

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO
PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE CON CONSTRUCCIÓN DE UN MURO DE PROTECCIÓN**

(entre hitos 491 – 493 y 495 – 498)

Establecimiento hotelero "Seven Pines Resort Ibiza" (Cala Codolar – Isla de Ibiza)

PROMOTOR: 12.18 IBIZA ASSET S.L.U.

SITUACION: C/PUIG DEFIN S/N - CALA CODOLAR,

FECHA: Diciembre 2018

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.-

2.- OBJETO.-

3.- DATOS DE LA MEMORIA:

3.1 SOLICITANTE:

3.2 REDACTOR:

3.3 EMPLAZAMIENTO:

4.- DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE Y SU ENTORNO.-

5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.-

6.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. -

7.-AFECCIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000.-

8.- EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO SOBRE LOS TERRENOS DONDE SE VAYA A SITUAR LA OBRA.-

9.- ESTUDIO DINÁMICA DEL LITORAL. -

10.- ESTUDIO DE REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES. -

11.- MEDIDAS CORRECTORAS. -

12.-PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. -

13. PRESUPUESTO.-

14. DECLARACIÓN QUE SE REFIERE AL ART. 97 DEL R.D. 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE.-

DOCUMENTO II. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
DOCUMENTO III. PLANOS

DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES. -

Entre los hitos 489 hasta 502 existe un muro - supuestamente desde hace más de treinta años - que limita el camino por la costa a lo largo de aproximadamente 300 metros, para permitir el paso seguro por el acantilado para el público en general, alrededor del establecimiento turístico, denominado "Seven Pines Resort Ibiza". El muro protege a los viandantes contra el riesgo de caída desde las alturas del acantilado al mar.

Por las fuertes lluvias ocurridas en primavera de este año, un tramo del muro fue destruida por la erosión. Para garantizar el paso seguro de los transeúntes, el propietario del Resort solicitó autorización de forma urgente para reparar el muro en su parte destruida y a la vez proponía su arreglo en toda su trayectoria que limita el establecimiento para evitar futuros daños. Dicha reparación fue autorizada mediante resolución correspondiente al número de expediente N/REF IODP-20180809/I00677 de la Demarcación de Costas en Illes Balears, notificada con RGS 46254 de fecha 23 de noviembre y recibida en fecha 05 de diciembre 2018.

La autorización para la reparación y adaptación del muro a la normativa vigente en todo su trazado solicitado, fue concedida con carácter provisional con sujeción a la formalización de la solicitud de concesión para su ocupación del dominio público marítimo terrestre con los tramos de muro que correspondan a una ubicación en el mismo.

2.- OBJETO DE LA MEMORIA. -

La presente Memoria tiene por objeto la formalización de la solicitud de concesión para la ocupación del dominio público en dos tramos del muro correspondiente a lo señalado en el plano de planta, tramo 1 entre los hitos 491 y 493 y tramo 2 entre los hitos 495 y 498.

3.- DATOS DE LA MEMORIA:

3.1 Solicitante:

Nombre: 12.18 Ibiza Asset, S.L.U.

NIF: B-07992522

Teléfono de contacto: 971.30.00.34

Dirección: Av. Jaume III, nº 29, entresuelo, 07012 Palma de Mallorca

Término Municipal: Palma de Mallorca

3.2 Redactor:

Nombre: José Antonio Cachón Torres

Profesión: Ingeniero Industrial Superior

Teléfono de contacto: 971.30.00.34 Fax: 971.30.10.13

Dirección: Avda. Ignacio Wallis, 21 4ª Planta. 07800. Ibiza.

e-mail: indas@e-indas.com

3.3 Emplazamiento:

Emplazamiento: Cala Codolar. Entre hitos 491 – 493 y 495 - 498

Municipio: Sant Josep de sa Talaia. Isla de Ibiza.

