



PROYECTO DE CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DE
EMBARCADERO, ESCALERAS
Y SOLARIUM EN CAP
FORMENTOR (PARCELA
11034)

DOCUMENTO N°1: MEMORIA

Antonio Martínez Díez
Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado N°34.513

ÍNDICE

MEMORIA Y ANEJOS

1. ANTECEDENTES	2
2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	4
3. OBJETO	4
4. SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN	4
PANTALÁN	6
SOLARIUM	8
ESCALERAS DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	9
5. ESTADO ACTUAL.....	10
6. SUPERFICIES A OCUPAR EN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	10
7. ADAPTACIÓN DE LAS OBRAS AL TERRENO	10
8. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS	11
9. ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD	11
10. PRESUPUESTO	11
11. DOCUMENTOS DEL PROYECTO	11
12. CONCLUSIÓN	12

1. ANTECEDENTES

Con motivo de la solicitud de la concesión administrativa del embarcadero o pantalán con número de referencia catastral 1298501EE1119N0001FR por parte de la empresa Monara Propiedades S.L, y al encontrarse construido en dominio público marítimo-terrestre, se requiere por parte de costas un proyecto básico redactado por un técnico competente que contenga memoria justificativa y acreditativa con anejos, planos, información fotográfica, presupuesto y si fuese aplicable, la evaluación de los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos de la obra, un estudio de dinámica del litoral.

La Bahía de Formentor donde se encuentra el embarcadero es una de las zonas turísticas y de viviendas de más alto standing de toda la isla.

La urbanización Formentor está formada por parcelas de considerable superficie que se fijó para obtener la clasificación de suelo urbano por consolidación, evitando posibles segregaciones, lo que ha conllevado a mantener unas condiciones de calidad medioambientales singulares. Los propietarios del reducido número de viviendas unifamiliares ubicadas en la costa obtuvieron sendas concesiones administrativas del dominio público marítimo, para completar la ordenación de su frente marítimo mediante zonas ajardinadas y pequeñas terrazas, para accesos al mar o para pequeños embarcaderos, siempre con la máxima integración en el medio natural en concordancia con la calidad que tienen los chalets de primera línea.

En el frente costero de la parcela 11034 existe un embarcadero, un pequeño solárium y un muro de delimitación de la parcela ubicado en el límite del deslinde del dominio público; accediéndose a la costa desde la parcela colindante mediante dos pares de escaleras las cuales se introducen en dominio público marítimo.

El deslinde se hizo público en la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, mediante la notificación de la O.M. de 31 de diciembre de 2008 con referencia *DL-110-Baleares*. Más tarde se publicó en el anuncio 3043 del BOE del jueves 5 de febrero de 2009.

Todo ello fue objeto de concesión otorgada por la O.M. con referencia PM/MA-15/96. Ha sido imposible certificar para el autor del presente proyecto el nombre del concesionario anterior. El Ministerio de agricultura, alimentación y medio ambiente remitió el pago de tasas por canon de ocupación y aprovechamiento en el dominio público marítimo terrestre con referencia PM/MA-15/96 a D. Juan Nadal Aguirre (apoderado solidario de Monara Propiedades S.L.) relativo al expediente INDICO CON/07/00000092/00. Estas tasas fueron pagadas acorde al requerimiento mediante el formulario modelo 990 el 18 de agosto de 2016, siendo este el último pago de tasas requeridas por la administración, por lo que la concesión se puede considerar extinta.

Monara Propiedades S.L. se ha hecho cargo del pago del impuesto por bienes inmuebles del área del pantalán (referencia catastral 1298501EE1119N0001FR) siendo la última factura del 4 de diciembre de 2017)

Según la información catastral recogida, el pantalán fue construido en el año 1975. Dicha obra está perfectamente integrada en el paisaje característico de la zona, no siendo aislada, sino que en la zona se encuentran construcciones de índole similar:



Esta construcción no ha experimentado modificación alguna desde la fecha de su construcción, *ni requieren medidas para su adaptación a la subida del mar, a cambios por la dirección del oleaje u otros efectos del cambio climático*, que se indica en el artículo veinticuatro 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.

En las siguientes fotografías, obtenidas del Visualizador IDEIB, elaborado por el Govern Balear, puede observarse la total concordancia de las obras en los años 1984 y 2015.





En aplicación del artículo veintitrés de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Administración puede optar por el mantenimiento de las instalaciones y otorgar una nueva concesión, por ello la sociedad MONARA PROPIEDADES S.L. ha encargado al Ingeniero que suscribe la redacción del presente proyecto para que sirva de base para solicitar dicha concesión.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

- CONCESIONARIO ANTERIOR: -
- O.M. OTORGAMIENTO: Referencia PM/MA-15/96
- PLAZO DE CONCESIÓN:-
- SITUACIÓN ADMINISTRATIVA: Extinta
- REVENSIÓN AL DOMINIO PÚBLICO: Sin realizar
- PETICIONARIO ACTUAL: Monara Propiedades S.L.

3. OBJETO

El objeto del presente proyecto básico es la compilación de toda la información necesaria para la solicitud de la concesión administrativa del pantalán con referencia catastral 1298501EE1119N0001FR, así como los dos pares de escaleras y el solárium tal y como exige la demarcación de costas en Illes Balears para todos los elementos sitios en dominio público marítimo terrestre.

4. SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

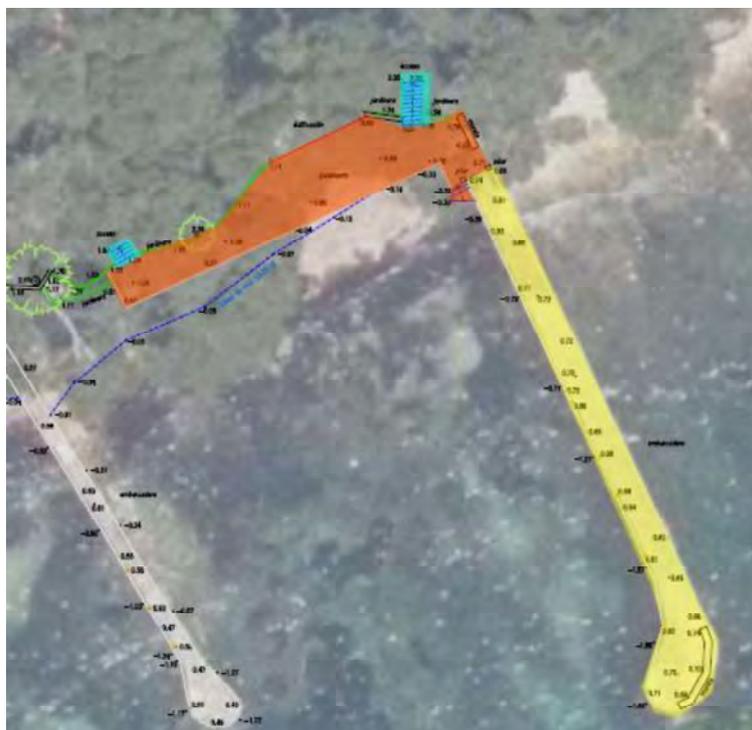
El pantalán, las escaleras y el solárium se encuentra en la zona del Formentor, dentro del municipio de Pollença con la referencia catastral 1298501EE1119N0001FR, todas ellas dentro del dominio público marítimo terrestre.

Las coordenadas del pantalán son las siguientes:

Datum:	ETRS89	
Latitud:	39,9268632899	X=511261.3150
Longitud:	3,1317923704	Y=4419650.8500



PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR (PARCELA 11034)



PANTALÁN

Sombreado en amarillo

Dimensiones

El pantalán tiene una longitud de 50 m con una anchura media de 2,5m. Su terminación es ojival y tiene unas dimensiones aproximadas de 9 x 5m. La altura es variable, y va desde 2,60 m en la parte más profunda a 1,15 m en su arranque. Ocupa una superficie total de 145.32m².

