



***PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN  
ADMINISTRATIVA DE SOLARIUMS Y ESCALERAS EN UN  
TRAMO DE COSTA PRÓXIMO A LA PUNTA DE SÓLLER  
ENTRE LOS HITOS M-T 35 Y 37***

**Promotor:**

***EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLÍ S.A.***

**Emplazamiento:**

**TRAMO COSTA ENTRE LOS HITOS Nº 35 y 37  
(T.M. SOLLER - MALLORCA)**

**Fecha:**

**JUNIO 2012**

**Autor: Juan José Lemm  
*Ingeniero de Caminos***



**TALLER DE PROJECTES**

Bartolomé Ferrà nº 1, 2º  
07002 Palma de Mallorca  
Tel.: +(3471) 22 86 02 - Fax: +(3471) 22 90 61  
E-mail: info@tpe.es

Documento n° 1  
MEMORIA

## INDICE:

<b>1. OBJETO DEL PROYECTO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SOLICITANTE DE LA CONCESION ADMINSTRATIVA.....</b>	<b>2</b>
<b>3. ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS EXISTENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>6. OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.....</b>	<b>3</b>
<b>7. CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS .....</b>	<b>4</b>
<b>8. VALORACION DE LAS OBRAS .....</b>	<b>4</b>
<b>9. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO.....</b>	<b>4</b>
<b>10. CONCLUSION.....</b>	<b>4</b>

## **1. OBJETO DEL PROYECTO**

El objeto del presente proyecto es la definición y valoración de las obras existentes entre los hitos del deslinde nº 35 y 37 en un tramo de costa próximo a la Punta de Sóller con el fin de servir como documento reglamentario para solicitar la correspondiente concesión administrativa ante la Demarcación de Costas de Baleares. El plazo por el cual se solicita la concesión es el máximo que permita la normativa vigente. Dichas obras ya se encuentran ejecutadas y se encuentran en zona clasificada de Dominio Público Marítimo Terrestre, en lo sucesivo D.P.M.T.

## **2. SOLICITANTE DE LA CONCESION ADMINSTRATIVA**

El solicitante es EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI S.A. con CIF A- 07011034 y con dirección: Hotel Es Molí carretera Ma-10 km 9 T.M. Deià.

## **3. ANTECEDENTES**

Con fecha 21/08/1.998 se otorgó a la sociedad peticionaria mediante Orden Ministerial concesión administrativa (PM/MA-18/26-EHSA) por un plazo de 15 años, a favor de Explotaciones Hoteleras Es Molí S.A. Las obras, todas ellas existentes en la actualidad, consisten en esencia en unas terrazas-solarium de planta irregular, construidas a las cotas +8,3; +5,9 y +2,0 m con losas de hormigón en masa y pavimentos de canto rodado. Los rellenos se contienen por muros de mampostería y las escaleras que unen las diversas terrazas disponen de una barandilla de 90 cm de altura. Según el acta de confrontación, levantada con fecha 17 de junio de 1.997, la superficie ocupada en dominio público marítimo-terrestre es de 213 m<sup>2</sup>.

Las obras se encuentran por tanto ejecutadas y en buen estado de mantenimiento. No obstante se ha detectado que el almacén de 5,67 m<sup>2</sup> contemplado en el proyecto que sirvió de base para la otorgación ya no existe en la actualidad.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS EXISTENTES

Las obras solicitadas, todas ellas existentes y ubicadas en Dominio Público Marítimo Terrestre con una ocupación de 237,8 m<sup>2</sup>, quedan perfectamente recogidas en los planos y fotografías que se adjuntan como Anejo nº 4. Las obras se hallan perfectamente integradas en el paisaje y como prueba del buen hacer del Hotel Es Molí, se adjuntan en el Anejo nº 2 certificados del Fomento de Turismo de Mallorca y de la Federación Empresarial Hotelera de Mallorca

Consisten en unas terrazas-solárium de planta irregular construidas a diversas cotas: +8,3; +5,9 y +2,0 m, construidas con losas de hormigón en masa de 12 cm de espesor acabado con un pavimento de canto rodado. El relleno tanto de las terrazas como en las escaleras, está contenido por muros de mampostería hidráulica.