Provincia: Illes Balears

4.- DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE Y SU ENTORNO. -

A lo largo del establecimiento hotelero Seven Pines Resort Ibiza, en el tramo que limita con la costa, existe un muro dotando un borde exterior de la zona de servidumbre de tránsito. Debido a su antigüedad de más que treinta años y a las fuertes lluvias ocurridas en los últimos meses, el muro ha sufrido varios deterioros por lo que el promotor del hotel colindante ha tomado la iniciativa de solicitar una autorización para su reparación y dotación de medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente. Dicha autorización fue concedida de carácter provisional con sujeción a la formalización de solicitud de concesión para la ocupación de sus tramos situados en el dominio público marítimo terrestre, lo que constituye el objeto del presente documento.

En lo que se refiere al estado previo a la rehabilitación, el muro existente está construido de bloques de hormigón, en su gran parte revestido con mortero y pintado en blanco. Existen también tramos con un revestimiento distinto, tipo piedra, o con el revestimiento desprendido o donde supuestamente nunca hubo. Con las obras de reparación realizadas, el muro tendrá una apariencia homogénea de un metro de altura, revestido de mortero y pintado de blanco con dotación de un pasamanos de madera para cumplir la altura mínima de seguridad para barreras de protección contra las caídas. Se ejecutará de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, en concreto conforme a la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística y cumpliendo el artículo 47.4 b) del R.G.C., no superando la altura máxima opaca de un metro, debidamente acabado.

En el apartado documentación fotográfica se adjuntan fotos de todo el recorrido del muro donde se representa el estado antes de la reparación identificándose cada una por su situación respecto a los hitos. El muro para rehabilitar comienza en el hito 489 siguiendo el límite del dominio público en su interior hasta después del hito 491 dejando sin obstáculos una franja de terreno continua de seis metros de anchura colindante con el paramento interior del muro. 7 m antes de llegar al hito 492 el muro se desvía al dominio público hasta el hito 493 donde nuevamente coincide con el deslinde. Dicho tramo está señalado en el plano 2 como tramo 1 y ocupa el DPMT en una longitud de 23,30 metros. A partir del hito 493 el muro sigue nuevamente el deslinde del DPMT hasta el hito 494 donde pasa ligeramente al interior de la servidumbre de tránsito hasta llegar al hito 495 dejando igualmente libre de obstáculos la franja de terreno continua de seis metros de anchura hacia el interior de la parcela. A continuación, a una distancia de 4,5 m vista desde hito 495 en un tramo de 54,20 m el muro se desvía hacia el dominio público pasando por los hitos 496 y 497 hasta cruzar nuevamente el deslinde hacia dentro de la servidumbre de tránsito a una distancia de 30,70 m antes de llegar al hito 498. Dicho tramo ubicado en dominio público se denomina tramo 2 en el plano 2. La desviación del muro hacia el DPMT sigue el borde del acantilado para ofrecer un paso alternativo de tránsito a lo largo de un muro de contención del solar que en su interior ubica la piscina del resort. Tanto el muro de contención como el muro objeto de proyecto son existentes desde hace más que treinta años. La piscina cuenta además con una autorización reciente de reforma correspondiente al expediente del Departamento litoral del Consell d'Eivissa 2017/123T. Cabe mencionar que todas las

parcelas del resort que lindan con el mar a lo largo de la trayectoria del muro de protección del tránsito costero están accesibles para el público en general y no cuentan con ninguna barrera que obstaculiza el libre paso por la servidumbre de tránsito con la excepción de que a lo largo de la piscina la franja de 6 metros se reparte en dos alturas debido a la naturaleza del terreno.

En lo que sigue la trayectoria del deslinde hasta el final del muro en el hito 502, el cerramiento de protección queda fuera del dominio público o coincide con el trazado de su límite dejando libre de obstáculos la franja de servidumbre de tránsito en todo su ámbito.

En resumen, se solicita concesión para dos tramos de muro que corresponden a la parte ubicada en el dominio público marítimo-terrestre de una longitud total de 77,5 m. Contando con una anchura de 30 cm, resulta una superficie ocupando el DPMT de 23,25 m².

5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.-

Por las características de la construcción objeto de solicitud de ocupación del DPMT, de un cerramiento vertical, no se produce ningún tipo de emisiones y por lo tanto no procede la justificación de evacuación de aguas residuales.

