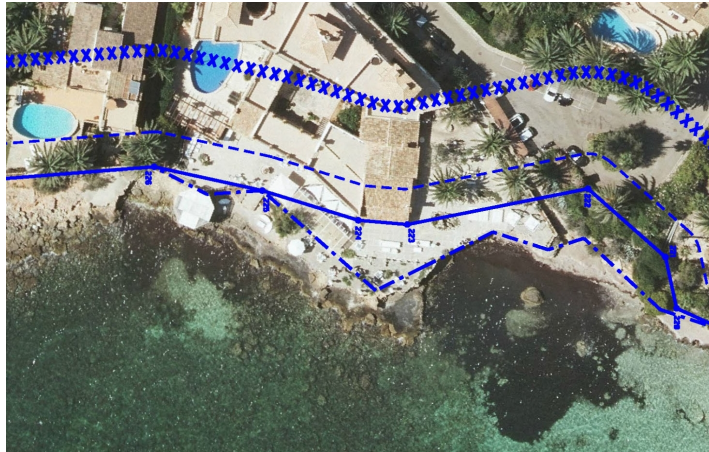


PROYECTO BÁSICO PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRAZAS, ESCALERAS, MUROS, PERGOLAS Y JARDINES, EN TRAMO DE COSTA DE PORT VERD, A TENOR DE LA D.T. 1ª DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS, ENTRE LOS VÉRTICES 222 - 226 DEL DESLINDE DEL TERMINO MUNICIPAL DE SON SERVERA, APROBADO POR O.M. 13-12-07



PROMOTOR: D^a SARA HELENA LADARIA LLITERES

AUTOR : PABLO ARTURO SANTISTEBAN CHAVARRI
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FEBRERO 2022

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

1.- ANTECEDENTES	1
2.- OBJETO DEL PROYECTO	3
3.- PROMOTOR	3
4.- EMPLAZAMIENTO	4
5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	5
6.- OCUPACIÓN EN DOMINIO PÚBLICO	12
7.- DESCRIPCIÓN DE INSTALACIÓN DESMONTABLE	13
8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD	14
9.- PROTECCIÓN AMBIENTAL-RED NATURA 2000	14
10.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	16
11.- AFECCIÓN A LA DINÁMICA LITORAL	16
12.- PRESUPUESTO	16
13.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	17
14.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS	18
15.- DOCUMENTOS QUE CONSTA EL PROYECTO	24
16.- SOLICITUD QUE SE FORMULA	24
17.- ANEJOS	25

ANEJO Nº 1.- PLANO DE DESLINDE APROBADO POR O.M. 13-12-2007

ANEJO Nº 2.- VUELOS VERTICALES, IDEIB-ESTOP

ANEJO Nº 3.- INFORMACIÓN RED NATURA 2000

ANEJO Nº 4.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

ANEJO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEJO Nº 6.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE CAMPO

DOCUMENTO Nº 2 PLANOS.

DOCUMENTO Nº 3 PRESUPUESTO.

DOCUMENTO Nº 4 DOCUMENTOS DEL PETICIONARIO.

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES	1
2.- OBJETO DEL PROYECTO	3
3.- PROMOTOR	3
4.- EMPLAZAMIENTO	4
5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	5
6.- OCUPACIÓN EN DOMINIO PÚBLICO	12
7.- DESCRIPCIÓN DE INSTALACIÓN DESMONTABLE	13
8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD	14
9.- PROTECCIÓN AMBIENTAL-RED NATURA 2000	14
10.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	16
11.- AFECCIÓN A LA DINÁMICA LITORAL	16
12.- PRESUPUESTO	16
13.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	17
14.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS	18
15.- DOCUMENTOS QUE CONSTA EL PROYECTO	24
16.- SOLICITUD QUE SE FORMULA	24
17.- ANEJOS	25

1.- ANTECEDENTES

El tramo de costa denominado Port Verd del término municipal de Son Servera fue deslindado en aplicación del Decreto-Ley de 19 de enero de 1928 que aprueba la Ley de Puertos, siendo aprobada la delimitación del dominio público y zona marítimo-terrestre por Orden Ministerial de fecha 15 de noviembre de 1968.

En 1988 se publica la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y atendiendo a esta, el entonces Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, revisa y delimita nuevamente el dominio público marítimo-terrestre de la costa del término municipal de Son Servera, que mediante el expediente de deslinde DES 01/06/07/0002 se tramita y concluye con la aprobación por orden ministerial de fecha 13 diciembre de 2007, delimitación del dominio público marítimo-terrestre que en el tramo que se solicita las concesión vértices 222-226 se modifica el deslinde antiguo, en anejo nº 1 se acompaña copia del plano de deslinde.

En BOE del 30 de mayo de 2013 se publicó la “Ley 2/2013, 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”, y en BOE del 11 de octubre de 2014 se publica el Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, los cuales introducen modificaciones sustanciales referentes a los derechos y plazos de las autorizaciones e instalaciones en dominio público.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, del 28 de julio, de Costas expone,

“ 1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

2. Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la

entrada en vigor de esta Ley, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión.

.....

4. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de esta Ley, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquélla para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en el apartado primero de esta disposición, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.”

Por tanto, la vigente Ley determina que los titulares de los espacios de la zona de dominio público marítimo-terrestre comprendidos entre el deslinde practicado según la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y los deslindes aprobados con anterioridad a dicha Ley, pasaran a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto, se deberá solicitar la correspondiente concesión administrativa en el plazo de un año a partir de la aprobación del deslinde.