Materiales

El pantalán parece estar construido en hormigón en masa y es de suponer que en su interior esté relleno de material de relleno de la zona (grandes bolos). Se estimará que el porcentaje de bolos es de un 40% del total y el hormigón en masa en un HM-15.

En la cabeza ojival existe un pequeño murete de 67,5cm de ancho por 45cm de alto construido con ladrillo y revocado con mortero. La parte superior se encuentra revestida de una capa de marés de 3cm de anchura.



Cerrando el pantalán nos encontramos con dos columnas constituidas por ladrillos y cubiertas por todas sus caras por lascas de marés a de 3cm de espesor. Dichas columnas tienen unas dimensiones de 40x40x130cm.



El pantalán posee 4 bolardos anclados con 4 tornillos M16 de 200 mm para el amarre de embarcaciones.



SOLARIUM

Sombreado en naranja

Dimensiones

El solárium tiene unas dimensiones aproximadas de 35m por 3.5m, obteniendo una superficie total de unos 160.28m². La altura es variable, de tal modo que el fondo se adapta a la orografía existente y la parte superior es una superficie nivelada. La altura media es de unos 70cm.

Materiales

Al igual que el pantalán, el cuerpo del solárium parece estar construido en hormigón en masa, estando su núcleo relleno probablemente de material de desecho de la zona (grandes bolos). Se estimará que el porcentaje de bolos es de un 40% del total y el hormigón un HM-15.

En el lado este existe un pequeño murete de dimensiones 300x50x30cm construido de mampostería.



Así mismo, en el centro del solárium está embebida en el cuerpo del mismo una sombrilla realizada a base de hojas de palma. También se encuentran embebidos dos artefactos de acero cromado cuya función parece la de acopiar tablas de surf.

PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR (PARCELA 11034)



ESCALERAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Sombreado en azul claro

Dimensiones

Los dos pares de escaleras que proporcionan acceso a la vivienda se encuentran a los márgenes del solárium.

Las escaleras tienen una superficie total aproximada de 9.34m². La huella es de 40cm y la contrahuella de 20cm.

Materiales

Las escaleras están constituidas de piedras calizas talladas. En las escaleras se puede encontrar una puerta que delimita la finca.





5. ESTADO ACTUAL

El estado actual de todas las estructuras es perfecto y no requiere de ninguna clase de reparación en un futuro próximo

6. SUPERFICIES A OCUPAR EN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

Las superficies a ocupar en el dominio público marítimo terrestre, como se indica de forma detallada en el plano de planta general son:

- SOLARIUM: 160.28m²
- ESCALERAS: 9.34m²
- PANTALAN: 145.32m²

TOTAL: 315m²

7. ADAPTACIÓN DE LAS OBRAS AL TERRENO

Las obras ejecutadas se encuentran completamente integradas en el entorno de la bahía de Cala Pi de la Posada de Formentor, donde existen varias instalaciones similares, ubicadas en una costa rocosa, con la orientación del espigón perpendicular a la misma, y con longitud similar a las existentes en la zona, de idéntica tipología.

8. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas se declara expresamente que las obras cuya concesión se solicita cumplen las previsiones de la Ley de Costas, así como las normas dictadas para el desarrollo de la misma

9. ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Debido a que el objeto del presente estudio básico es la solicitud de una concesión de obras ya ejecutadas, y por tanto no tratándose de un proyecto de obras, no es necesario la redacción de un Estudio básico de Seguridad y Salud.

10. PRESUPUESTO

El presupuesto descrito en el Documento nº 3 describe las mediciones tomadas de la obra ya ejecutada. Los precios están tomados de la base de precios de la construcción del colegio oficial de aparejadores y arquitectos técnicos de Mallorca de 2018, por tanto el presupuesto es una referencia del coste estimado que derivaría de la ejecución de la obra en el año 2018.

Dicho presupuesto de ejecución material asciende a CINCUENTA Y UNO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (51.444,95€)

11. DOCUMENTOS DEL PROYECTO

Los documentos que integran el proyecto son los siguientes

- Documento nº1-Memoria y los siguientes anejos:
 - Anejo nº1 – Reportaje fotográfico
 - Anejo nº2 – Información catastral y de deslinde
 - Anejo nº3 – Análisis histórico afección de las obras a la costa

- Documento nº2 – Planos
 - Hoja nº1 – Situación general
 - Hoja nº2 – Situación detallada
 - Hoja nº 3 – Levantamiento topográfico
 - Hoja nº 4 – Planta general y secciones

- Documento nº3- Presupuesto
 - Capítulo 1- Mediciones
 - Capítulo 2 – Precios Unitarios
 - Capítulo 3 – Presupuestos parciales
 - Capítulo 4 – Resumen del presupuesto

- Documento nº4 – Estudio económico-financiero de la concesión

12. CONCLUSIÓN

Se considera suficientemente definido el presente proyecto a los efectos de servir de base para solicitar una nueva concesión de solárium, pantalán y escaleras, por lo que se somete a la aprobación de la Administración y pueda realizar el cálculo del canon de ocupación.

En Palma de Mallorca, a 5 de noviembre de 2018

El autor del proyecto,



Antonio Martínez Diez

Ingeniero de Caminos, Calanes y Puertos

Colegiado N°34513



PROYECTO DE CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DE
EMBARCADERO, ESCALERAS
Y SOLARIUM EN CAP
FORMENTOR (PARCELA
11034)

ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Antonio Martínez Díez
Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado Nº34.513