6.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. -

La función de la construcción del muro es la dotación de medidas de seguridad para el tránsito por la zona costera. No tiene ninguna repercusión económica positiva para el promotor del proyecto. Por lo tanto, no procede la aportación de ningún estudio económico financiero.

7.-AFECCIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000.-

La instalación, no afecta a espacios de la Red Natura 2000 como se puede comprobar en las figuras 1 y 2 del "Visualizador IDEIB".

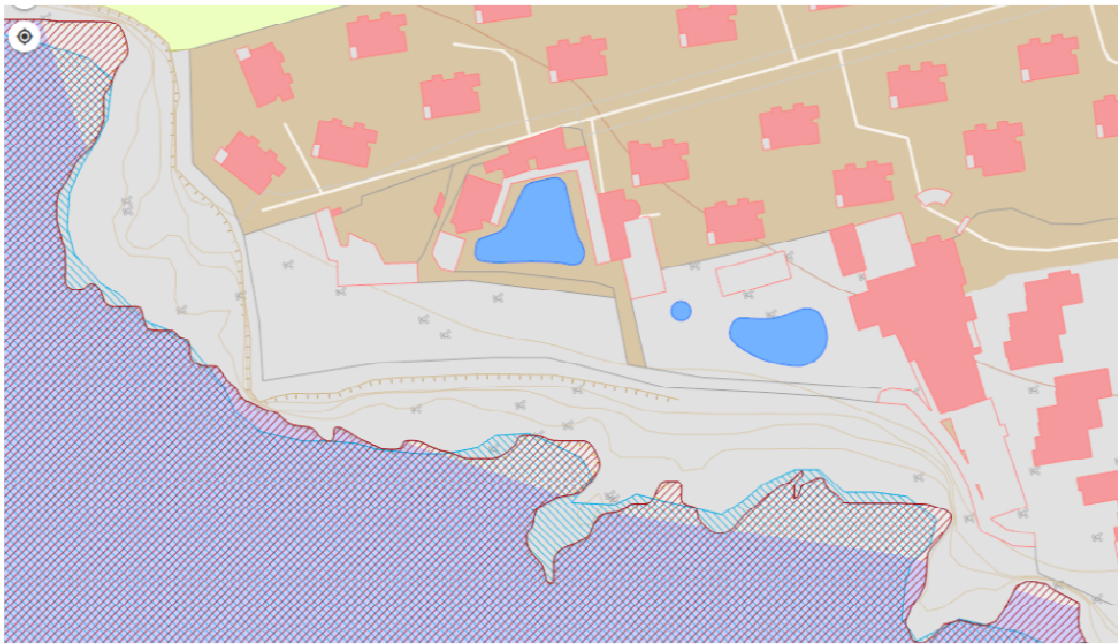


Figura 1: Visualizador IDEIB: Mapa base de fondo con capas de Costa de L'Oest d'Eivissa (LIC, azul) y Espacio marino del poniente y norte de Ibiza (ZEPA, rojo).



Figura 2: Visualizador IDEIB: Ortofoto de fondo con capas de Costa de L'Oest d'Eivissa (LIC, azul) y Espacio marino del poniente y norte de Ibiza (ZEPA, rojo).

Aunque la foto representa un estado anterior a la reforma del resort, finalizada en primavera de 2018, se aprecia el trazado del muro en la ortofoto de la figura 2 que queda claramente fuera del ámbito de los espacios de la red natura 2000 de la zona.

8.- EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO SOBRE LOS TERRENOS DONDE SE VAYA A SITUAR LA OBRA. -

El muro está situado a una altura aproximada de 13 metros sobre el mar. Por lo tanto, resulta poco probable que un aumento del nivel del mar en consecuencia del cambio climático afectase al terreno donde se sitúa la obra durante el plazo de concesión solicitada.

No obstante, en caso de que el organo competente lo solicite, se aportará una evaluación realizada por un técnico especializada en esta materia.