Por falta de conocimiento de las normas, en su momento no se llegó a solicitar la concesión de las obras existentes formadas por terrazas, escaleras, pérgolas y jardines, instalaciones que fueron construidas en los años 60.

En vista de la realidad existente y estando las obras integradas en el ámbito y unidad fisionómica del paisaje, y entendiendo la voluntad de la administración de mantener las obras existentes que fueron o se realizaron con la correspondiente autorización, y que por el tiempo se encuentran integradas dentro de la geomorfología de la costa y siempre y cuando se regularice apropiadamente, D^a SARA HELENA LADARIA LLITERES presento en la Demarcación de Costas en fecha diciembre de 2021 solicitud de concesión, por la cual la administración abrió expediente con referencia CNC12/21/07/0008, y toda vez que no se presentó documentación técnica de acreditación y justificación de las obras e instalaciones existentes, la peticionaria ha considerado conveniente se redacte el proyecto con la documentación técnica correspondiente y firmada por técnico competente Ingeniero de Caminos Canales y

Puertos D. Pablo Arturo Santisteban Chavarri, para la solicitud de concesión administrativa para el uso y aprovechamiento de las instalaciones existente de acuerdo con los derechos que otorga la Disposición Transitoria 1º de la Ley 22/1988 de Costas, denominado:

“PROYECTO BÁSICO PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRAZAS, ESCALERAS, MUROS, PÉRGOLAS Y JARDINES, EN TRAMO DE COSTA DE PORT VERD, A TENOR DE LA D.T. 1ª DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS, ENTRE LOS VÉRTICES 222 - 226 DEL DESLINDE DEL TERMINO MUNICIPAL DE SON SERVERA, APROBADO POR O.M. 13-12-07”

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto pretende servir de base para la solicitud de concesión administrativa de los usos y aprovechamiento de terrazas, escaleras, pérgolas y jardines y obras anexas, obras existentes sobre terrenos de dominio público marítimo-terrestre situadas entre los vértices 222-226 del plano hoja 14 del deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de Port Verd del término municipal de Son Servera, todo ello de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley

El proyecto complementa los requerimientos dispuestos por la Administración competente en materia de Costas, con la finalidad de proceder al otorgamiento de la concesión de las instalaciones existentes.

Las obras existentes, son las ejecutadas en los años 60 y 70, autorizadas por el ayuntamiento de Son Servera, en Documento 4 se acompaña copia de licencia de obras, así como permiso de explotación del restaurante y Anejo 2 se acompaña orto fotos de Web del IDEA de diferentes años, por lo que se puede afirmar que las obras no han sufrido modificación en los últimos 60 años.

3.- PROMOTOR

La promotora de la solicitud de concesión es Dª SARA HELENA LADARIA LLITERES, con DNI 43086669X, en calidad de propietaria de los solares 23 y 24 de la urbanización Port Verd del término municipal de Son Servera, con referencia catastral 4064505ED3846S0001EJ,

A efectos de notificación en RONDA SOL IXENT, 23-24, PORT VERD, C.P. 07559, SON SERVERA-MALLORCA, correo electrónico portverd@gmail.com teléfono de contacto 646.813.387

4.- EMPLAZAMIENTO

Las obras existentes sobre terreno en zona de dominio público como consecuencia del deslinde aprobado por O.M. 13-12-2007, que se solicita la concesión a tenor de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se ubican en el tramo de costa denominado Port Verd, urbanización Port Verd, término municipal de Son Servera, entre los vértices 222 a 226, plano hoja 14 del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 13 de diciembre de 2007.

El acceso a la zona solicitud de concesión se realiza por la calle Ronda Sol Ixent.



Figura 1. Situación de terrenos solicitud concesión, Urbanización Port Verd, T.M. Son Servera

En Documento nº 2 Planos, se adjunta plano que define la ubicación, situación y detalle de tipo de instalaciones

5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

El conjunto de las obras que se describen en el presente proyecto de solicitud de concesión a tenor de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas, instalaciones que forman parte del Restaurante Port Verd del Mar y están formadas por terrazas, escaleras, pérgolas y jardines, y sobre las terrazas instalaciones desmontables.

Tomando como referencia el plano hoja 14 del deslinde del dominio público marítimo-terrestre del término municipal de Son Servera que obran en la Demarcación de Costas en Illes Balears, en la cual están reflejadas las instalaciones de terrazas, escaleras, pérgolas y jardines en zona de dominio público marítimo-terrestre, obras que por el tiempo y su características se encuentran integradas dentro de entorno paisajístico de la costa de Port Verd.

Las obras existentes se aprecian en los planos de deslinde situadas entre los vértices 222 a 226, hoja 14 de fecha 15-12-2006 deslinde del dominio público marítimo-terrestre aprobado por O.M. 13-12-2007.

Las obras existentes en dominio público desde los años 60, las cuales se solicita la concesión administrativa a tenor de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas vienen reflejadas en los planos adjuntos en Documento 2, en los cuales se representa el estado actual y se visualiza las terrazas, escaleras, pérgolas y jardines, los cuales se distribuyen en:

1. Terrazas, ubicadas continuas al Restaurante al lado Este, lo forman cuatro terrazas a cotas +3.50-3.63, + 1.90-1.93, + 2.98-3.02 y + 3.44, construidas en su día sobre terreno natural, formado por solera de 10 cm sobre terreno natural, tres de ellas terminado en piedra, y contribuye a la mejor seguridad del tránsito de personas en la costa. Parte de la zona este de la terraza es incluida a dominio público por el deslinde probado por O.M. 13-12-2007.