ÍNDICE

ANEJO Nº1:REPORTAJE FOTOGRÁFICO

1. DESCRIPCION	2
2. FOTOGRAFÍAS VISITA 13.08.2018	2

ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

*PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)*

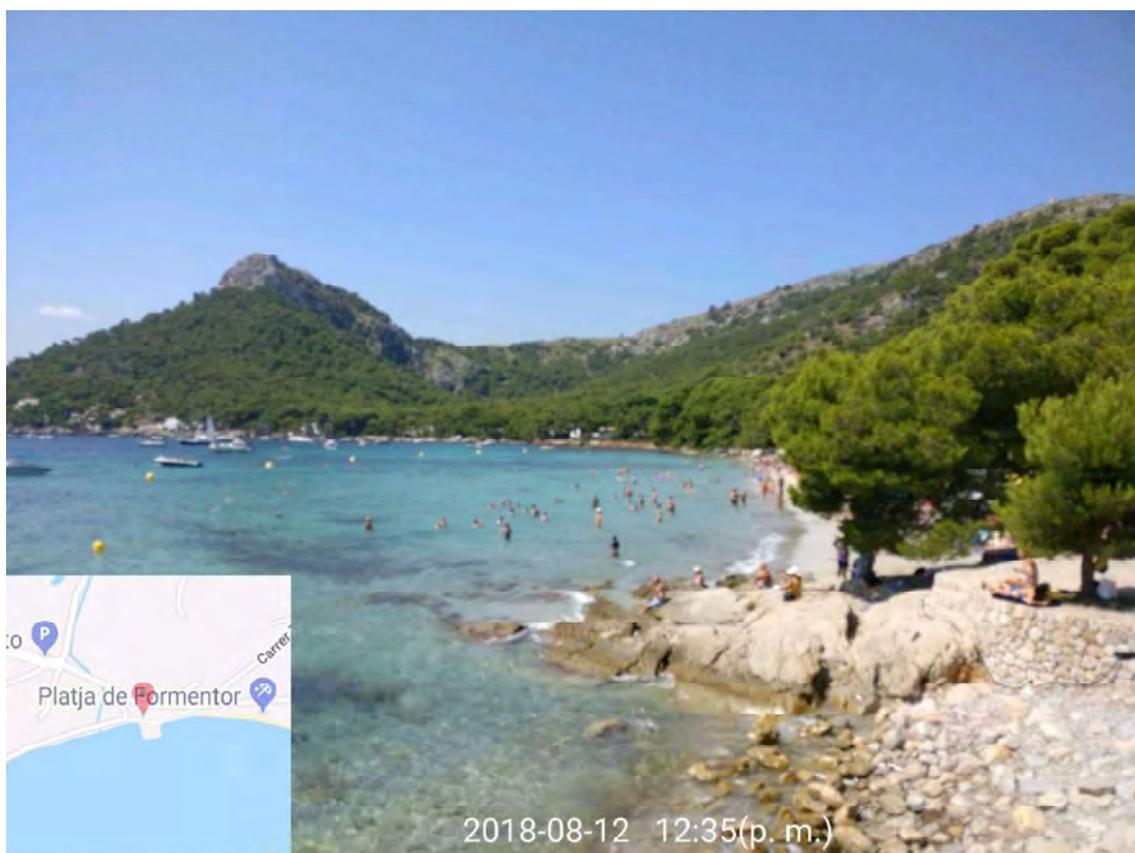
1. DESCRIPCION

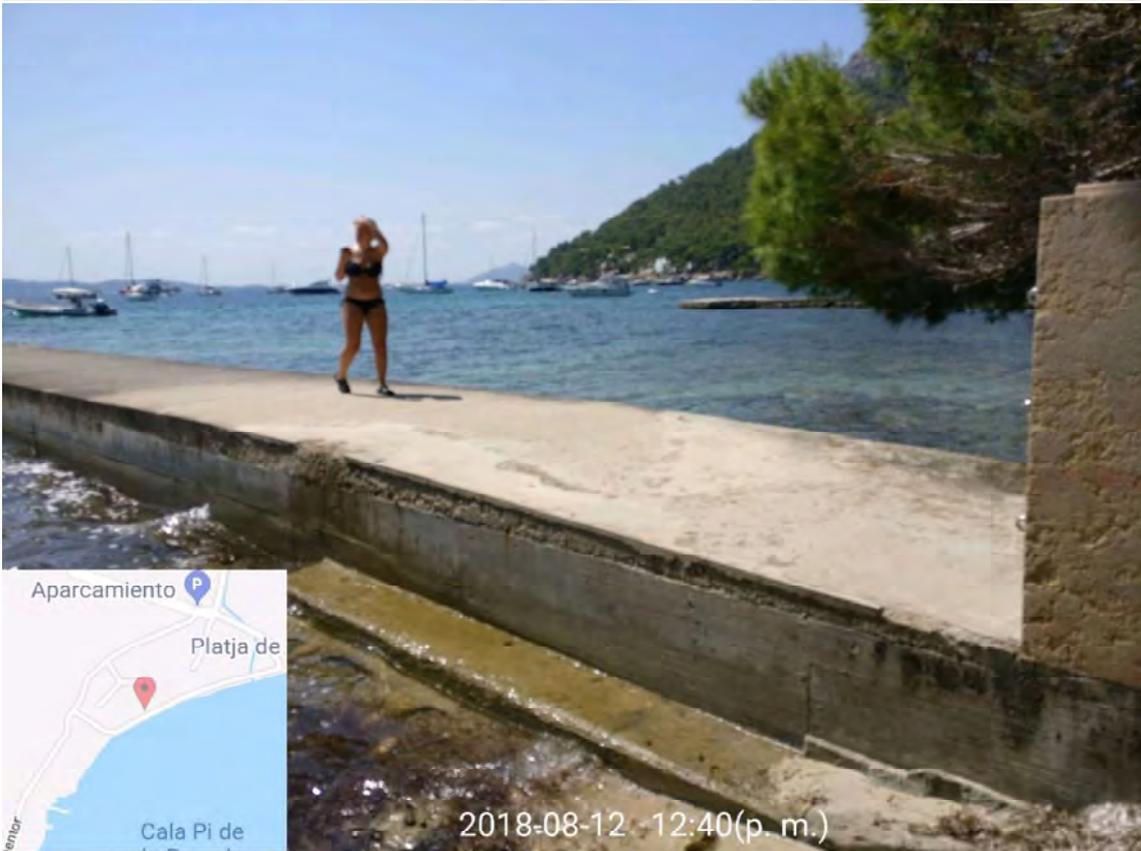
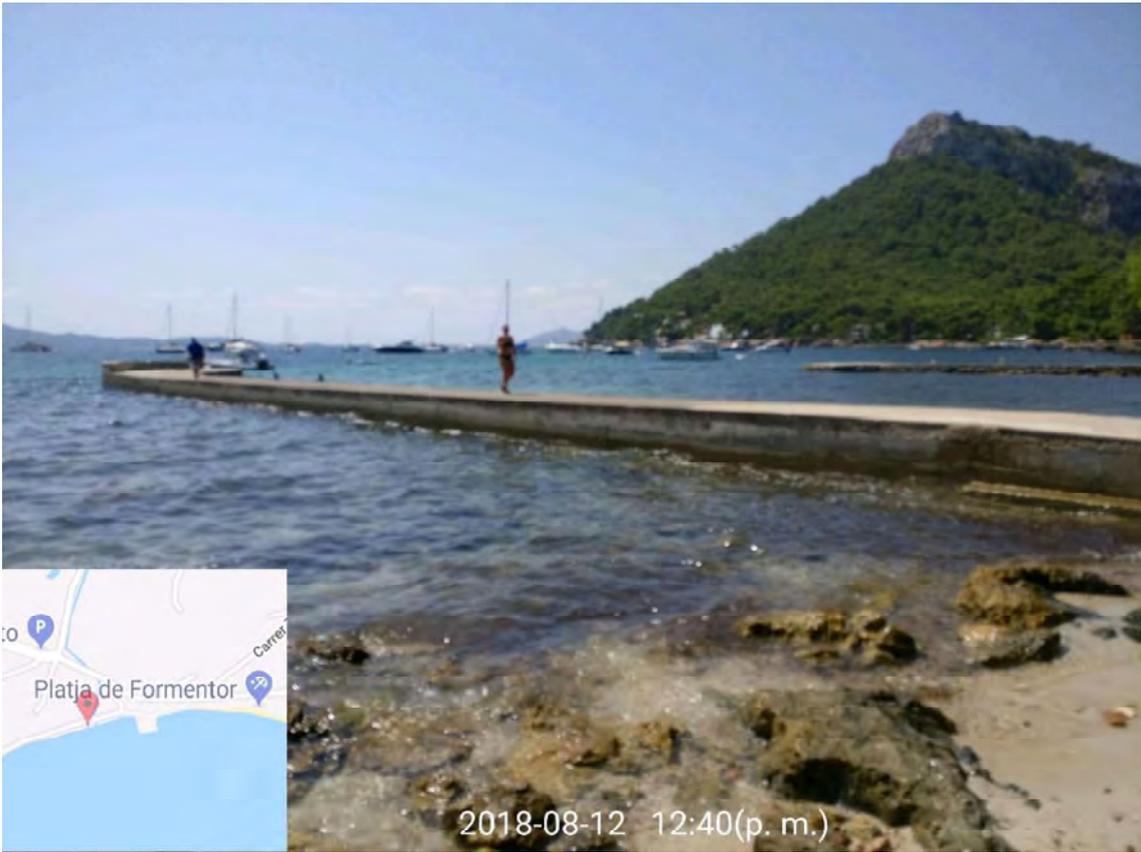
Con el objetivo de valorar convenientemente la situación y posición de la zona, se realizó una visita el día 13.08.2018. Durante la visita se pudo constatar la localización de los elementos, los materiales de los cuales están formado el pantalán, terraza y escaleras.

Así mismo se pudo constatar el buen estado de las instalaciones.

