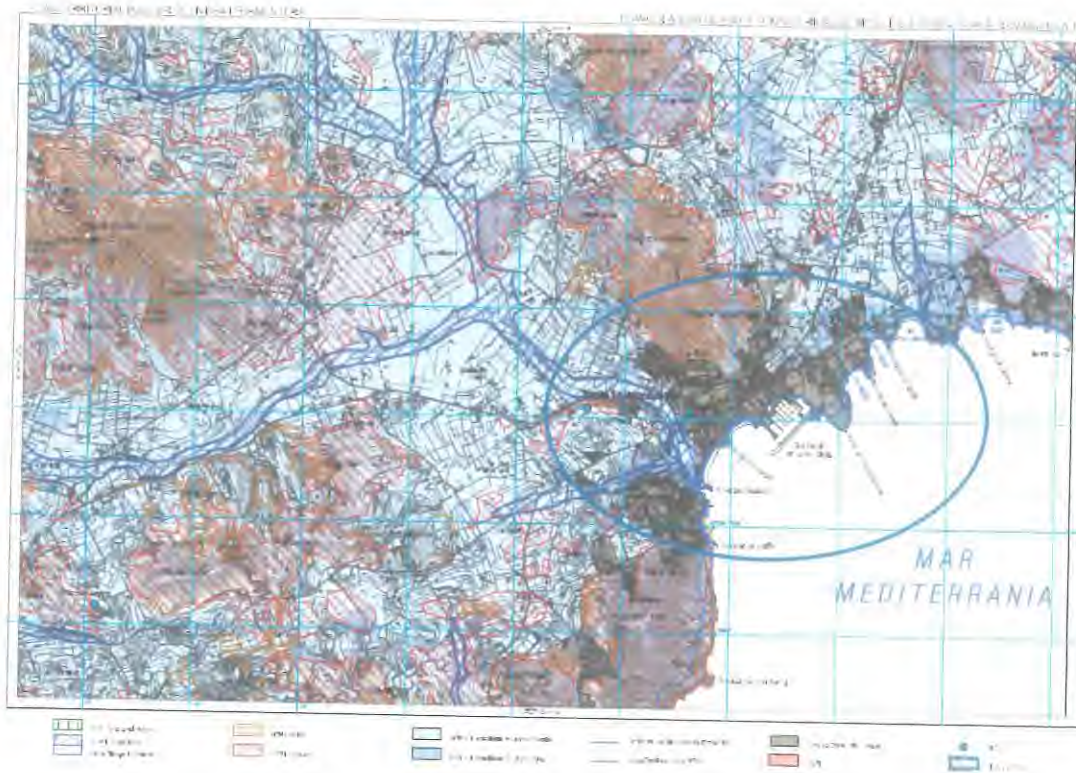
## CARTOGRAFÍA Y PLANOS

### PTI: Cartografía: "Plano 2: Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras y equipamientos"



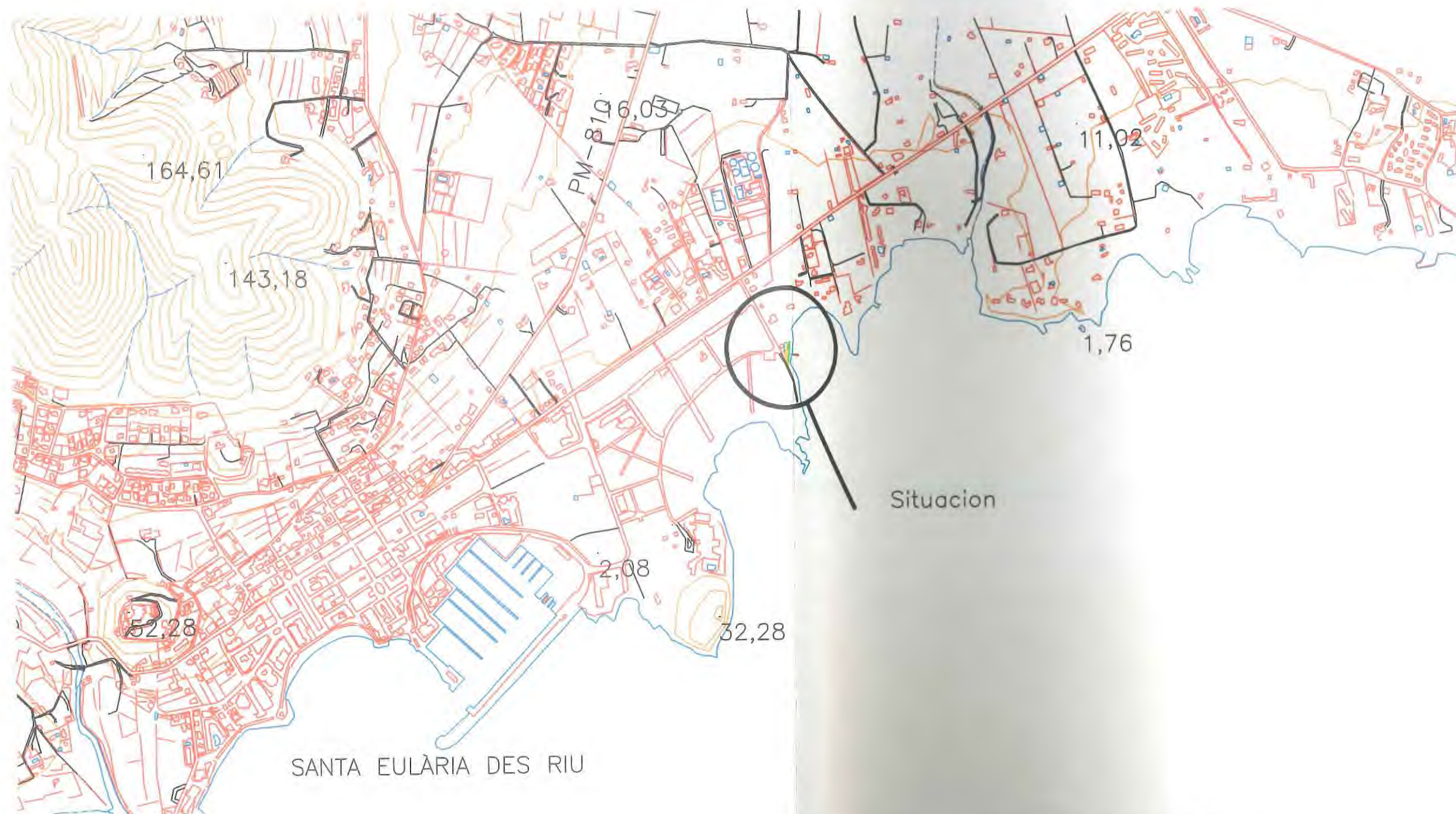


PTI: Cartografía: "Plano 3: Áreas de protección de riesgos, BIC, LIC y ZEPA"



PROYECTO DE CONCESION ADMINISTRATIVA DEL TERRENO COLINDANTE AL  
BAR RESTAURANTE BABYLON BEACH, SA CALETA, SANTA EULARIA DES RIU