Las terrazas tienen una superficie por cotas (solicitud por DT. 1ª y Ordinaria) de 261,05 m², 44,10 m², 120,70 m² y 31,05 m², siendo la ocupación total de 456,90 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 315,95 m² y 140,95 m² por ordinaria, su estado de conservación es bueno, sobre la cuales en parte se instalan mesas y sillas como servicio complementario del restaurante en temporada estival, y sobre una de ellas existe una pérgola rectangular.



Figura 2. Vista general terraza zona cota + 3.50-3.63



Figura 3. Vista general terraza zona cota + 1.90-1.93



Figura 4. Vista general terraza zona cota + 2.98-3.02



Figura 5. Vista general terraza cota + 3.44

2. Escaleras, existen 8 tramos de escaleras y/o peldaños, de Sur a Norte:

E1- Una al sur formada por 6 peldaños sobre terreno natural formadas por piedra, de ancho 70 cm con un descanso de 80 x 80 cm en el primer escalón, y una superficie de 1,60 m², sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cota + 3,50 y la playa.

E2- Que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,50 y la terraza a cota + 1,90, encajada entre dos muros bajos de piedra de 60 cm de ancho, formada por 9 peldaños de piedra, de ancho 2,00 m, y una superficie total de 10,70 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 1,20 m² y 9,50 m² por ordinaria.



Figura 6. Vista general escalera E1



Figura 7. Vista general escalera E2

E3- Que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,00 y la terraza a cota + 1,90 formada por 5 peldaños de piedra, de ancho va de 70 a 140 cm en parte superior, y una superficie de 1,40 m², siendo solicitud concesión ordinaria.

E4- Que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,50 y la terraza a cota + 3,00, formada por 2 peldaños de piedra, de ancho 1,20 m, y una superficie de 1,10 m², siendo solicitud concesión ordinaria.



Figura 8. Vista general escalera E3



Figura 9. Vista general escalera E4

E5- Que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,50 y la terraza a cota + 3,00, formada por 3 peldaños de piedra, de ancho 2,50 m, y una superficie de 3,25 m², siendo solicitud concesión a tenor de la D.T. 1ª de la Ley de Costas.

E6- Que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,50 y la terraza a cota + 3,00, formada por 3 peldaños de piedra, de ancho 1,00 m, y una

superficie total de 1,10 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 0,55 m² y 0,55 m² por ordinaria.



Figura 10. Vista general escalera E5



Figura 11. Vista general escalera E6

E7- Parte de escalera en DPMT que sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cotas + 3,50 y la terraza fuera de dominio público a cota + 4,50 formada por 4 peldaños de piedra, de ancho 70 cm, y una superficie de 0,30 m², siendo solicitud concesión a tenor de la D.T. 1ª de la Ley de Costas.

E8- La más al norte, formada por 11 peldaños sobre terreno natural formadas por piedra, de ancho 1,10 m, y una superficie de 4,05 m², sirve para salvar la diferencia de nivel entre la terraza a cota + 3,50 y la playa, superficie de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 2,55 m² y 1,50 m² por ordinaria.



Figura 12. Vista general escalera E7



Figura 13. Vista general escalera E8

Las escaleras encajadas dentro de la formación del terreno natural, con las dimensiones y forma descritas en los planos adjuntos en Documento 2. y una superficie de ocupación total de 23,50 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 7,85 m² y 15,65 m² por ordinaria.

3. Muros, formado en parte por muros de defensa en la parte frontal de terraza, lado a mar, la cual sirve de sostenimiento y protección de la terrazas a cota + 3,50 y + 3,00, muros formado por bloque de hormigón tipo italiano 20x20x40 cm asentado con mortero de cemento arena 1:4, armado con acero UNE-EN 10080 B 500S de 20cm forrado de piedra, de una altura promedio de 2,00 m y 1,25 m, de lo cual solicitud de concesión O.M. 16-12-2007 a tenor de D.T.1ª una longitud de 6,55 ml con 2,00 m² de ocupación, y por concesión ordinaria O.M. 15-11-1968, 47,20 ml con 14,20 m² de ocupación, su forma y superficie viene definidas en planos de planta y detalle que se acompañan en Documento 2., sobre el muro se instalan puntos de luz los cuales dan iluminación a las terrazas.

Sobre muros se sitúan las terrazas, por lo que al cuantificar la superficie de terraza en la ocupación de dominio público marítimo terrestre a solicitar concesión, la superficie de los muros no cuentan como mayor ocupación.



Figura 14. Vista general muro de defensa lado norte

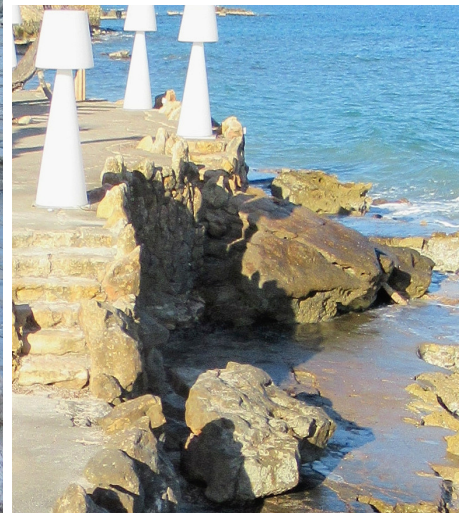


Figura 15. Vista general muro de defensa zona centro

Así mismo existe un muro de piedra sobre terreno natural que sirve de sostenimiento entre las terrazas a cota + 3,50 y + 3,00, sobre ella se ubica una zona ajardinada.