9.- ESTUDIO DE DINÁMICA DEL LITORAL. –

De acuerdo con el artículo 91 del RGC, aprobado por el R.D. 876/2014 de 10 de octubre, cuando un proyecto contenga la provisión de actuación en el mar o en la zona marítimo terrestre, debería comprender un Estudio básico de Dinámica Litoral. El caso presente no implica ninguna actuación en el mar, sin embargo, afecta al dominio público marítimo-terrestre en el sentido de que entra en ello a lo largo de 77,50m. Se evalúa que su afección debería ser mínima entrando la construcción como máximo 3 metros en su parte más alejada del deslinde. No obstante, en el caso de que, por el criterio del organismo competente, fuese requerido, se aportará un estudio de dinámica litoral a realizar por un técnico especializada en la materia.

Cabe mencionar, que la tipología de la Costa en el tramo donde está ubicado el muro objeto del proyecto corresponde a un acantilado. La rehabilitación del muro no sólo proteja los viandantes contra el riesgo de caída desde las alturas del acantilado al mar, sino que también impide el avance de la erosión y favorece la estabilidad del terreno.

10.- ESTUDIO DE REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES. –

La Ley 12/2016, de 17 de agosto, evaluación ambiental en Illes Balears, define en su Anexo I los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria. Según el punto (8) del grupo 7 (Proyectos de infraestructuras) de dicho anexo, las obras costeras están sujeto a la evaluación de impacto ambiental ordinaria con excepción del mantenimiento y la reconstrucción de esta obra. El objeto del presente proyecto es la solicitud de concesión de tramos de un muro existente, sujetos a trabajos de reparación y mantenimiento, por lo tanto, el proyecto no es sometido a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Los proyectos sometidos a evaluación de impacto simplificada se definen en el Anexo II de la Ley 12/2016. Según el punto (10) del grupo 7 (Otros proyectos) están sujetos a una evaluación implicada los senderos litorales que alteren la orografía del dominio público marítimo terrestre. Dado que el muro y el sendero que lo limita son ambos existentes, su mantenimiento no afecta al relieve de la costa, y, por lo tanto, se sobreentiende que el presente proyecto tampoco requiere ninguna evaluación simplificada.

Además, de acuerdo con el artículo 9 de la citada Ley, no están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/43/CE, las modificaciones de escasa entidad que no tienen efectos significativos en el medio ambiente.

Igualmente, el artículo 15, que define los proyectos excluidos y exceptuales de la evaluación ambiental, indica en su apartado (2) que, a propuesta de la persona titular de la conserjería competente en medio ambiente, las obras de infraestructuras y las de emergencias puedan ser excluidas del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Por todo lo dicho, y teniendo en cuenta que los tramos de muros objetos de la presente solicitud de concesión son existentes, con una longitud total de 77,5 metros, entrando en el dominio público no más de 3 metros, de altura opaca de 1 metro, de escasa entidad constructiva y los trabajos relacionados son exclusivamente de reparación y de mantenimiento, se sobreentiende que el proyecto no está sujeto a ninguna evaluación de impacto ambiental.

11.- MEDIDAS CORRECTORAS. –

La rehabilitación del muro no supone alteración importante del dominio público, teniendo en cuenta que el muro es existente siendo además de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva.

La finalidad de los trabajos de arreglo es conservar el cerramiento en el borde exterior de la zona de servidumbre de tránsito en concepto de medida de seguridad para asegurar un paso libre de peligro.

No obstante, durante la fase de la ejecución de las obras para prevenir cualquier alteración del terreno y minimizar el impacto por ruido, se prohíbe el empleo de maquinaria pesada. En este sentido, tendrán especial importancia los trabajos de evacuación para las zanjas de fundamentos que se deberán realizar únicamente con herramientas manuales, igual como todos los demás trabajos necesarios para la rehabilitación del muro.

Los trabajos se realizarán fuera de la temporada estival y se determinarán – siempre y cuando se disponga de la licencia municipal - antes de verano 2019 para poder garantizar el libre paso por la costa del resort para todo el público para la próxima temporada estival.

A la empresa constructora se exigirá una correcta gestión de residuos, comenzando con la recogida de estos, hasta su transporte a instalaciones preparadas incluyendo la limpieza del lugar de la obra, siempre tratando el medioambiente de forma respetuosa.