**PROMOTOR:** MATIKATI, S.L. CIF B-57.757.858  
CARRER SANT JAUME Nº 49  
SANTA EULÀRIA DES RIU, EIVISSA

**DENOM. PLANO**  
**SITUACIÓN**

**CONCESION ADMINISTRATIVA DE TERRENOS PARA TERRAZA Y  
JARDÍN EN RESTAURANTE BABYLON  
SANTA EULÀRIA DES RIU, EIVISSA**

**PLANO Nº:**  
**1**

**AUTOR:** DE SANTIAGO LÓPEZ, PABLO  
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  
COITIGVAL Nº CGDO. 10.667

*Pablo*

**ESCALA:** 1/10.000

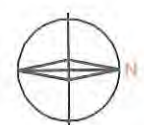
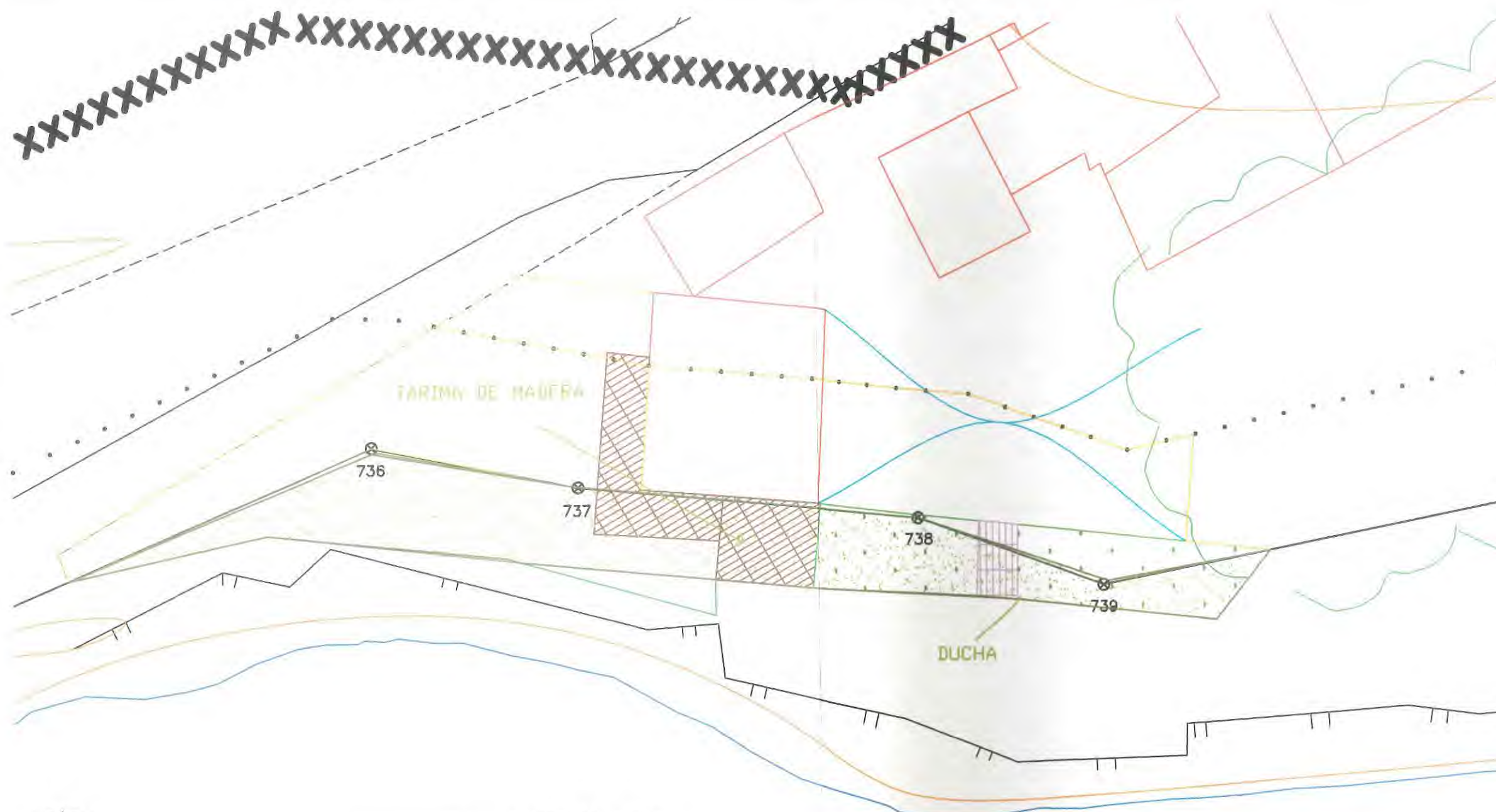
**FECHA:** NOVIEMBRE 2014