Las escaleras con anchuras entre 1.2 y 2.3 m, enlazan las terrazas descritas, siendo su desarrollo total de 32.4 m Los peldaños son de hormigón con pavimento de canto rodado rematados en su contrahuella por un sillar calcáreo. Existen 46,2 m de barandilla de hierro pintado de color negro de 90 cm de altura.

Por último, en el solárium ubicado a la cota 2,0 m, existen un total de 9 rejillas cuadradas de acero inoxidable de medidas 40x40 cm que liberan la subpresión del oleaje bajo el pavimento.

## 6. OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Según el plano de deslinde del D.P.M.T. Hoja nº 3 del T.M. de Sóller correspondiente con la O.M. 13/01/1999, copia del cual se adjunta como Anejo nº 2, el proyecto que se presenta implica la siguiente ocupación del D.P.M.T.:

<b>Solariums y Escaleras:</b>	<b>228,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Embarcadero:</b>	<b><u>9,2 m<sup>2</sup></u></b>
<b>TOTAL:</b>	<b>237,8 m<sup>2</sup></b>

## 7. CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

Haciendo referencia al artículo 96 del Reglamento de la Ley de Costas, el técnico autor del presente proyecto expresa que el mismo cumple las disposiciones de la Ley de Costas y responde con exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados.

Siendo el objeto del presente proyecto servir de base para la tramitación y autorización de la concesión solicitada, se considera que con todo lo expuesto anteriormente se dan razones suficientes para dicha autorización.

## 8. VALORACION DE LAS OBRAS

Asciende el importe de la valoración de las construcciones e instalaciones existentes en D.P.M.T. a la cantidad de DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (19.328,40 €)

## 9. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

1. Memoria
- 2.- Plano
- 3.- Presupuesto - Valoración de las Obras e Instalaciones

## 10. CONCLUSION

Con lo expuesto en la presente memoria y demás documentos del proyecto, se considera la suficientemente detallado a los efectos que se contrae elevándolo a la Superioridad para su aprobación.



**Juan José Lemm Icks**  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Col. nº 9.408

Palma de Mallorca, 27 Junio de 2012



Anejo nº 1

Copia de Concesión



Ministerio de Medio Ambiente  
Secretaría de Estado de Aguas y Costas

Dirección General de Costas  
Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo-Terrestre

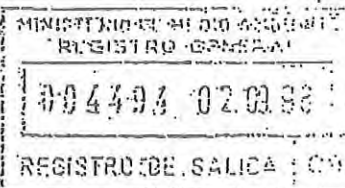
Plaza de San Juan de la Cruz, sin 23071  
Madrid  
Fax 91 37 59 48  
Teléfono 91 - 597 70 00

FECHA: Madrid, a 21 de agosto de 1998

DES<sup>o</sup> NATARIO

SU/REF.: *PM/UA-18/26* - E.H. SA EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI, S.A.

NUÉSTRA/REF.: C-2426-BALEARES  
JS/CS



### ASUNTO

Otorgando a EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI, S.A., la concesión de ocupación de doscientos trece (213) metros cuadrados de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con las obras comprendidas en el "Proyecto de solicitud de concesión administrativa de solariums, escaleras y almacén, en un tramo de costa próximo a la Punta de Sóller", en el término municipal de Sóller - Mallorca (Illes Balears), con excepción de la caseta almacén contemplada en el proyecto citado.

Por Orden Ministerial de esta misma fecha ha sido dictada la siguiente resolución:

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de este Departamento en Illes Balears, a instancia de EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI, S.A., de solicitud de nueva concesión de ocupación de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con las obras comprendidas en el "Proyecto de solicitud de concesión administrativa de solariums, escaleras y almacén, en un tramo de costa próximo a la Punta de Sóller", en el término municipal de Sóller-Mallorca (Illes Balears).

### ANTECEDENTES DE HECHO:

I) Con fecha 26 de junio de 1970, se otorgó, al ahora solicitante, la concesión de ocupación de dominio público marítimo-terrestre para legalizar una ocupación de 204 metros cuadrados con destino a solariums, escaleras y almacén, en el término municipal de Sóller. Esta concesión se otorgó por un plazo de 25 años.