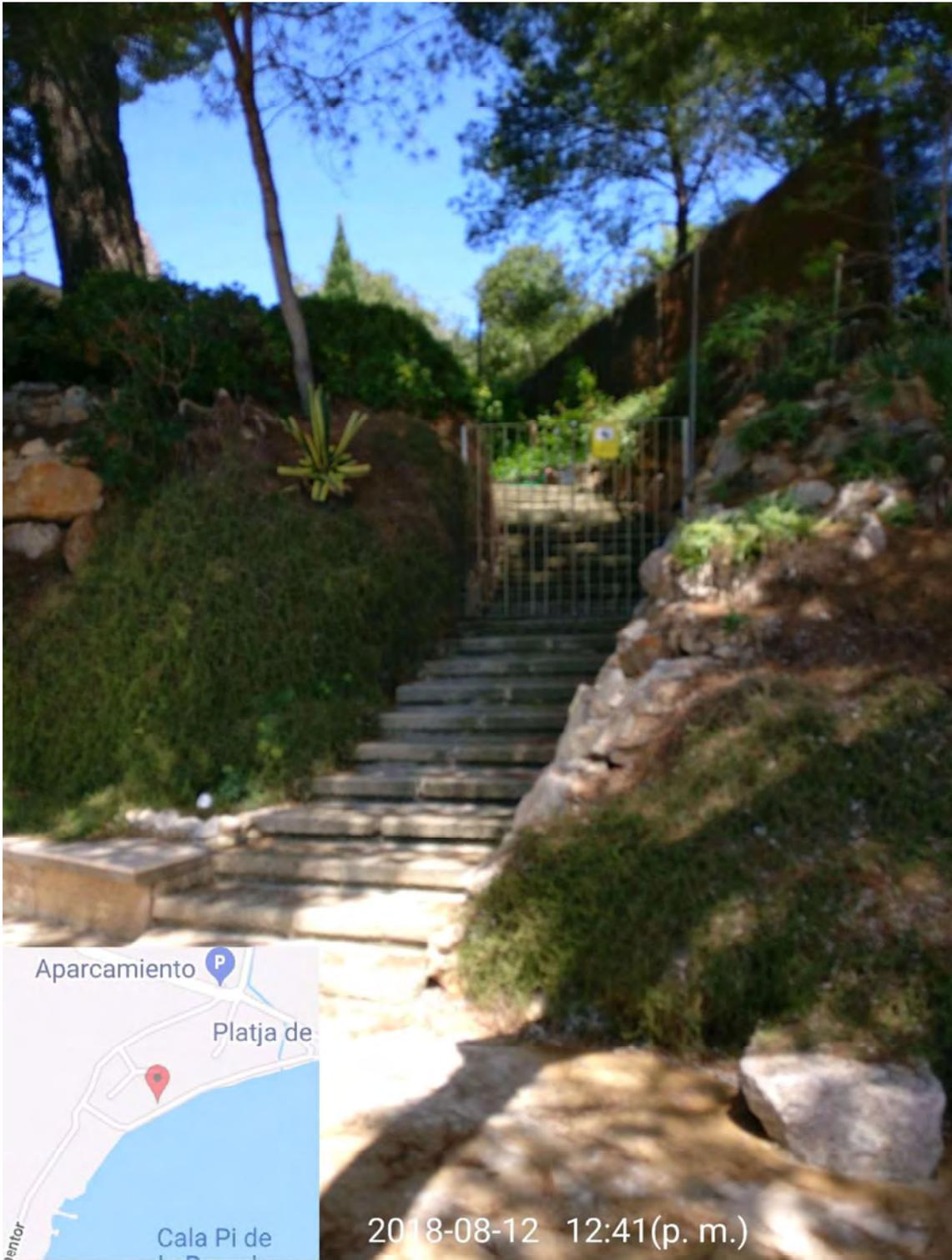
2. FOTOGRAFÍAS VISITA 13.08.2018

Las fotografías fueron tomadas mediante smartphone, usando la aplicación GPS Map Camera versión 1.7.0. de tal forma que cada fotografía queda georeferenciada.

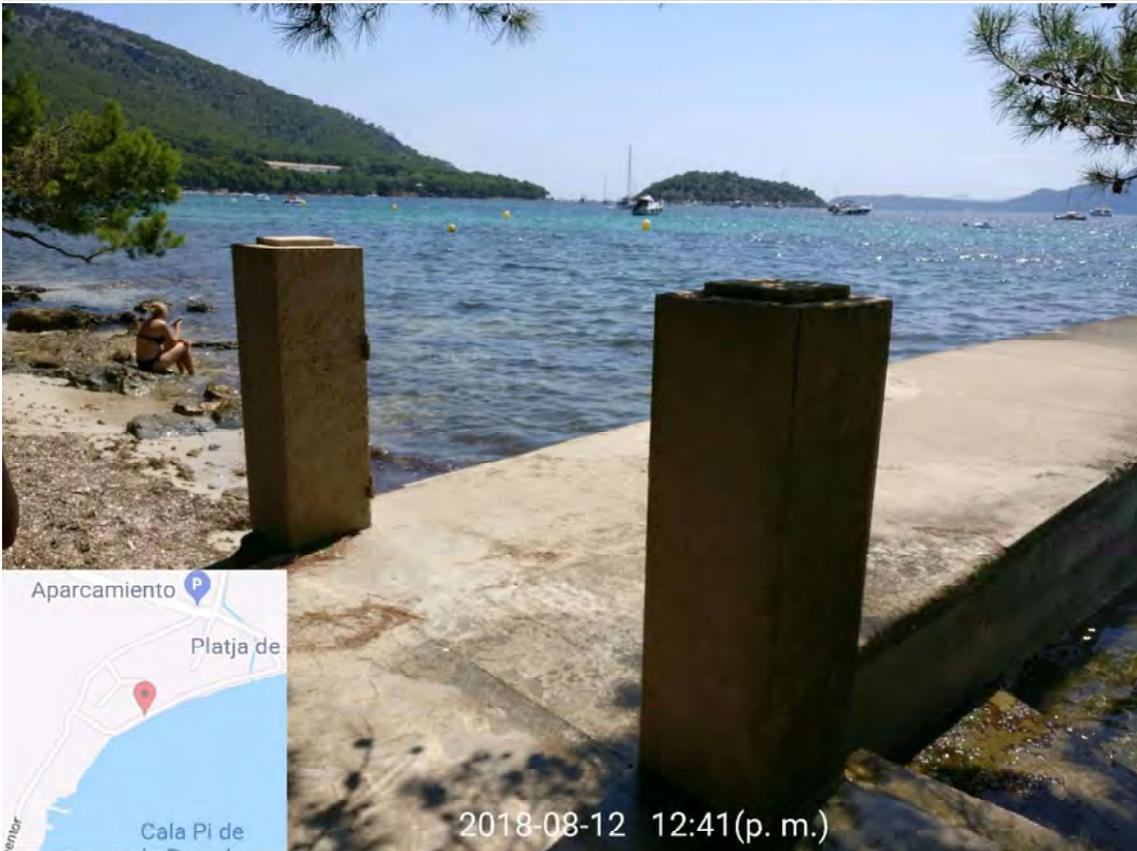
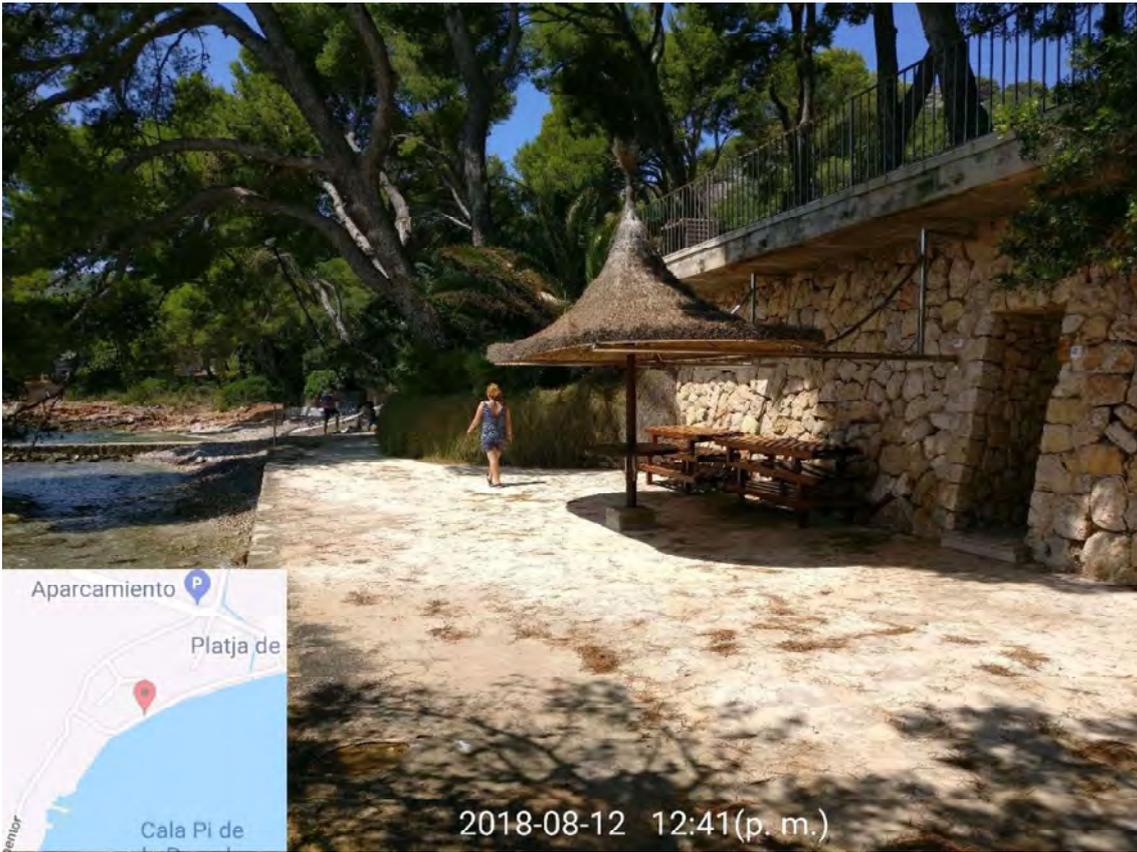




ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



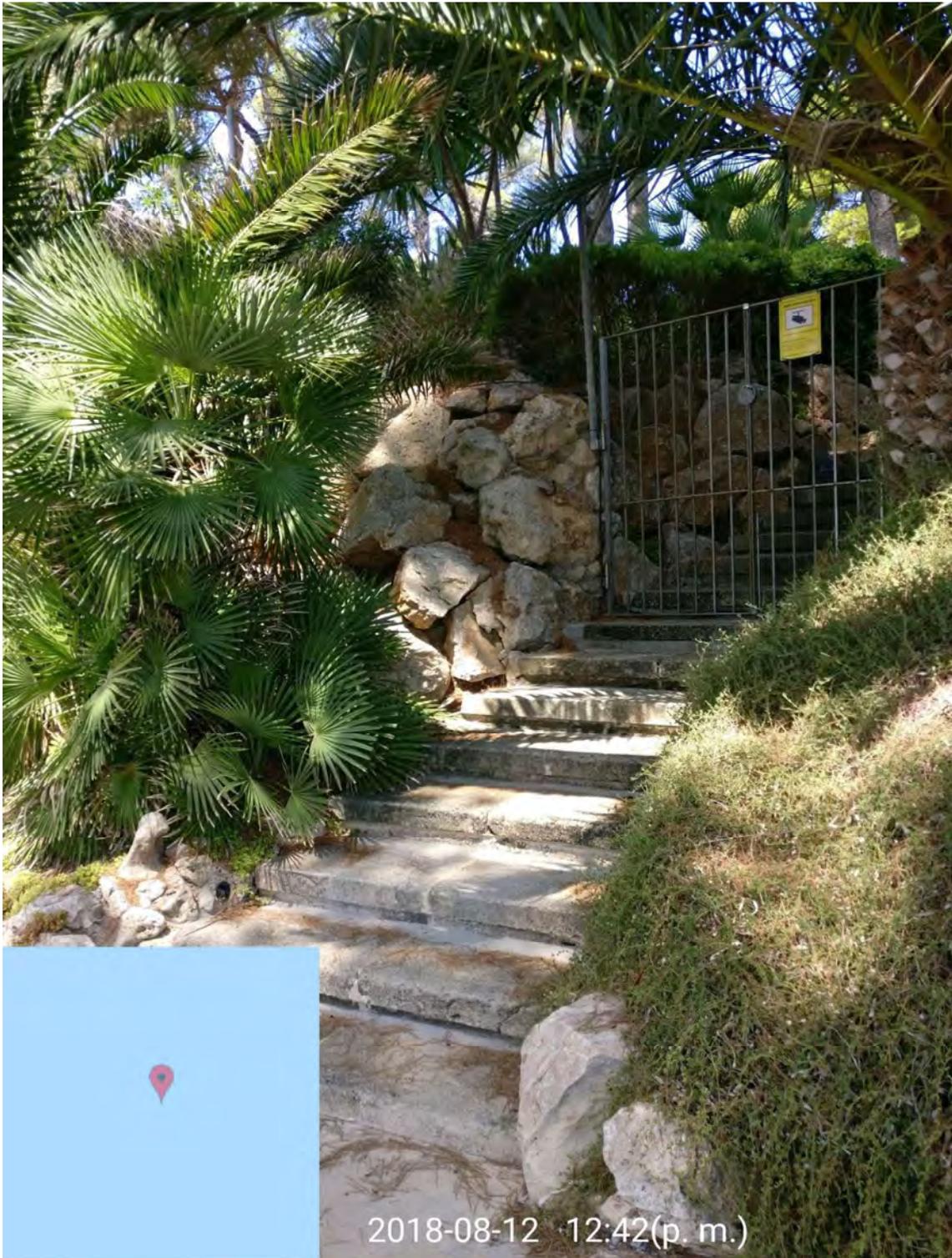
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



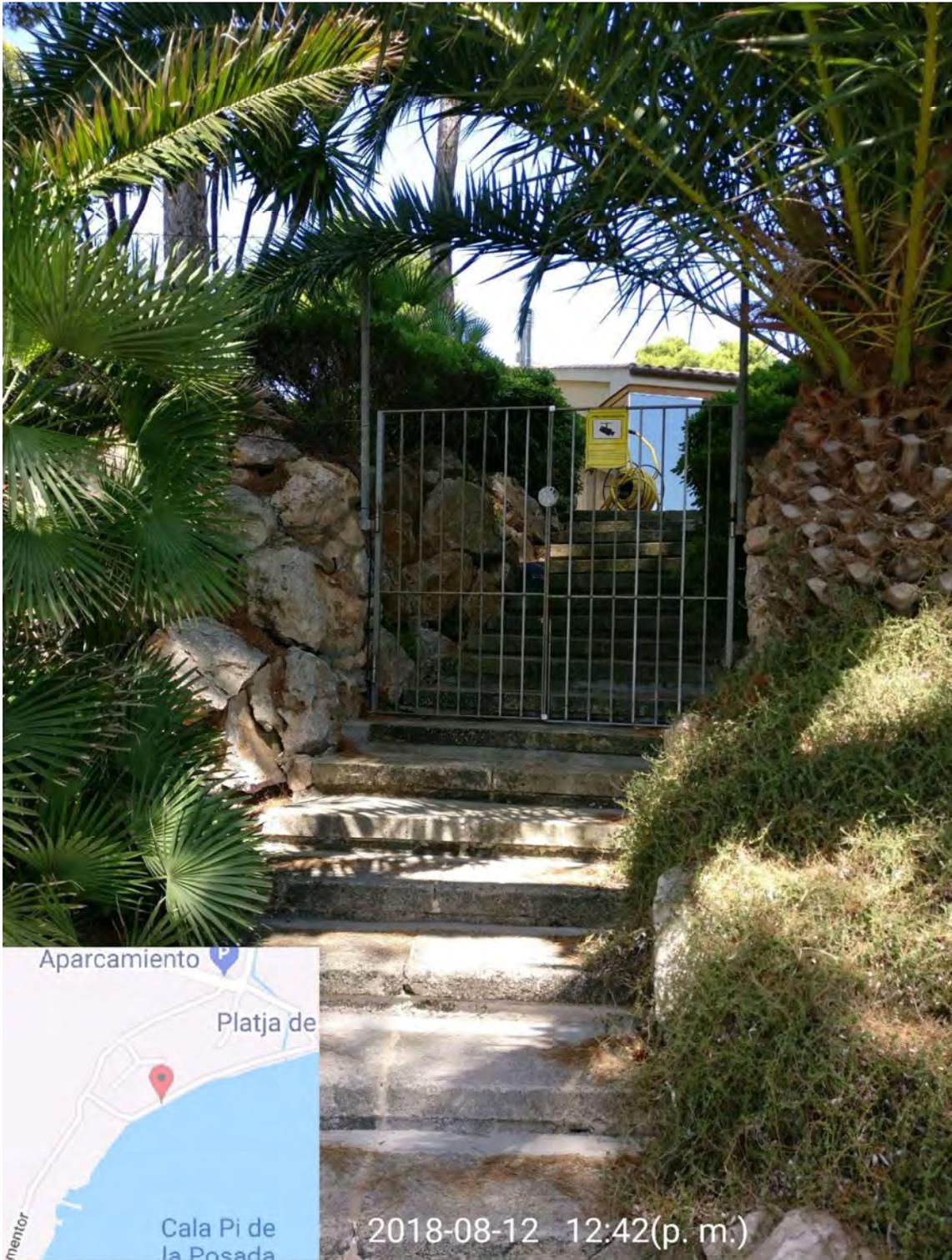
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