<b>PROMOTOR:</b> MATIKATI,S.L. CIF B-57.757.858 CARRER SANT JAUME Nº 49 SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA	<b>DENOM. PLANO</b> <b>EMPLAZAMIENTO</b>
<b>CONCESION ADMINISTRATIVA DE TERRENOS PARA TERRAZA Y</b> <b>JARDÍN, RESTAURANTE BABYLON</b> SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA	<b>PLANO Nº:</b> 2
<b>AUTOR:</b> DE SANTIAGO LÓPEZ, PABLO INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL COITIGVAL Nº CGDO. 10.667	<b>ESCALA:</b> 1/1.000 <b>FECHA:</b> NOVIEMBRE 2014





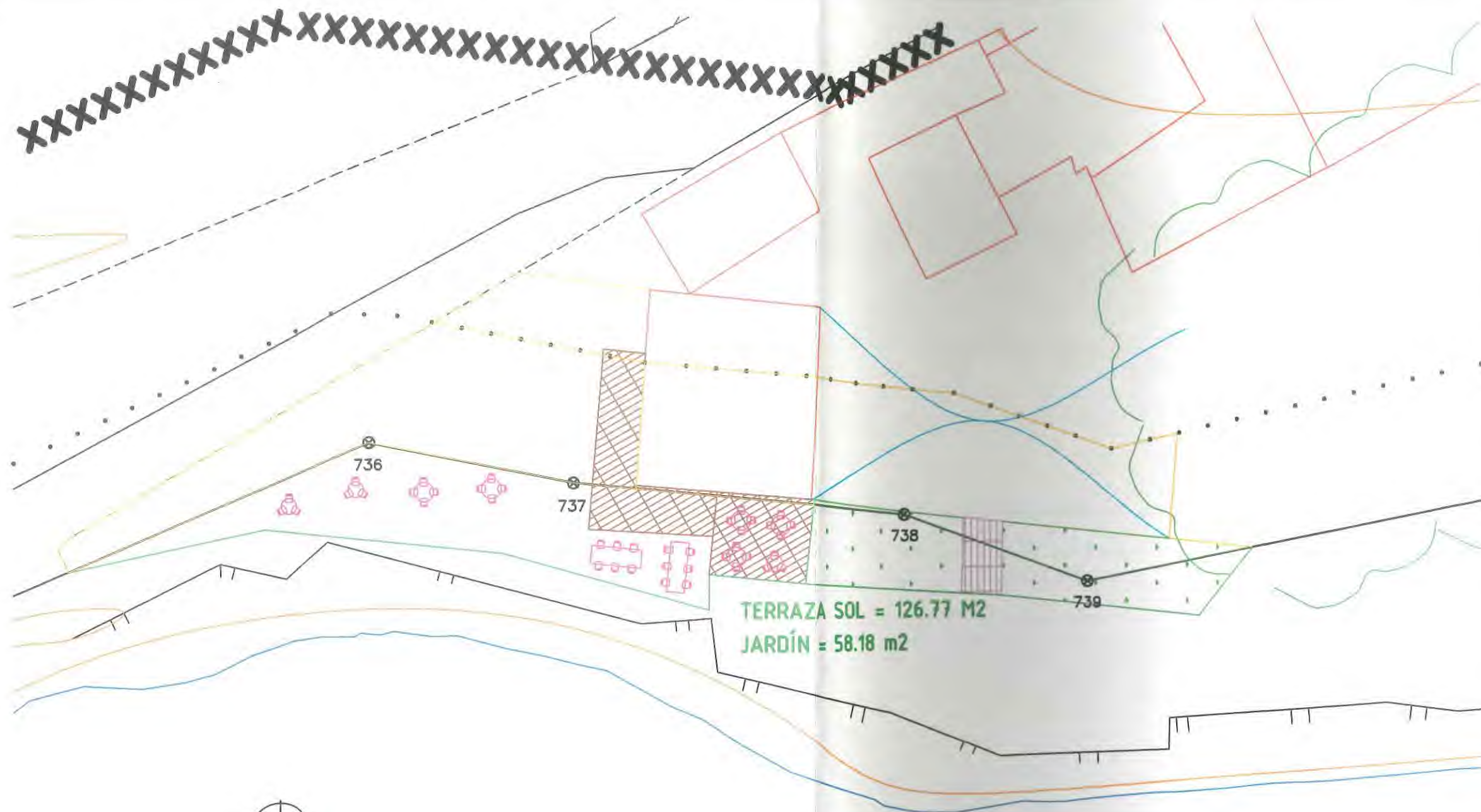
Superficie terreno solicitado en concesión administrativa de zona de dominio público marítimo terrestre	
126.77 m <sup>2</sup>	terracea
58.16 m <sup>2</sup>	terracea jardín