II) El tramo de costa afectado por la petición está deslindado, siendo aprobado el deslinde por O.M. de 11 de junio de 1968. En la actualidad se está llevando a cabo un nuevo deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre en todo el término municipal de Sóller, no obstante, según informa la Demarcación de Costas en Illes Balears el nuevo deslinde no afectará a estas obras.





III) Con fecha 19 de mayo de 1997, D. Angel Francisco Fernández Montserrat, actuando en nombre y representación de EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOL S.A., solicita la concesión de referencia, en su escrito advierte que esta solicitud ya se había formulado con fecha 24 de agosto de 1994 y no había sido tramitada, ignorándose las causas de esta paralización

IV) Las obras, todas ellas existentes en la actualidad, consisten en esencia, en unas terrazas-solarium de planta irregular, construidas a las cotas +8,00; +5,56; +3,7 y +1,12 metros, con losas de hormigón en masa tras haberse enrasado el terreno. Los rellenos se contienen por muros de mampostería. Las escaleras que unen las diversas terrazas disponen de una barandilla de 90 cms. de altura. Existe, asimismo, un almacén de 5,67 metros cuadrados construido a base de bloques de hormigón y cubierta ondulada de fibrocemento. Según el acta de confrontación, levantada con fecha 17 de junio de 1997, la superficie ocupada en dominio público marítimo-terrestre es de 213 metros cuadrados.

V) Sometida la petición a la reglamentaria información pública, no se presentaron reclamaciones durante el plazo concedido.

Efectuada la información oficial, informaron favorablemente:

- La Dirección General de Puertos y Costas del Gobierno Balear, manifestando que las obras solicitadas constituyen uno de los pocos puntos de baño en un tramo de costa muy extenso con difíciles accesos al mar. Asimismo, manifiesta que estas obras representan un excelente punto de salvamento y vigilancia, utilizados con esos fines en innumerables ocasiones, y que las obras se hallan perfectamente integradas en el paisaje.
- El Ayuntamiento de Sóller

VI) La Demarcación de Costas en Illes Balears al elevar el expediente a la Dirección General de Costas, informa favorablemente el mismo, proponiendo las condiciones para su posible otorgamiento, no obstante, manifiesta que el almacén no debe ser autorizado debiendo procederse a su demolición.

VII) Por resolución de la Dirección General de Costas, de fecha 23 de febrero de 1998, se sometieron a la aceptación de EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOL S.A., las condiciones y prescripciones en las que podría otorgarse la concesión de referencia, con excepción de la caseta almacén contemplada en el Proyecto.

En la condición particular 4ª del pliego de Condiciones Particulares y Prescripciones se establece:

- "4ª. El concesionario abonará en el Tesoro Público el importe correspondiente al canon calculado a razón de mil ochocientos cuarenta y tres (1.843) pesetas por metro cuadrado y año por la superficie de doscientos trece (213) metros cuadrados de dominio público marítimo-terrestre, ocupado por la concesión, suponiendo un total de trescientas noventa y dos mil quinientas cincuenta y nueve (392.559) pesetas, debiendo presentar los correspondientes justificantes de pago en la Demarcación de Costas de Baleares.



Dicho canon podrá ser revisado por la Administración cuando varien los valores utilizados para su cálculo".

VIII) Con fecha 2 de abril de 1998, la Demarcación de Costas de las Illes Balears remite, a la Dirección General de Costas, un escrito de D. Angel Francisco Fernández Monserrat, en representación de la Sociedad peticionaria, de contestación a la oferta de condiciones en el que manifiesta su conformidad a dichas condiciones y al propio tiempo un reparo al canon que se fija por considerarlo excesivo, exponiendo las razones que, a su entender, debieran tomarse en consideración para su cálculo. Aporta con su escrito nueva Certificación expedida, con fecha 25 de marzo de 1998, por la Gerencia Territorial del Catastro de Baleares por el que se modifica el valor del suelo con relación a la certificación expedida, por dicho Centro, el 11 de noviembre de 1997 que fue tomado en consideración para el cálculo del canon ofertado.

Termina solicitando, basándose en la nueva certificación presentada; en que debe descontarse el valor del almacén que no se ha autorizado y en la aplicación de un coeficiente reductor en función del plazo concedido, la reducción del canon.