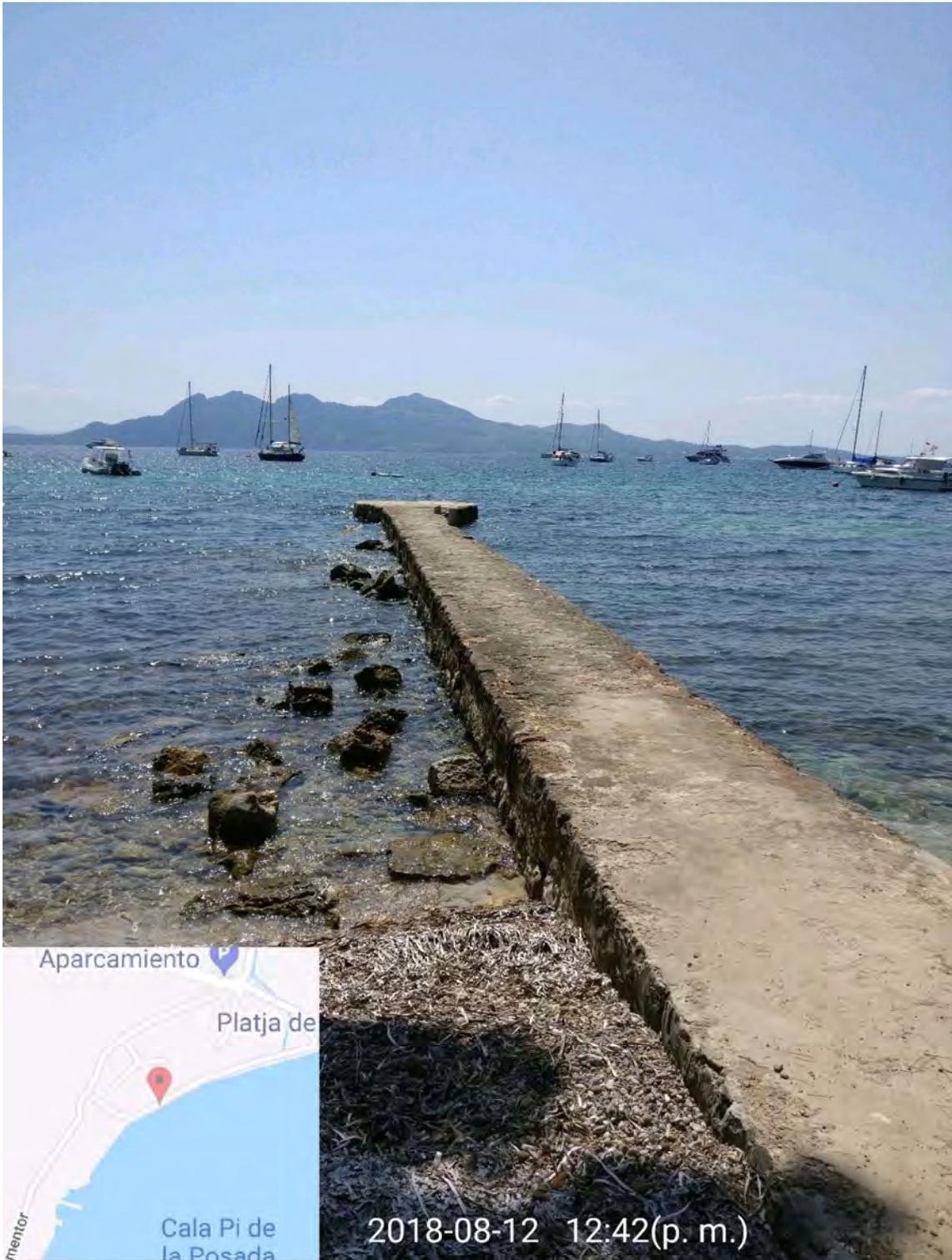
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