4. Pérgolas, formada por una pérgola rectangular situada sobre terraza a cota + 3,50 y otra pérgola mirador redonda a cota + 3,70

Pérgola rectangular, parte de la pérgola se ubica en dominio público marítimo-terrestre con el nuevo deslinde aprobado por O.M. 13-12-2007, pérgola sobre terraza cota + 3,50, de 11,70x4,95 m formada por 8 pilares de mares de diámetro 30 cm y una altura de 2,40m, el techo formado por vigas redondas de madera, y entre vigas, lona, la superficie de la pérgola es de 57,91 m² siendo su ocupación en dominio público 50,10 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 45,30 m² y 4,80 m² por ordinaria.

La superficie de ocupación de la pérgola rectangular, al estar sobre terraza no implica mayor ocupación de dominio público, debido a que la ocupación que se cuantifica para solicitud de concesión es la ocupada por la terraza.

Esta zona se considera de tránsito público la cual es parte de la solicitud de concesión, bajo esta pérgola se instalan mesas y sillas consideradas como instalaciones desmontables de temporada.



Figura 16. Pérgola rectangular en terraza cota +3.50

Pérgola mirador redonda, ubicada al sur de las instalaciones de base circular, formada de base rellena forrada de piedra, terminada con solera de hormigón de 10 cm sobre cota + 3,70, sobre la base se levanta 8 pilares de mares de 30 cm de diámetro y una altura de 2,40m, el techo de forma octogonal formado por vigas de

madera y celosilla, la superficie de la pérgola en dominio público es de 40,15 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 1,15 m² y 39,00 m² por ordinaria.



Figura 17. Pérgola mirador, cota +3.70

5 Jardines, zonas existentes ubicadas en dominio público entre las terrazas y desniveles con una superficie total de 56,60 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 22,65 m² y 33,95 m² por ordinaria, jardines ocupados por plantas de la zona y salvaguardan el impacto visual.





Figura 18. Vista general de zonas ajardinadas

Las obras no afectan al uso público, favorecen al interés general al estar integrado en el ámbito paisajístico sin afectar la integridad del dominio público, no afectan al tránsito de la costa y útil para el uso de vigilancia por parte de las administraciones competentes.

6.- OCUPACIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

La ocupación de obras e instalaciones existentes sobre dominio público marítimo-terrestre, en el tramo de costas de Port Verd del término municipal de Son Servera situada entre los vértices 222 a 226 de la hoja 14 del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre aprobado por O.M. 13-12-2007, y grafiada en los planos que se acompañan en Documento nº 2, estas obras se ubican sobre zona marítimo terrestre (deslinde antiguo) y gran parte de ellas incluidas con el nuevo deslinde aprobado por O.M. 13-12-2007, por las que se solicita la concesión a tenor de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y estas se desglosan en terrazas, escaleras, pérgolas y jardines:

Obras sobre dominio público marítimo terrestre
Solicitud de concesión

	D.T. 1ª	Ordinaria
1. Terrazas	315,95 m²	140,95 m²
2. Escaleras	7,85 m²	15,65 m²
3. Pérgolas Redonda	1,15 m²	39,00 m²
4. Jardines	22,65 m²	33,95 m²
Sub total	347,60 m²	229,55 m²

Superficie Total 577,15 m²

La superficie ocupada en dominio público que se solicita concesión, a tenor de la Disposición Transitoria 1ª es de 347,60 m² y la superficie de solicitud de concesión ordinaria 229,55 m², por el plazo 30 años y razón del presente proyecto.

Obras e instalaciones existentes en dominio público que se solicita concesión, las cuales se encuentran sobre terraza y por tanto no generan mayor superficie de ocupación del dominio público.

Obras en dominio público marítimo terrestre
En terraza, no generan mayor ocupación

	D.T. 1ª	Ordinaria
3. Pérgolas Rectangular	1,15 m²	39,00 m²
4. Muros	2,00 m²	14,20 m²

Asimismo, existe parte de una plataforma antigua a cota +0,50 en mal estado, la cual no se solicita la concesión y que una vez otorgado la concesión solicitada, el solicitante se compromete a retirar el hormigón existente a cota + 0,50 y devolver a su estado natural.

7.- DESCRIPCIÓN DE INSTALACIÓN DESMONTABLE

Sobre las terrazas a solicitar concesión administrativa, se prevé las instalaciones desmontables de temporada de:

- Terraza cota + 3,50: 3 mesas 180x90 cm, 6 mesas 90x90 cm, 18 sillas de 60x60cm, 24 sillas de 42x44cm, un sofá 3 plazas y 2 sillones.
- Terraza cota + 3,00: 1 mesas 180x90 cm, 2 mesas 90x90 cm, 14 sillas de 42x44 cm.
- Pérgola mirador : 1 mesa 90x90 y 4 sillas.