- LINEA DE AGUA
- ⊗ — ⊗ LIMITE DE DESLINDE D.P.
- ..... LINEA DE SERV. TRANSITO
- xxxxxxxxxxxxx LINEA DE SERV. PROTECCION
- ⊗ HITOS

<b>PROMOTOR:</b> MATITAKI,S.L. CIF B-57.757.858 CARRER SANT JAUME Nº 49 SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA	DENOM. PLANO
	DOMINIO PÚBLICO
<b>CONCESION ADMINISTRATIVA TERRENOS PARA TERRAZA Y  JARDÍN, RESTAURANTE BABYLON  SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA</b>	PLANO Nº:
	3
<b>AUTOR:</b> DE SANTIAGO LÓPEZ, PABLO INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL COITIGVAL Nº CGDO. 10.667	ESCALA: 1/200
	FECHA: NOVIEMBRE 2014

*Pablo*





Superficie terreno solicitado en concesión administrativa de zona de dominio público marítimo terrestre		Aut. temporal Mesas	Aut. temporal Sillas
126.77 m <sup>2</sup>	terrazza	10	41
58.18 m <sup>2</sup>	terrazza jardin	0	0

PROMOTOR: MATITAKI, S.L. CIF B-57.757.858  
CARRER SANT JAUME Nº 49  
SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA

DENOM. PLANO  
PLANTA GENERAL

CONCESION ADMINISTRATIVA TERRENOS PARA TERRAZA Y  
JARDÍN, RESTAURANTE BABYLON  
SANTA EULARIA DES RIU, EIVISSA

PLANO Nº:  
4

AUTOR: DE SANTIAGO LÓPEZ, PABLO  
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  
COITIGVAL Nº CGDO. 10.667

*Pablo*

ESCALA: 1/200

FECHA: NOVIEMBRE 2014



## INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA ZONA.



**Superficie de terreno de dominio público, en estado natural, son apoyo de mobiliario de terraza y toldo.**



**Zona de dominio público. paso peatonal entre las instalaciones de temporada.**





**Zona de dominio público. paso peatonal entre las instalaciones de temporada. A la derecha, zona ajardinada y al fondo, instalaciones solicitadas sobre la concesión administrativa**



**Tarima sobre los terrenos de la concesión solicitada.**





**Tramo final, y parcela colindante.**

PROYECTO DE CONCESION ADMINISTRATIVA DEL TERRENO COLINDANTE AL  
BAR RESTAURANTE BABYLON BEACH, SA CALETA, SANTA EULARIA DES RIU



## PRESUPUESTO

El presente proyecto comprende la solicitud de concesión administrativa de los terrenos colindantes al establecimiento Babylon, sin realizar en ellos actuación alguna , por lo que no hay un presupuesto , aunque la finalidad es la instalación de una terraza sobre él. Como se ha expuesto en el proyecto, esta terraza ya ha sido solicitada ante la Demarcación de Costas en Illes Balears, cuyo presupuesto desglosado figura en el proyecto de solicitud, por lo que aquí sólo se plasma el total del valor de las instalaciones previstas (mesas, sillas, tarima, ducha, toldo,,,) ubicar sobre la concesión administrativa objeto del presente proyecto.