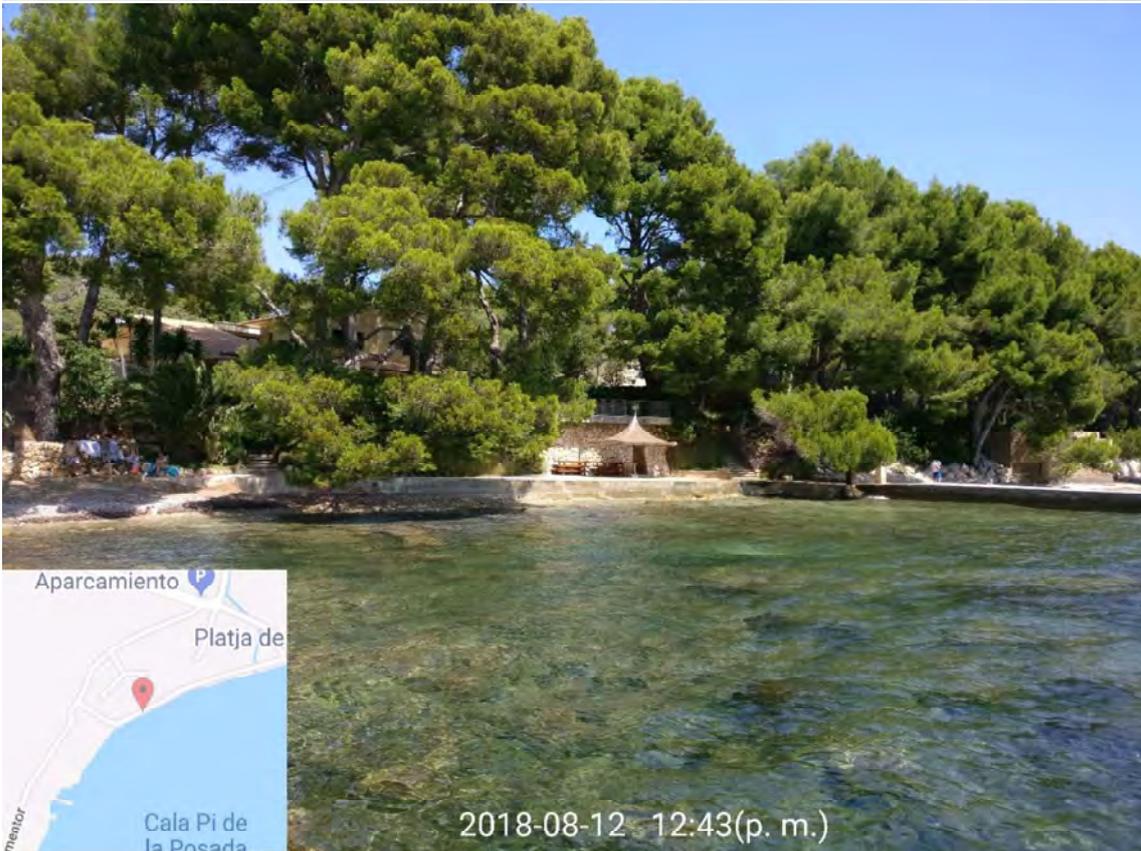
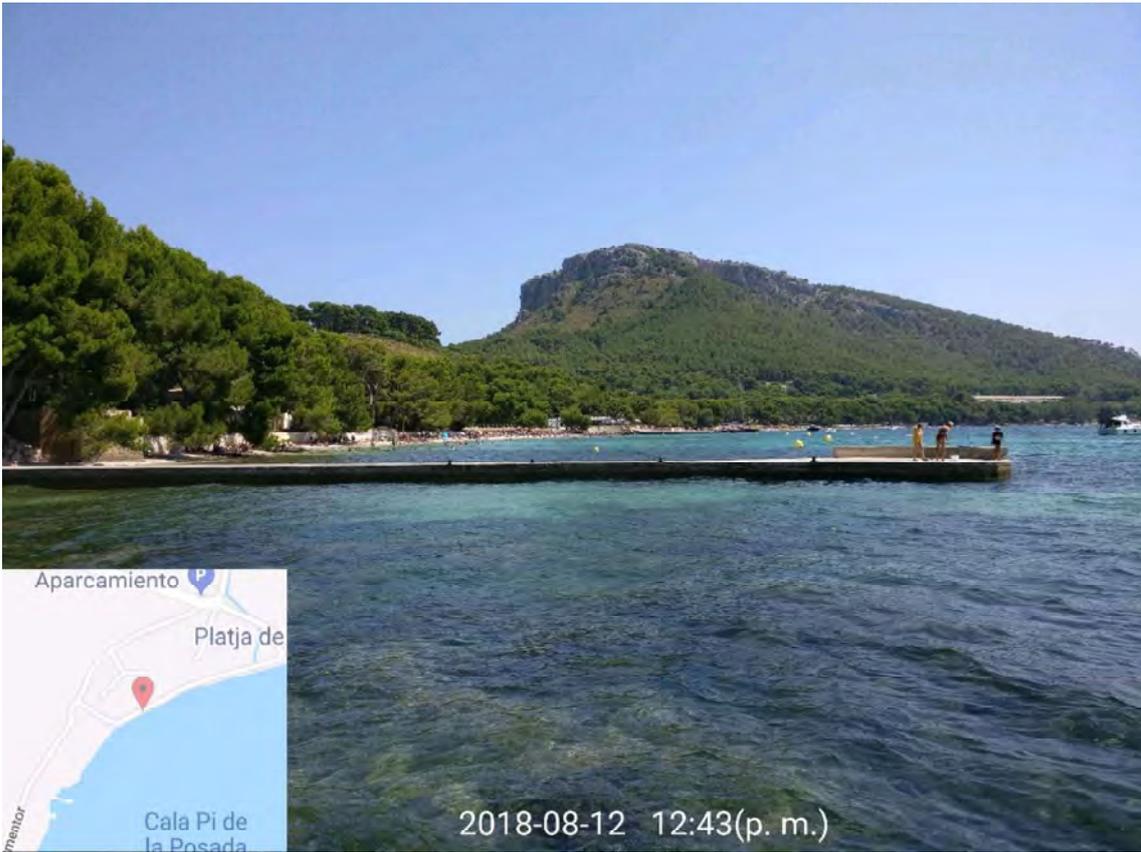
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



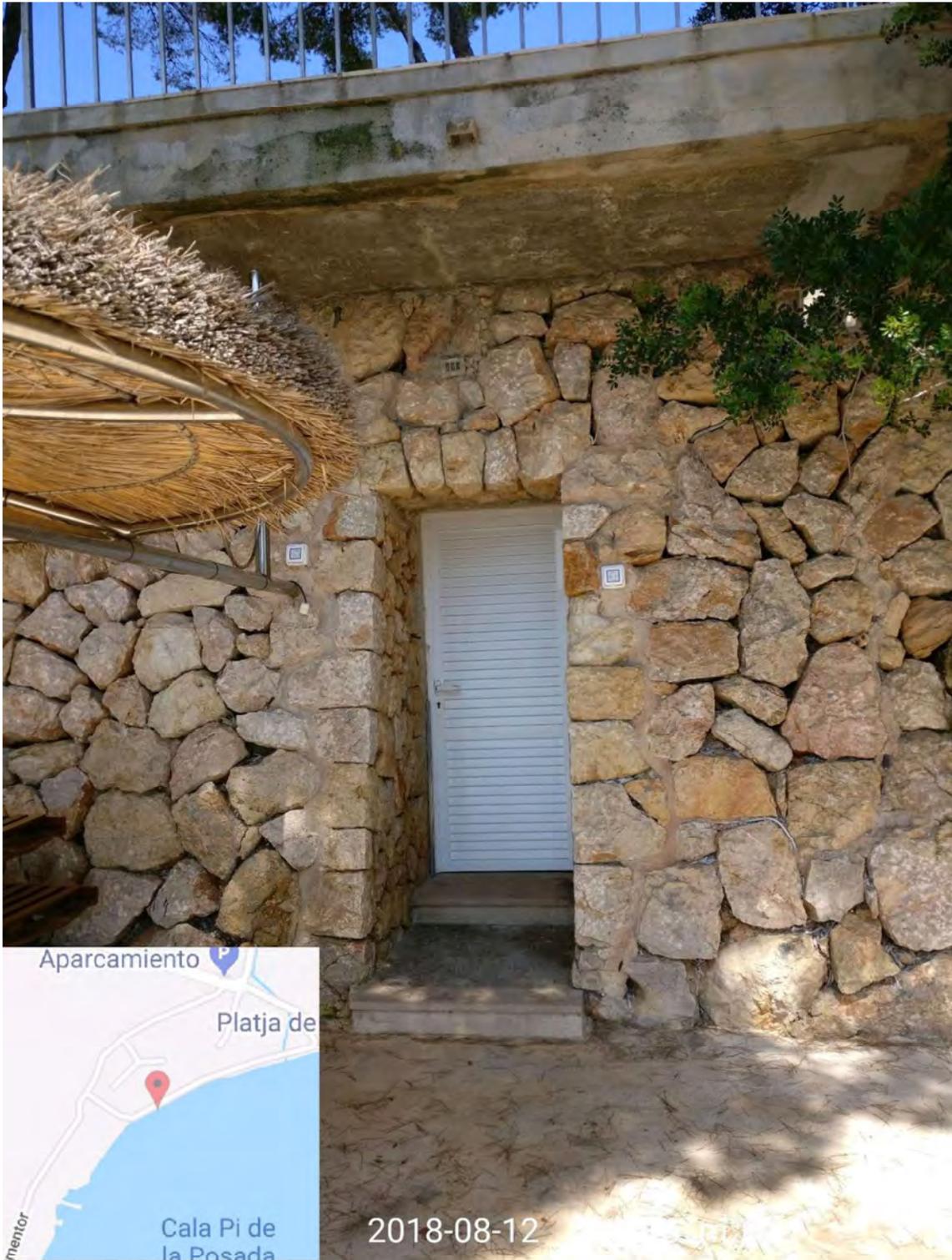
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