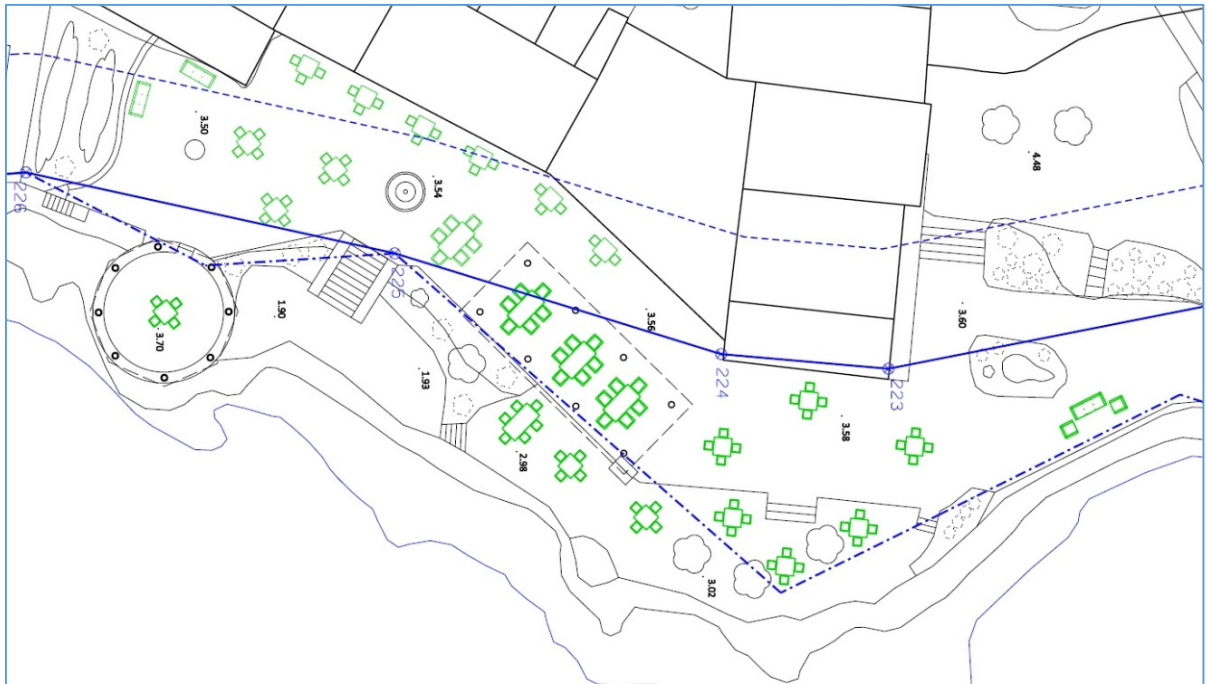


Figura 19. Distribución de mesas, sillas, sillón y sofás, instalaciones desmontables de temporada

Las instalaciones descritas son las que año tras años se instalan, instalaciones desmontables complementarias y anexas al restaurante “Restaurante Port Verd del Mar” que se instalarán sobre la superficie de las terrazas en zona de dominio público a solicitar concesión a tenor de la D.T. 1ª de la Ley de Costas, y que en Documento 2, se acompaña plano de distribución de instalaciones, las cuales se hacen referencia para ser incluidas dentro de la solicitud de concesión.

8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Al tratarse de un proyecto básico para solicitar concesión de obras ya ejecutadas las cuales en gran parte fueron construidas con permiso del Ayuntamiento en su día, en Documento 3 se adjunta copia de permiso de obras, y no siendo por tanto un proyecto de obra nueva, el técnico que suscribe estima que no es preciso la redacción de un Estudio Básico de Seguridad y Salud.

9.- AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

La zona de ocupación de dominio público marítimo-terrestre que se solicita en concesión, se encuentra en suelo urbano totalmente antropizado por la presión urbanística, su estructura de la costa corresponde a un frente litoral de costa rocosa

compuesta de depósitos de calcarenitas y costras calcáreas con presencia baja de vegetación.

La ocupación de obras e instalaciones existentes en dominio público marítimo-terrestre solicitadas, por su naturaleza y por el tiempo que lleva (antigüedad aproximada de 60 años) se puede afirmar que las mismas tienen una incidencia medioambiental irrelevante, no afectando de modo alguno al ámbito marino ni al litoral, por lo que al entender del técnico que suscribe no se requiere estudio técnico complementario que valorara eventuales repercusiones medioambientales.

Asimismo, no existe en la solicitud, maquinaria que produzca emisión alguna por lo que no es posible contribuir al cambio climático, no siendo tampoco necesaria la presentación de documentación ambiental con medida correctora alguna. En Anejo nº 3, se adjunta documento referente a afección a figuras de protección ambiental, Red Natura 2000 de IDEA <https://Ideib.caib.es/visor/> por la que se acredita que no hay ninguna afección de protección.