12.-PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. -

La realización de los trabajos de rehabilitación está prevista a ejecutar dentro del plazo propuesto por la resolución de su autorización, finalizándolas antes del 31 de marzo 2019. Su fecha de comienzo está condicionada al otorgamiento previo de la licencia municipal correspondiente.

13. PRESUPUESTO.-

Incluye mano de obra y material (SIN IVA)

Aunque la autorización para la reparación del muro fue concedida para todo el recorrido de este a lo largo del establecimiento turístico "7 Pines Resort Ibiza", entre hito 489 a 502, la concesión de ocupación sólo se requiere para los tramos situados en el DPMT. Tratándose de una legalización por no existir ninguna concesión en vigor, el presupuesto de la construcción hay que valorarlo como obra nueva y corresponderá al Coste de Ejecución Material C.E.M. de la legalización.

Por lo tanto, el presupuesto desglosa el coste de los trabajos teóricamente necesarios para levantar el muro en los dos tramos donde ocupa el dominio público: tramo 1 entre los hitos 491 y 493 y tramo 2 entre los hitos 495 y 498.

DESCRIPCION TRABAJOS	PRECIO UNITARIO	UNIDADES	SUBTOTAL [€]
TRAMO nº 1 (entre hito 491 y 493): 23,30 m Construcción de muro de cerramiento vertical			
Realización de una cimentación de 30 cm de anchura y 20 cm de profundidad	35 €/m	23,30 m	815,50
Levantamiento de muro con bloques de 15 hasta una altura de 1 metro	45 €/m	23,30 m	1048,50
Revestimiento mediante aplicación de mortero consolidante	5 €/m ²	46,60 m ²	233,00
Pintura plástico mate color blanco a dos manos y repaso emplaste	3 €/m ²	46,60 m ²	139,80
Suministro y colocación de pasamanos de madera	33 €/m	23,30 m	768,90
TRAMO nº 2 (entre hitos 495 y 498): 54,20 m Construcción de muro de cerramiento vertical			
Realización de una cimentación de 30 cm de anchura y 20 cm de profundidad	35 €/m	54,20 m	1897,00
Levantamiento de muro con bloques de 15 hasta una altura de 1 metro	45 €/m	54,20 m	2439,00
Revestimiento mediante aplicación de mortero consolidante	5 €/m ²	108,40 m ²	542,00
Pintura plástico mate color blanco a dos manos y repaso emplaste	3 €/m ²	108,40 m ²	325,20
Suministro y colocación de pasamanos de madera	33 €/m	54,20 m	1788,60
TOTAL, PRESUPUESTO SIN IVA [€]			9997,50

El Coste total de Ejecución Material de la obra a legalizar definida en la presente documentación asciende a la cantidad de NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (9.997,50 €)

14. DECLARACIÓN QUE SE REFIERE AL ART. 97 DEL R.D. 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE.-

El técnico redactor del proyecto declara de forma expresa de cumplir las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y las normas generales y específicas que se disten para su desarrollo y ejecución.

Ibiza, diciembre 2018

josé a. cachón torres
INGENIERO INDUSTRIAL SUPERIOR

II. DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Foto 1: Representación tramo entre hitos 489 y 490



Foto 2: Representación tramo entre hitos 491 – 494 (TRAMO 1 EN DPMT) visto desde 491



Foto 3: Representación tramo entre hitos 492 – 494 (TRAMO 1 EN DPMT) visto desde 494



Foto 4: Representación tramo entre hito 495 y 497, (pertenece al TRAMO 2 EN DPMT)



Foto 5: Representación tramo hito 497, (perteneceiente TRAMO 2 EN DPMT)