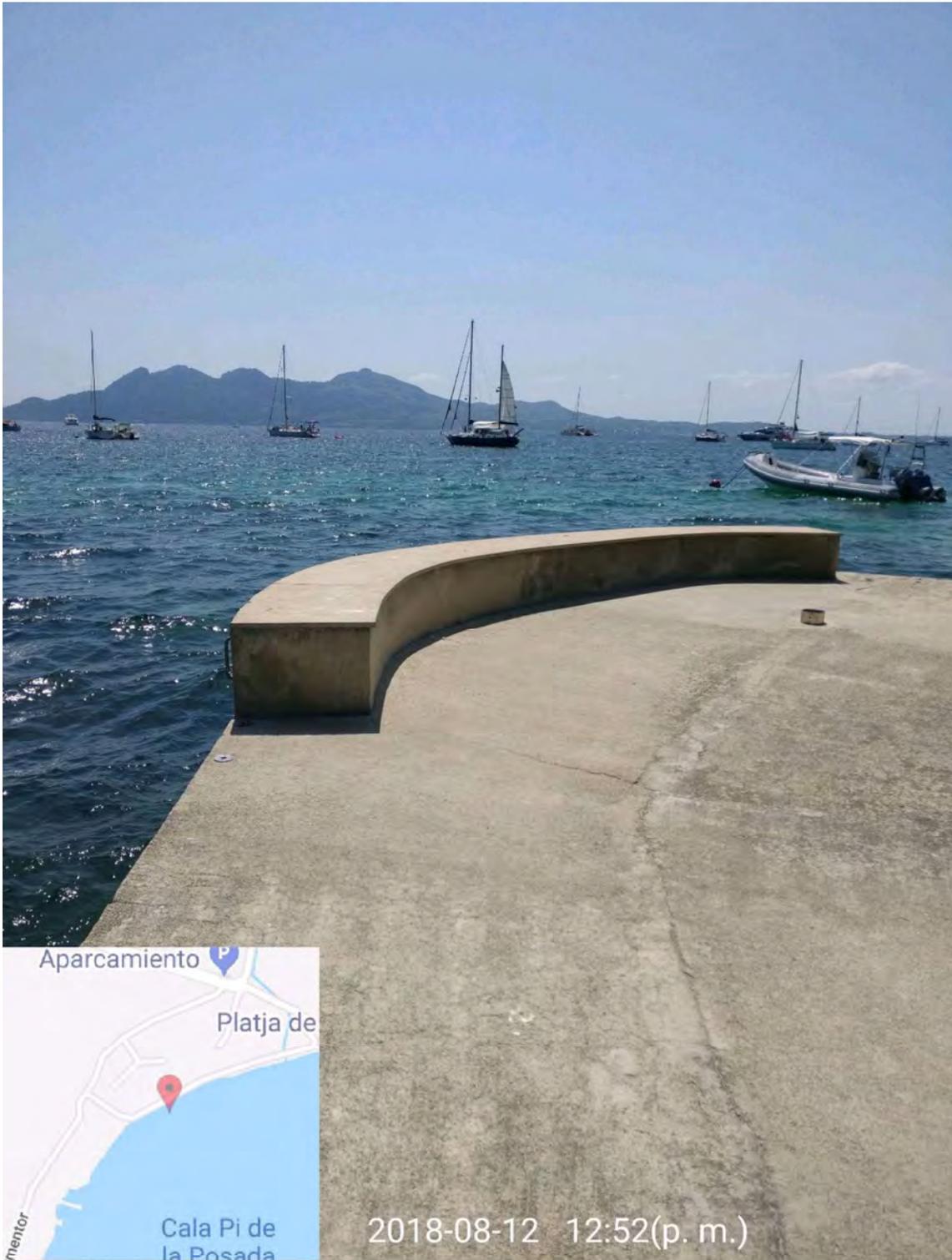
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



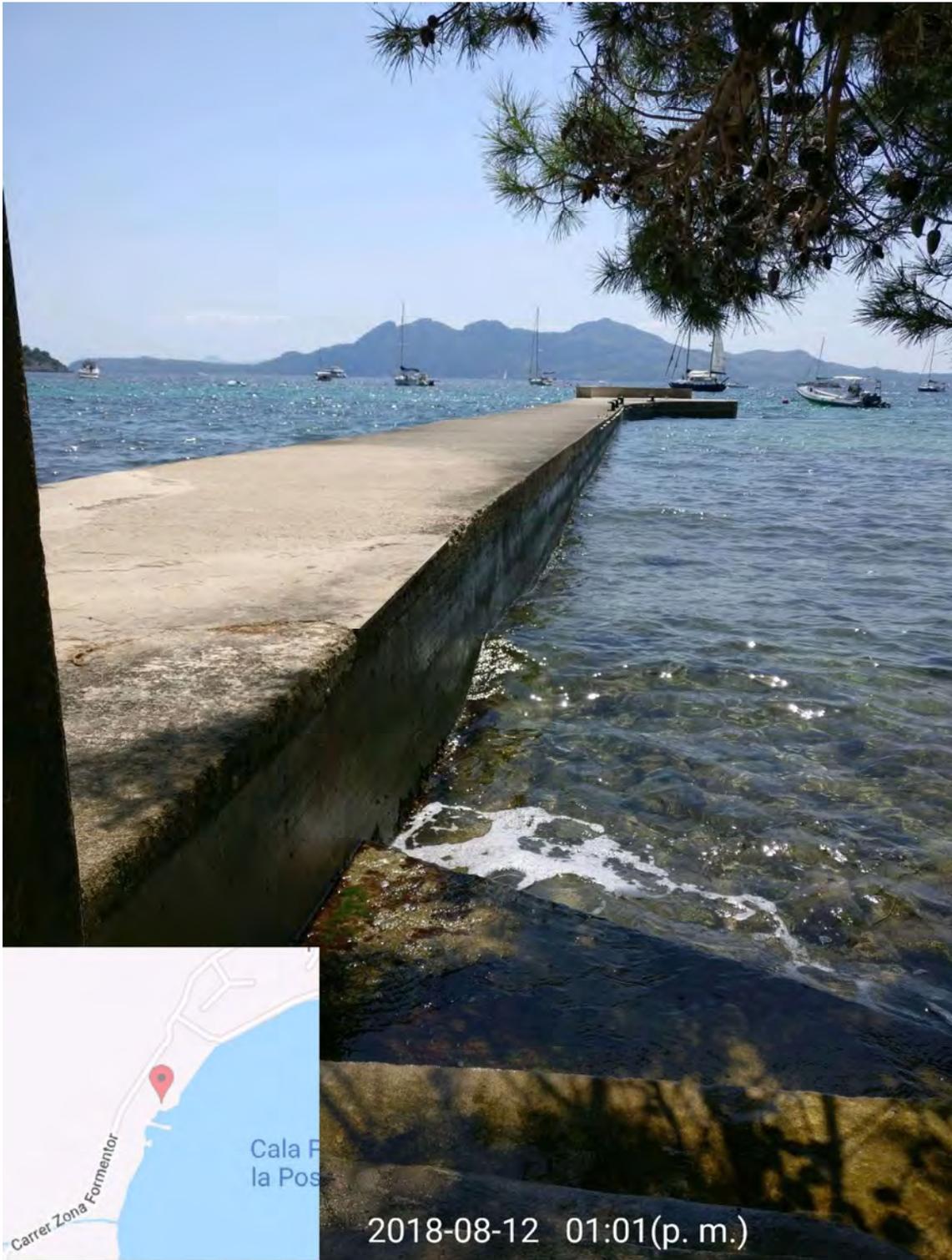
ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)



ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)

En Palma de Mallorca, a 5 de Noviembre de 2018

El autor del proyecto,



Antonio Martínez Diez

Ingeniero de Caminos, Calanes y Puertos

Colegiado Nº34513

ANEJO Nº1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

*PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EMBARCADERO, ESCALERAS Y SOLARIUM EN CAP FORMENTOR
(PARCELA 11034)*



PROYECTO DE CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DE
EMBARCADERO, ESCALERAS
Y SOLARIUM EN CAP
FORMENTOR (PARCELA
11034)

ANEJO Nº2: INFORMACIÓN CATASTRAL

Antonio Martínez Díez
Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado Nº34.513