IX) La Demarcación de Costas de este Ministerio en Baleares, al remitir la documentación, anteriormente reseñada, informa que considera atendible la alegación del peticionario en relación con la valoración de los terrenos, en función del nuevo certificado expedido por la Gerencia Territorial del Catastro en Baleares; así como la exclusión del valor del almacén no autorizado. No considera, sin embargo, justificado aplicar ningún coeficiente reductor en función del plazo de duración de la concesión que pueda otorgarse. Propone, en relación con las consideraciones expuestas, un nuevo canon a razón de mil doscientas cincuenta y una (1.251) pesetas por metro cuadrado y año por la zona de dominio público marítimo-terrestre ocupada.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

1) Vista la información pública y oficial, así como la propuesta de la Demarcación de Costas en Illes Balears y considerando que se trata de unas obras ya realizadas se podría acceder a la petición de referencia, de acuerdo con las condiciones y prescripciones que se estipulan y con excepción del almacén que debe ser demolido y retirado del dominio público marítimo-terrestre y de su zona de servidumbre de protección.

2) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 60 y 131 del Reglamento de Costas el plazo ofertado al peticionario no debe ser superior a 15 años.

3) Examinados los razonamientos expuestos por la representación de Explotaciones Hoteleras Es Molí, S.A. y teniendo en cuenta lo informado por la Demarcación de Costas de este Ministerio en Illes Balears, así como la certificación, de fecha 25 de marzo de 1998, expedida por la Gerencia Territorial del Catastro en Baleares para el año 1998, se estima podría accederse a la reducción solicitada, estableciendo un canon de mil doscientas cincuenta y una (1.251) pesetas por metro cuadrado y año por la superficie ocupada de dominio público marítimo-terrestre.

4) No procede, por no existir fundamento jurídico alguno que lo justifique, la aplicación del coeficiente reductor en función del plazo concedido.

5) Procede, por las razones expuestas en la resolución de 23 de febrero de 1998, mantener íntegramente las condiciones y prescripciones en ella contenidas con la excepción anteriormente señalada.

6) Han sido aceptadas por la representación de EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI, S.A., las condiciones y prescripciones contenidas en el Acuerdo de esta Dirección General de 23 de febrero de 1998, modificadas por el Acuerdo de 4 de mayo de 1998.

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACION DE LA E. C. M. A. SRA. MINISTRA, HA RESUELTO:

Otorgar a EXPLOTACIONES HOTELERAS ES MOLI, S.A., la concesión de ocupación de doscientos trece (213) metros cuadrados de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con las obras comprendidas en el "Proyecto de solicitud de concesión administrativa de solariums, escaleras y almacén; en un tramo de costa próximo a la Punta de Sóller", en el término municipal de Sóller - Mallorca (Illes Balears); con excepción de la caseta almacén contemplada en el proyecto citado, y de conformidad con las siguientes condiciones y prescripciones:

## Anejo nº 2

Copia Plano Deslinde Hoja nº 3 del T.M. Sóller



## Anejo nº 3

### Certificaciones felicitativas



*El Presidente del Fomento  
del Turismo de Mallorca*

D. Eduardo Gamero Mir, mayor de edad, titular del DNI nº 41324631W, en su calidad de Presidente del Fomento del Turismo de Mallorca con domicilio en c/ Constitució, 1, Palma de Mallorca.

**CERTIFICA:**

Que el Hotel "ES MOLÍ", establecimiento ubicado en el término municipal de Deià goza del reconocimiento de esta entidad como empresa turística ejemplar, habiéndose concedido en 1991 la Placa de Plata del Foment por la calidad de los servicios que presta así como por su preocupación por el entorno.  
En consecuencia, el Fomento del Turismo de Mallorca considera un bien de interés turístico que el hotel "ES MOLÍ" continúe ofreciendo los servicios prestados desde 1965 en el Balneario situado en Bens d'Avall.

En Palma de Mallorca a 10 de mayo de dos mil doce.