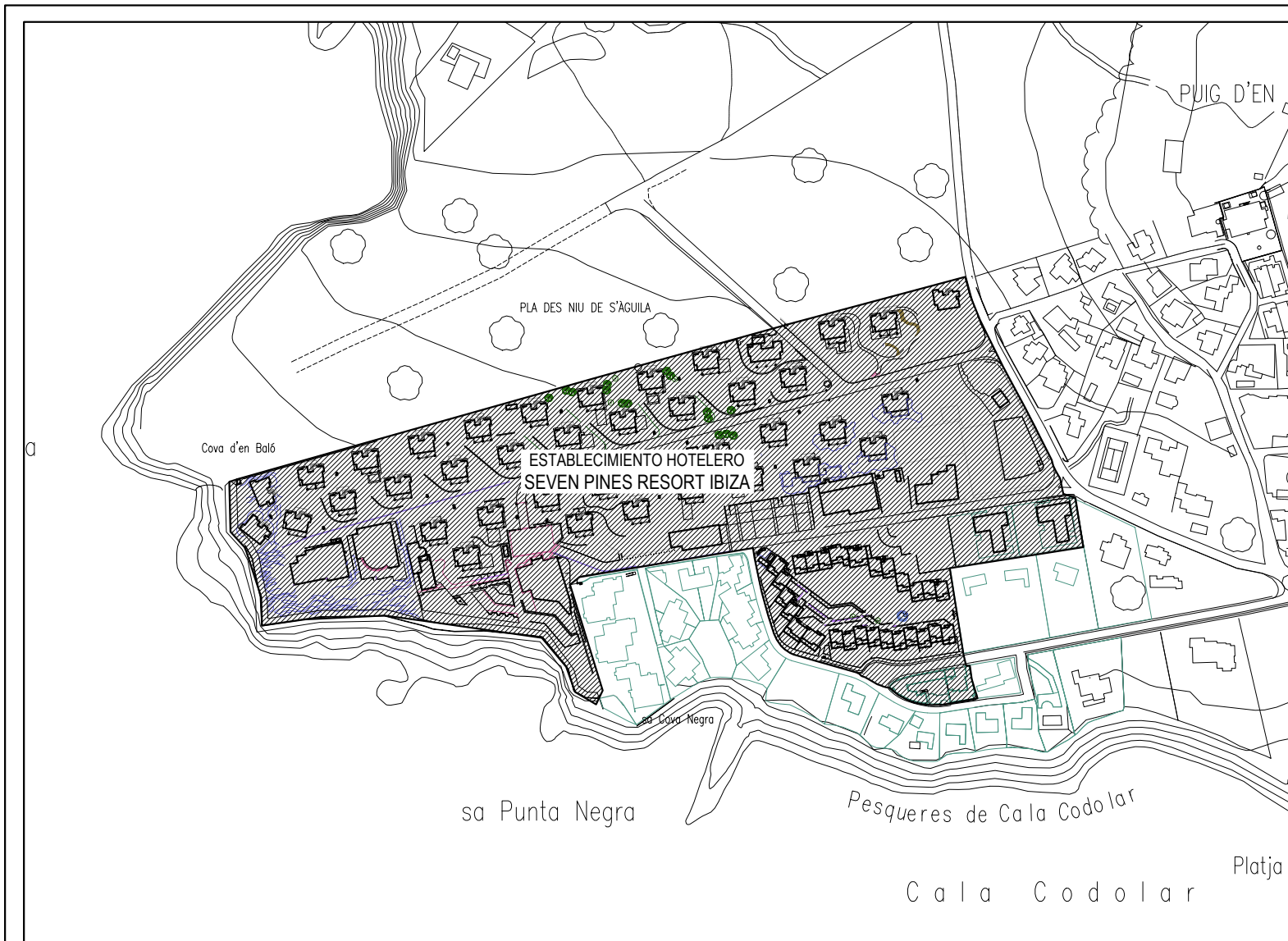


Foto 6: Representación tramo entre hitos 497 – 498 (perteneciente TRAMO 2 EN DPMT)

