

INSTANCIA

INDICE

MEMORIA

- 1.- Antecedentes**
- 2.- Objeto del presente documento**
- 3.- Solución adoptada**
- 4.- Carácter de la instalación**
- 5.- Promotor**
- 6.- Cumplimiento de la Ley de Costas y Reglamento**
- 7.- Estudio económico y financiero**
- 8.- Ocupación e impacto en la zona marítimo-terrestre**
- 9.- Utilización y mantenimiento**
- 10.- Solicitud que se formula**
 - 10.1.- Bases jurídicas**
 - 10.2.- Presupuesto**

ANEJOS A LA MEMORIA

- 1.- Deslinde provisional (copia)**
- 2.- Solicitud de deslinde (copia)**
- 3.- Reportaje fotográfico**

PLANOS

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

PRESUPUESTO

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA

SITUACION: PUNTA DES FARALLÓ
SANTA EULALIA
IBIZA

PROMOTOR: GRUPHOTEL, S.A.
Rep. por D. Miquel Alomar Lladó

Ing. Caminos, C y P Antonio Garrote de Marcos

MEMORIA

PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA

SITUACION: Punta D'es Faralló
Santa Eulalia, IBIZA

PROMOTOR: Grupotel Dos, S.A.
Rep. por D. Miquel Alomar Lladó

ING. CAMINOS: ANTONIO GARROTE DE MARCOS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

En el año 2.000 fue terminada la obra del Hotel Grupotel Santa Eulària, de categoría cuatro estrellas y perteneciente al grupo Grupotel Dos, S.A., en la llamada Punta D'es Faralló, perteneciente al término municipal de Santa Eulalia, en la isla de Ibiza. Este establecimiento se encuentra abierto al público en temporada desde dicha fecha hasta la actualidad.

Situado en primera línea de mar, está separado del límite de la zona marítimo terrestre por una franja de terreno de titularidad municipal como resultado de la cesión obligatoria de suelo derivada del correspondiente Plan Parcial.

La franja litoral que bordea el perímetro del hotel se configura en una plataforma aparentemente plana situada entre 1,5 y 3,0 metros por encima

del nivel del mar, con en que confluye mediante un pequeño acantilado rocoso formando una berma, a través del cual es difícil y peligroso el acceso a pié. Esta circunstancia, que se produce en una considerable longitud de costa, impide un acceso al baño seguro y adecuado.

2.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente proyecto es la obtención de la correspondiente Concesión Administrativa para la colocación de dos pequeñas instalaciones de acceso al mar, al amparo de lo previsto en la Ley de Costas 22/1988 y el Reglamento que la desarrolla.

3.- SOLUCION ADOPTADA

Para proponer una solución al problema de acceso al mar planteado, se parte de la base de intentar no alterar la zona marítimo terrestre con obras o instalaciones que impliquen movimientos de tierras u obras fijas, así como preservar en lo posible el estado actual en cuanto al aspecto visual se refiere.

Para ello, se elige como solución más apropiada la colocación de estructuras ligeras mixtas de acero inoxidable y madera que, con el mínimo apoyo necesario para garantizar su estabilidad y resistencia estructural, permitan tanto su desmontaje y práctica desaparición en época invernal como una integración limpia y discreta en el paisaje costero durante el tiempo que permanezcan colocadas. Además, se debe escoger el emplazamiento que, cumpliendo unas condiciones mínimas en cuanto a idoneidad tanto del acceso por tierra como de utilización del fondo para el baño (profundidad suficiente y ausencia al menos parcial de irregularidades) exija la menor cantidad de trabajos y superestructura para su construcción.

De esta forma, y habiendo considerado las dificultades que presentan tanto la topografía como la naturaleza del fondo marino –rocoso en su gran mayoría y con escasa profundidad- , se seleccionan dos emplazamientos de

diferentes características -denominados de aquí en adelante **Emplazamiento 1** y **Emplazamiento 2**- pretendiendo cubrir las necesidades tanto de los usuarios que precisen de un acceso más o menos cómodo en detrimento de la profundidad del fondo (Emplazamiento 1) como de los que prefieran una mayor profundidad aún a costa de un acceso más exigente (Emplazamiento 2), no habiendo sido posible encontrar un emplazamiento alternativo capaz de conjugar las ventajas de ambos dentro de la zona de estudio.