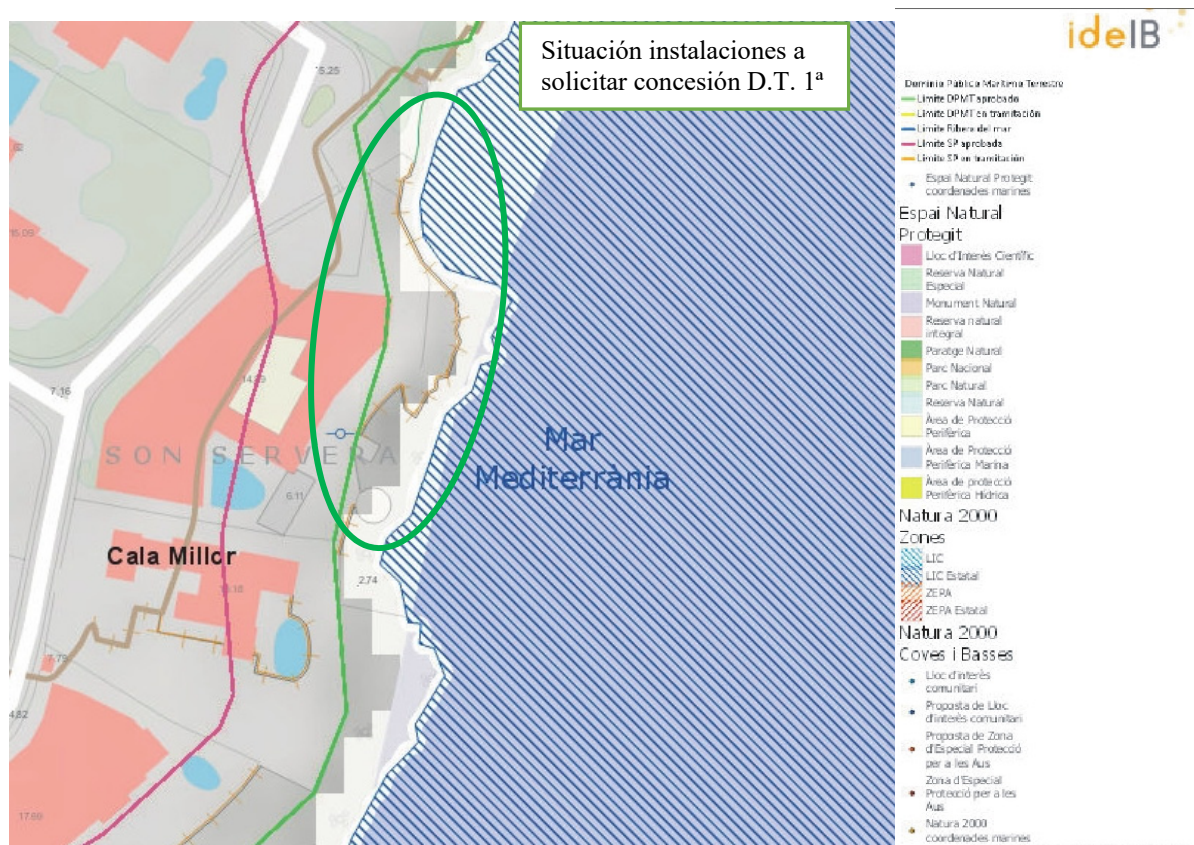


Figura 19. Fuente, IDIEB, espacios de relevancia ambiental

10.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Por la naturaleza de las instalaciones que se solicitan la concesión, y como se argumenta y evidencia, en Anejo nº 4 Evaluación de los efectos del Cambio Climático y fotos históricas en Anejo 2, no hay ningún tipo de consecuencia debido al cambio climático.

11.- AFECCIÓN A LA DINÁMICA DEL LITORAL

La magnitud de las obras existentes a solicitar concesión, por su situación no continua al espejo de agua, su volumen, superficie de ocupación y considerando la terraza inferior a cota +1,90 m.s.n.m. continua a frente formando por escarpe de roca y toda vez que estas tienen más de 60 años ejecutadas, sin que se evidencie cambios en la costa, por tanto, se estima que no afectan a la dinámica litoral al no producir alteración alguna en ella, ni influencia en la costa, por lo que no se precisa estudio de dinámica de litoral de acuerdo a caracterización general de la costa y su evolución, en Anejo 2 se acompaña fotos históricas del tramo de costa.

Por todo ello, se puede afirmar que las mismas no afectan a la dinámica litoral de la zona, por lo que no procede la presentación de estudio en este sentido.

12.- PRESUPUESTO

Las obras e instalaciones sobre las que se solicitan concesión administrativa ocupan una superficie total de 577,15 m² en dominio público marítimo-terrestre tal como quedan definidas y grafiadas en planos que se acompañan en Documento 2, y el presupuesto de las obras en dominio público, aplicando a las mediciones y los precios de mercado en la fecha en la que se redacta el proyecto, las obras asciende a la cantidad IVA incluido,

Coste de obras en Dominio Público, **solicitud concesión D.T. 1ª:**

	Presupuesto Ejecución Material	Presupuesto Ejecución por contrata IVA incluido
TERRAZAS	12.638,00 €	18.197,46 €
ESCALERAS	628,00 €	904,25 €
MUROS	972,68 €	1.400,56 €
PÉRGOLA Cota +3,50	5.254,80 €	7.566,38 €

PÉRGOLA Cota +3,70	296,70 €	427,22 €
JARDINES	566,25 €	815,34 €
COSTE TOTAL	20.356,43 €	29.311,21 €

El coste total de las obras e instalaciones en dominio público asciende según PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL a VEINTE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (20.356,43 €)

El coste EJECUCIÓN POR CONTRATA INCLUIDO IVA asciende a la cantidad de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (29.311,20 €).