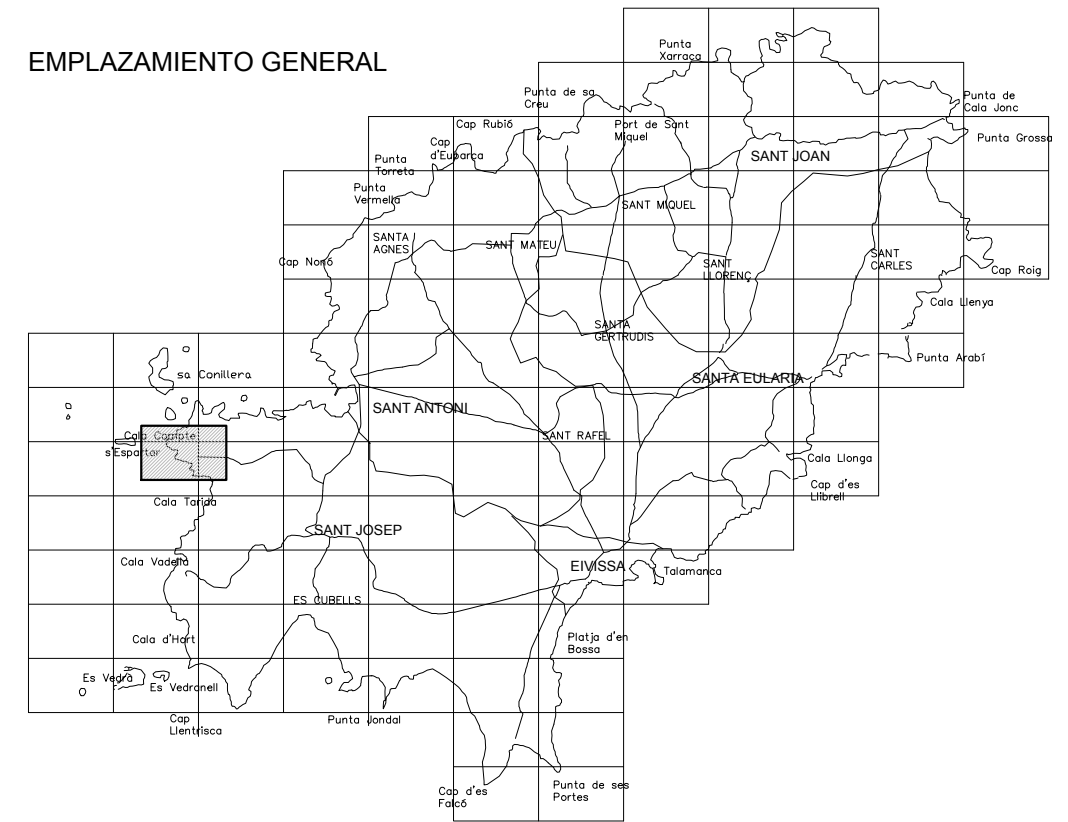


Foto 7: Representación tramo entre hitos 497 y 499 (perteneciente TRAMO 2 EN DPMT)

III. PLANOS



EMPLAZAMIENTO GENERAL



- - - - - LÍMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
 ■ ZONA A OCUPAR CON MURO DE PROTECCIÓN

PROYECTO: CONCESIÓN PARA MURO DE PROTECCIÓN ENTRE HITOS 491-493 E HITOS 495-498 EN SEVEN PINES RESORT IBIZA	
SITUACIÓN: C/ PUIG DELFÍN S/N, CALA CODOLAR, T.M. SAN JOSEP	
PROMOTOR: 12.18.IBIZA ASSET, S.L.U.	FIRMA:
PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Nº 01
FECHA: DIC .18	ESCALA: 1/3500 1/1500
TÉCNICO: José Antonio Cachón Torres	MPAM



DETALLE MURO CON BARANDILLA



LEYENDA

- LÍMITE DEL DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- Nº DE HITO
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- MURO

PROYECTO: CONCESIÓN PARA MURO DE PROTECCIÓN ENTRE HITOS 491-493 E HITOS 495-498 EN SEVEN PINES RESORT IBIZA	
SITUACIÓN: C/ PUIG DELFÍN S/N, CALA CODOLAR, T.M. SAN JOSEP	
PROMOTOR: 12.18.IBIZA ASSET, S.LU.	
PLANO: PLANTA	Nº 02
FECHA: DIC .18	ESCALA: 1/750
TÉCNICO: José Antonio Cachón Torres	