En el denominado **Emplazamiento 1** (fotos 5 y 6 del reportaje fotográfico) se ha buscado tanto el fondo arenoso del entorno próximo – inexistente en la mayoría del litoral cercano- como una pendiente del talud del acantilado suficientemente alejada de la vertical. De esta manera, se diseña una escalera de acceso compuesta por un tiro inclinado formando un ángulo con la horizontal de 35° que se apoya en su parte inferior en una gran roca situada al borde del agua y en su parte superior en una pequeña plataforma horizontal de acceso, ciñéndose al terreno lo más posible. Toda esta superestructura, formada por perfiles de acero inoxidable y madera, es completamente desmontable y se fija al terreno mediante tornillos de anclaje empotrados en la roca y fijados con mortero especial, que constituyen la única obra fija de todo el acceso y su único elemento no desmontable.

Para el **Emplazamiento 2** (fotos 7 y 8 del reportaje fotográfico), por el contrario, se ha elegido un punto en el que se consigue una cierta profundidad en la inmediación de la línea de costa para facilitar la inmersión de los bañistas sin precisar el tránsito por el fondo rocoso, si bien esta facilidad ha de ser a costa de un acceso menos favorable por presentar el acantilado un perfil prácticamente vertical. El acceso diseñado en este caso consiste en una escalera vertical suspendida de una pequeña plataforma de acceso horizontal, la cual se ancla al terreno de la misma forma que la escalera del Emplazamiento 1. Tanto la escalera como la plataforma son de acero inoxidable combinado con madera e igualmente desmontables salvo los soportes.

4.- CARÁCTER DE LA INSTALACION

El uso de la instalación propuesta tiene el carácter de libre, público y totalmente gratuito.

5.- PROMOTOR

El promotor es la empresa Grupotel Dos, S.A., con domicilio social en Ctra. Artá a Alcudia, s/n, Hotel GRAN VISTA, 07458 Can Picafort y NIF A 07.919.087.

El representante de la entidad, en su condición de apoderado, es D. Miquel Alomar Lladó, con domicilio en ctra. Artá a Alcudia, s/n, Hotel Gran Vista, 07458 Can Picafort y DNI nº 43.019.787 – N.

La misma sociedad es propietaria del establecimiento hotelero antes citado, bordeado por la zona verde de titularidad municipal que ocupa la franja de protección del dominio público marítimo-terrestre, en el que se proyecta la presente actuación.

6.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS Y REGLAMENTO

En la actualidad se encuentra en vigor la **Ley de Costas 22/1988 de julio** y el correspondiente **Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988 de 28 de julio**.

El presente proyecto cumple con las disposiciones de la Ley de Costas y de las normas generales y específicas dictadas para su aplicación (Artículo 44.7 de la Ley de Costas y Artículo 96 del Reglamento de Costas)

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Decimonovena del Reglamento de Costas, se ha solicitado el Deslinde. En los anexos a la Memoria se acompaña copia de esta solicitud.

7.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Dado que las instalaciones sobre las que se hace la presente solicitud de Concesión Administrativa no son objeto de explotación económica alguna, no se presenta estudio económico financiero.

8.- OCUPACION E IMPACTO EN LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE

Se han proyectado las instalaciones de manera que queden limitados al mínimo tanto la ocupación en superficie del dominio público marítimo-terrestre como el impacto visual en la zona.

Sumando las dos estructuras desmontables proyectadas, su proyección en planta tiene una superficie de 7,13 m², correspondiendo 5,59 m² al Emplazamiento 1 y 1,54 m² al Emplazamiento 2.

En cuanto al impacto visual y paisajístico, puede considerarse prácticamente nulo, debido a la pequeña superestructura de ambas instalaciones y a sus escasas dimensiones, equiparables a un simple mobiliario urbano, desapareciendo además en la época invernal.

9.- UTILIZACION Y MANTENIMIENTO

Tanto por las características del fondo como por estar situadas en un acantilado rocoso, las instalaciones proyectadas deben ser utilizadas de manera correcta para evitar riesgos innecesarios. A tal efecto, se dispondrá en cada emplazamiento de un letrero (redactado en varios idiomas) que

informe de los posibles peligros (aunque sean obvios) de su utilización con condiciones meteorológicas desfavorables o de su uso vandálico que pueda provocar accidentes.

Las instalaciones se proyectan completamente desmontables para su retirada fuera de temporada, de manera que se reduzca el riesgo de daños por temporal y se aumente la durabilidad. Periódicamente, y en particular después de mal estado del mar, deberá revisarse por parte del concesionario el correcto estado de todas sus partes, reponiendo las en su caso deterioradas a la mayor brevedad y señalizándolas correctamente cuando no se encuentren perfectamente operativas.