Coste de obras en Dominio Público, **solicitud concesión Ordinaria:**

	Presupuesto Ejecución Material	Presupuesto Ejecución por contrata IVA incluido
TERRAZAS	5.638,00 €	8.118,16 €
ESCALERAS	1.252,00 €	1.802,75 €
MUROS	7.009,20 €	10.092,55 €
PÉRGOLAS Cota +3,50	556,80 €	801,73 €
PÉRGOLAS Cota +3,70	10.062,00 €	14.488,27 €
JARDINES	848,75 €	1.222,12 €
COSTE TOTAL	25.366,75 €	36.525,57 €

El coste total de las obras e instalaciones en dominio público asciende según PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL a VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (25.366,75 €)

El coste EJECUCIÓN POR CONTRATA INCLUIDO IVA asciende a la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (36.525,57 €).

En Documento 3, se acompaña el desglose del presupuesto.

13.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dado que las terrazas sobre las que se solicita concesión a tenor de la Disposición Transitoria 1º de la Ley 22/1988, de Costas, son objeto de explotación económica, en Anejo nº 5 se acompaña estudio económico financiero de las instalaciones en

situación normal de explotación, sin tener en cuenta el detrimento provocado por la pandemia generada por el Covid-19, dando como resultado un beneficio por temporada/año sobre las ventas de 18.675,98 €, lo cual corresponde a una rentabilidad del 22,26%, en Documento 2 se acompaña plano 05 de distribución de instalaciones desmontables de temporada.

14.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

Estando en vigor la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su modificación por la “Ley 2/2013, 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” la cual introducen modificaciones sustanciales referente a los derechos y consideraciones en la definición de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, tanto en la parte de determinación física, como en el régimen jurídico del dominio público marítimo-terrestre de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, así como lo dispuesto en el Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la presente proyecto en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento General de Costas, se declara expresamente que el proyecto cumple todas las prescripciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación (artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

La Disposición Transitoria Primera, apartado primero de la Ley 22/88 de 28 de julio, de Costas, no modificado por la Ley 2/2013, establece que los titulares de los espacios de la zona de dominio público marítimo terrestre comprendidos entre el deslinde practicado según la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, y los deslindes aprobados con anterioridad a dicha Ley, pasaran a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por un plazo de 30 años, prorrogables por otros 30, respetando los usos existentes.

Las obras existentes, se encuentran integradas en el ámbito geomorfológico del tramo de costa por su tiempo y configuración, los cuales son conformes con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas al no afectar en más al uso público, al tránsito y a la integridad del dominio público de la costa.

Disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

Artículo 64.

- 1. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal*

con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado.

2. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión. En todo caso y de acuerdo con lo que reglamentariamente se disponga, se garantizará en estos terrenos, el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario por razones de defensa nacional, de salvamento, seguridad marítima, represión del contrabando, para el ejercicio de las funciones de policía de dominio público marítimo-terrestre y para el cumplimiento de las demás funciones que tengan atribuidas.

En caso de accidente en el mar, o cuando por razones de seguridad en el tráfico marítimo sea necesario para la salvaguardia de las personas y las embarcaciones, se podrán depositar en los terrenos objeto de concesión, las embarcaciones y sus pertrechos.

Artículo 65.

1. El otorgamiento de la concesión a que se refiere el artículo anterior no exime a su titular de la obtención de las concesiones y autorizaciones que sean exigibles por otras Administraciones Públicas en virtud de sus competencias en materia de puertos, vertidos u otras específicas.

2. En ningún caso podrán ser titulares de concesiones las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cuando posteriormente al otorgamiento de la concesión, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratar se producirá la extinción de la concesión.

.....

Artículo 66.

1. Las concesiones se otorgarán sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes.

2. El plazo será el que se determine en el título correspondiente, que en ningún caso podrá exceder de setenta y cinco años. Reglamentariamente, se establecerán los plazos máximos de duración de las concesiones en función de los usos a que las mismas se destinen. Los plazos máximos fijados para cada uso

podrán ampliarse, en los términos que reglamentariamente se establezcan, respetando en todo caso el plazo máximo de setenta y cinco años, cuando el concesionario presente proyectos de regeneración de playas y de lucha contra la erosión y los efectos del cambio climático, aprobados por la Administración.

Artículo 70.

1. Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada de oficio o a petición de la Administración o del interesado.

2. Las concesiones serán transmisibles por actos inter vivos y mortis causa.

La transmisión inter vivos solo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o de legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquel, siempre que en el plazo de cuatro años comuniquen expresamente a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera hecho la comunicación, la concesión quedará extinguida.

Artículo 74.

1. Las solicitudes acompañadas del proyecto básico o de construcción, conforme a lo previsto en el artículo 42, y del resguardo acreditativo de la constitución de las fianzas que en su caso correspondan, se tramitarán en la forma que se determine reglamentariamente, con las fases de información pública, de informe de los Organismos que deban ser consultados, y de confrontación previa de proyecto.

El proyecto se adapta a lo dispuesto en el Artículo Segundo de la Ley 2/2013, 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,

Disposición transitoria primera.

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de

ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

2. Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de esta Ley, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión.

.....

4. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de esta Ley, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquélla para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en el apartado primero de esta disposición, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.

Disposiciones del Reglamento General de Costas, R.D. 876/2014, de 10 de octubre:

Artículo 132. Uso del objeto de la concesión.

1. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión. En todo caso y de acuerdo con lo que se disponga en los apartados siguientes, se garantizará en estos terrenos el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario por razones de defensa nacional, salvamento, seguridad marítima, represión del contrabando, para el ejercicio de las funciones de policía de dominio público marítimo-terrestre y para el cumplimiento de las demás funciones que tengan atribuidas.

En caso de accidente en el mar, o cuando por razones de seguridad en el tráfico marítimo sea necesario para la salvaguardia de las personas y las

embarcaciones, se podrán depositar en los terrenos objeto de concesión, las embarcaciones y sus pertrechos (artículo 64.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Para ello las autoridades y funcionarios de la Administración competente se identificarán e indicarán el motivo del acceso o tránsito, levantando acta de comparecencia.

.....

Disposición transitoria primera. Desarrollo del apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el registro a que se refieren los artículos 37.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 80.1 de este reglamento (disposición transitoria primera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se haya solicitado la concesión, la misma se otorgará de oficio por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo renuncia expresa del interesado. El plazo de la concesión computará desde el 29 de julio de 1989.

3. La concesión se otorgará con arreglo a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, aunque limitada a los usos y aprovechamientos existentes a la entrada en vigor de la misma, quedando el resto de la superficie de antigua propiedad privada sujeto al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre. La prórroga por un nuevo plazo de treinta años deberá ser solicitada por el interesado, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento, y se otorgará salvo que, a través del procedimiento establecido al efecto, se hubiese declarado la caducidad de la concesión.

4. El anterior propietario tendrá derecho preferente, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de

antigua propiedad privada. Dichas concesiones se ajustarán íntegramente a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento, incluyendo la limitación de plazo y la obligación de abonar canon.

Disposición transitoria cuarta. Desarrollo del apartado 4 de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedaran sujetos al régimen establecido en la disposición transitoria primera de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde (disposición transitoria primera. 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, previa oferta de condiciones por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo que medie renuncia expresa del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

3. La concesión se otorgará respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, quedando el resto de la superficie de antigua propiedad privada sujeto al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre. La prórroga por un nuevo plazo de treinta años deberá ser solicitada por el interesado, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento, y se otorgará salvo que, a través del procedimiento establecido al efecto, se hubiese declarado la caducidad de la concesión

4. El anterior propietario tendrá derecho preferente, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de antigua propiedad privada, en los términos establecidos en el apartado 4 de la disposición transitoria primera de este reglamento.

En particular se cumplen los siguientes artículos de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

- Artículo 28, La servidumbre de acceso al mar queda garantizada.
- Artículo 33, No se afecta en más al uso público de las zonas colindantes, así como a las autorizadas, más aún la concesión regula su calidad de uso.
- Artículo 44, La obra existente está adaptada al entorno en que se encuentra situada y por su tiempo no existe influencia alguna sobre la costa.

15.- DOCUMENTOS QUE CONSTA EL PROYECTO

Los documentos que integran el presente proyecto son:

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

ANEJO Nº 1.- PLANO HOJA 14, DESLINDE APROBADO POR O.M. 13-12-2007

ANEJO Nº 2.- VUELO VERTICAL, IDEIB-ESTOP

ANEJO Nº 3.- INFORMACIÓN RED NATURA 2000

ANEJO Nº 4.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

ANEJO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEJO Nº 6.- INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE CAMPO

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.

Plano nº 01 - Situación

Plano nº 02 - Planta General-Ocupación DPMT

Plano nº 03 – Planta General - Ortofoto.

Plano nº 04 – Superficies Ocupación DPMT por Usos

Plano nº 05 – Ocupación de DPMT no genera mayor ocupación

Plano nº 06 – Instalaciones desmontables de temporada.

DOCUMENTO Nº 3.- PRESUPUESTO.

Capítulo I.- Mediciones.

Capítulo II.- Cuadro de precios.

Capítulo III.- Presupuesto.

DOCUMENTO Nº 4.- DOCUMENTACIÓN DEL PETICIONARIO.

16.- SOLICITUD QUE SE FORMULA

Con lo expuesto y demás documentos que se acompaña, se considera

suficientemente definido, a los efectos de servir de base para solicitar concesión administrativa a tenor de la Disposición Transitoria 1º de la Ley de Costas por un plazo de 30 años, sobre terrenos en zona de dominio público marítimo-terrestre, de elementos, obras e instalaciones existentes constituidas terrazas, escaleras, muros, pérgolas y jardines, con una ocupación total de 577,15 m², de los cuales solicitud concesión por D.T. 1ª 347,60 m² y 229,55 m² por ordinaria, obras todas ellas situadas en el tramo de costa del núcleo urbano de Port Verd, ubicada frente a los vértices 222 a 226 del deslinde del dominio público marítimo-terrestre del término municipal de Son Servera aprobado por O.M. 13-12-2007, para la utilización de las obras e instalaciones descritas, por lo que se somete a la aprobación de la administración competente en la materia.

17.- ANEJOS

Palma, febrero de 2022

Firmado

Fdo. PABLO ARTURO SANTISTEBAN CHAVARRI
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Colegiado 11.251

ANEJOS

ANEJO Nº 1.- PLANO DE DESLINDE APROBADO POR O.M. 13-12-2007

ANEJO Nº 2.- VUELOS VERTICALES, IDEIB-ESTOP

ANEJO Nº 3.- INFORMACIÓN RED NATURA 2000

ANEJO Nº 4.- EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

ANEJO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEJO Nº 6.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE CAMPO