**TERRAZA: TOTAL VALOR MATERIAL DE LAS  
INSTALACIONES.....12.825,71 EUROS**

## FIANZA

Como se ha expuesto en el capítulo anterior, este proyecto solo solicita la concesión de los terrenos colindantes, de manera longitudinal al establecimiento Babylon, y al igual que en presupuesto, la fianza se corresponde al 2% del valor material de las instalaciones que se solicitan en el proyecto de instalación temporal y que supone la cantidad de **256,52 EUROS**.

[illegible]



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:

El estudio económico financiero, en este caso , se corresponde al uso de los terrenos solicitados como concesión administrativa, como terraza al servicio del restaurante Babylon.

Se solicita la instalación de terraza en zona de dominio público 10 mesas y 41 sillas, tarima de madera y toldos tipo vela, entre los hitos 735 y 741, en la zona conocida como Sa Caleta o Can Sansó, en el término municipal de Santa. Eulalia.

- Terraza:

Este establecimiento está abierto de 1 de mayo al 30 de octubre dado que debe la mayor parte de su clientela a la temporalidad de sus visitantes.

Por razones de clima (viento, lluvia...), algunos días no se puede instalar la terraza, ni tampoco la afluencia de público es la misma, así que, a efectos de este estudio, diferenciaremos la media temporada y la temporada alta.

- TEMPORADA MEDIA: del 1 de mayo al 14 de junio y del 16 de septiembre al 31 de octubre (90 días).
- TEMPORADA ALTA: del 15 de junio al 15 de septiembre (90 días).

Se calcula que en cada mesa, se realicen como mínimo cinco consumiciones, y un menú de restaurante o plato combinado (Se adjunta la carta de precios al público).

PRECIO MEDIO DE CONSUMICIÓN: 4,50 EUROS

PRECIO MEDIO DE PLATO: 13,50 EUROS

Así, con la totalidad de la terraza, el cálculo sería:

30 mesas x 5 consumiciones básicas por mesa + 10 mesas x 13,50 euros (1 plato de restaurante por mesa)=

360,00 euros/día/terraza

La temporada que se ha denominado como temporada alta, desde el 15 de junio al 15 de septiembre, supone una posibilidad de instalación de la terraza como diaria (30 días/mes), por lo tanto de 90 días.

Así, temporada de 15 de junio al 15 de septiembre:

Temporada alta = 90 días x 360,00 euros/día = 32.400,00 euros



Fuera de estas fechas, el mal tiempo, lluvia, viento, frío...etc. influyen hasta en la imposibilidad de colocar la terraza, así que a los efectos de este estudio aproximativo, podemos calcular como 20 días/mes posibles de instalación, entre abril y octubre, excluyendo, como se ha dicho, la temporada central.

Temporada del 1 de mayo a 31 de octubre (calculando 20 días de instalación de terraza por mes y excluyendo la temporada de 15 de junio al 15 de septiembre), por lo que la terraza en su totalidad se instala 60 días de los 90 que corresponde a ese periodo y calculando 2/3 del consumo medio diario.

Así, temporada media - del 1 de mayo al 14 de junio y del 16 de septiembre al 31 de octubre-.

Temporada media = 60 días x 240 euros/día = 14.400,00 euros

El rendimiento neto, descontando gastos materiales y de personal, se calcula en un 30% del rendimiento total que según este cálculo de mínimos es de 46.800,00 euros.

**RENDIMIENTO NETO DE LA INSTALACIÓN:**

**14.040,00 EUROS**