Se han sobredimensionado estructuralmente las escaleras para resistir sin problemas, además de los esfuerzos normales de uso, las acometidas del oleaje. Sin embargo, al tratarse de una zona expuesta, pueden resultar inevitables los daños de más o menos consideración por temporales puntuales o por la reiteración de éstos, por lo que no debe retrasarse el desmontaje de las estructuras una vez que termine la temporada de baño.

Conviene, por último, proteger los espárragos de anclaje una vez retirada la estructura a final de temporada mediante vainas roscadas, tanto por evitar su deterioro como para servir de señalización a los peatones al objeto de prevenir posibles tropiezos.

10.- SOLICITUD QUE SE FORMULA

Se solicita la concesión para la realización y utilización de las instalaciones descritas por un **período de TREINTA años**.

10.1.- BASES JURIDICAS

La solicitud se fundamenta, entre otros, en los siguientes artículos de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y del Reglamento que la desarrolla, de 12 de diciembre de 1.989.

10.1.1.- Fundamentos legales generales

- Artículo 31 de la Ley de Costas, cuando dice que “los usos ... que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión ...”.(Lo mismo dice el art. 59.2 del Reglamento, en su nueva redacción dada por el RD 1112, de 18 de septiembre de 1992).
- Artículo 32 de la Ley de Costas, cuando dice que “únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación”. (Lo mismo dice el art. 60.1 del Reglamento).
- Artículo 110 de la Ley de Costas, cuando dice que “corresponde a la Administración del Estado, en los términos establecidos en la presente Ley b) La gestión del dominio público marítimo terrestre, incluyendo el otorgamiento de adscripciones, concesiones y autorizaciones para su ocupación y aprovechamiento, ...”. (Lo mismo dice el art. 203.1.b) del Reglamento, en su nueva redacción dada por el RD 1112, de 18 de septiembre de 1.992).

10.1.2.- Fundamentos legales de la solicitud de la concesión

- Artículo 129 del Reglamento de Costas, cuando dice que “necesitará el otorgamiento de concesión la ocupación de dominio público marítimo-terrestre por instalaciones desmontables que por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a un año.
- Artículo 131.4.a) del Reglamento de Costas cuando dice que el plazo máximo para el otorgamiento de la concesión sobre usos que necesariamente han de estar ubicados en el dominio público marítimo-terrestre es de 30 años.

10.2.- PRESUPUESTO

El presupuesto de Ejecución Material de las obras, tal y como se desglosa en el correspondiente apartado, asciende a la cantidad de **SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO Euros con Treinta y Seis céntimos (€ 7.855,36)**

Palma de Mallorca, febrero de 2004

El ingeniero de Caminos, C y P

Antonio Garrote de Marcos
(Col. nº 7.161)



PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESION ADMINISTRATIVA

SITUACION:	PUNTA DES FARALLÓ SANTA EULALIA IBIZA
PROMOTOR:	GRUPHOTEL, S.A. Rep. por D. Miquel Alomar Lladó
Ing. Caminos, C y P	Antonio Garrote de Marcos

ANEJOS A LA MEMORIA

DESLINDE PROVISIONAL (COPIA)
SOLICITUD DE DESLINDE (COPIA)
REPORTAJE FOTOGRAFICO

1.- DESLINDE PROVISIONAL (COPIA)



Ministerio de Medio Ambiente
Dirección General de Costas

Demarcación de Costas en Illes Balears

SIGNOS CONVENCIONALES PARTICULARES

	LÍNEA DE AGUA		HITOS
	LÍMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO		VERTICES FED. GEODESICA
	LÍNEA DE RIBERA DE MAR		VERTICES REPLANTEO
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO		NUMERO CONCESIONES Y MUNICIPIO
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION		LÍMITE ZONA URBANA-RUSTICA
	LÍMITE DE LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 22/1988		LÍMITE PARCELAS COLINDANTES

SI COINCIDE EL DOMINIO PÚBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFIA EL DOMINIO PÚBLICO

SI COINCIDE EL DOMINIO PÚBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88, SE GRAFIA EL DOMINIO PÚBLICO

SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88, SE GRAFIA LA RIBERA DEL MAR

ESCALA 1/1000	TERMINO MUNICIPAL Sta EULACIA	HOJA Nº 50
RELACIONADO EXPTE.	DESCLINDE PROVISIONAL	FECHA DE PLAZO 14/FEB. 2000
ESCALA GRAFICA		