Eduardo Gamero Mir  
Presidente



Doña Inmaculada Benito Hernández, titular del D.N.I. núm. 07869394J en calidad de Gerente de la FEDERACION EMPRESARIAL HOTELERA DE MALLORCA, con domicilio en C/Aragón, nº 215 - 3ª planta, 07008 Palma de Mallorca.

### MANIFIESTA

Que el establecimiento asociado HOTEL ES MOLÍ, ubicado en el término municipal de Deiá (Mallorca), es miembro de la Federación Empresarial Hotelera de Mallorca a través de la Asociación Reis de Mallorca pudiéndolo considerar como uno de los establecimientos de alojamiento turístico de la Isla con más carácter y relevancia para la proyección de la imagen de Mallorca como destino de turístico.

La belleza natural del lugar de ubicación, junto con la calidad de las instalaciones hoteleras y servicios adicionales que el establecimiento presta entre los que se encuentra el Balneario de Bens d'Avall hacen posible que completar una excelente oferta que se presenta como un gran aliciente para la captación de una clientela de alto poder adquisitivo y repetidora.

Expido el presente, en Palma de Mallorca, a jueves 14 de junio de 2012.



FEDERACIÓN EMPRESARIAL HOTELERA DE MALLORCA  
C/ Aragón 216 3ª planta 07008 - Palma de Mallorca  
Balears - (Spain)  
C.I.F.: V-07221435  
Tel.: +34 971 70 60 07 Fax: +34 971 47 09 71  
Mail: [general@fehmm.es](mailto:general@fehmm.es)

Inmaculada Benito – GERENTE FEHM





Anejo n° 4

Reportaje Fotográfico



01.jpg 2012/05/31 09:50:01.7



02.jpg 2012/05/31 09:55:02.8



03.jpg 2012/05/31 09:52:47.8



04.jpg 2012/05/31 09:53:41.4



05.jpg 2012/05/31 10:00:29.1



06.jpg 2012/05/31 09:53:54.2



07.jpg 2012/05/31 09:54:04.4



08.jpg 2012/05/31 09:55:39.6



09.jpg 2012/05/31 09:56:05.4



10.jpg 2012/05/31 09:56:20.2



11.jpg 2012/05/31 09:56:50.8



12.jpg 2012/05/31 09:57:08.7



13.jpg 2012/05/31 09:57:52.5



14.jpg 2012/05/31 09:58:03.2





15.jpg 2012/05/31 09:59:00.6



16.jpg 2012/05/31 09:58:09.4



17.jpg 2012/05/31 09:58:31.1

DOCUMENTO N° 3 VALORACIÓN  
ECONÓMICA

## PRESUPUESTO VALORACION

### SOLARIUM Y ESCALERAS "LA MULETA"

A efectos de valoración, aplicaremos un precio unitario para el tipo de construcciones e instalaciones existentes en dominio público marítimo terrestre, lo cual nos dará:

MEDICION	DESCRIPCION	IMPORTE	TOTAL
64,5 m2	Muro de contención incluido forro de mampostería de piedra caliza con aparejo y ejecución según tradición de la zona.	120,0	7.740,00
228,6 m2	Pavimento de canto rodado en solariums, terrazas y escaleras constituido por una solera de hormigón en masa HM-20 inclusive parte proporcional de material de relleno.	34,0	7.772,40
9,2 m2	Embarcadero formado por una solera de hormigón en masa HM-20 de 20 cm de espesor inclusive parte proporcional de material de relleno.	90	828,00
46,2 m	Barandilla de hierro de 1" y 90 cm de altura colocada en obra inclusive pintado mediante una mano de imprimación y tres manos de esmalte color negro.	40,0	1.848,00
8 ud	Rejillas de acero inoxidable de 40x40 cm.	30,0	240,00
1 ud	Poste de señales y aro salvavidas.	400,0	400,00
1 ud	Escalera metálica en acero inoxidable colocada en el embarcadero	500,0	500,00
		<b>TOTAL</b>	<b>19.328,40 €</b>

Asciende el importe de la valoración de las construcciones e instalaciones objeto del presente proyecto de concesión administrativa a la cantidad de DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS.

Palma de Mallorca, 27 Junio de 2012

  
**Juan José Lemm Icks**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Col. nº 9.408



FOTO 01



FOTO 02

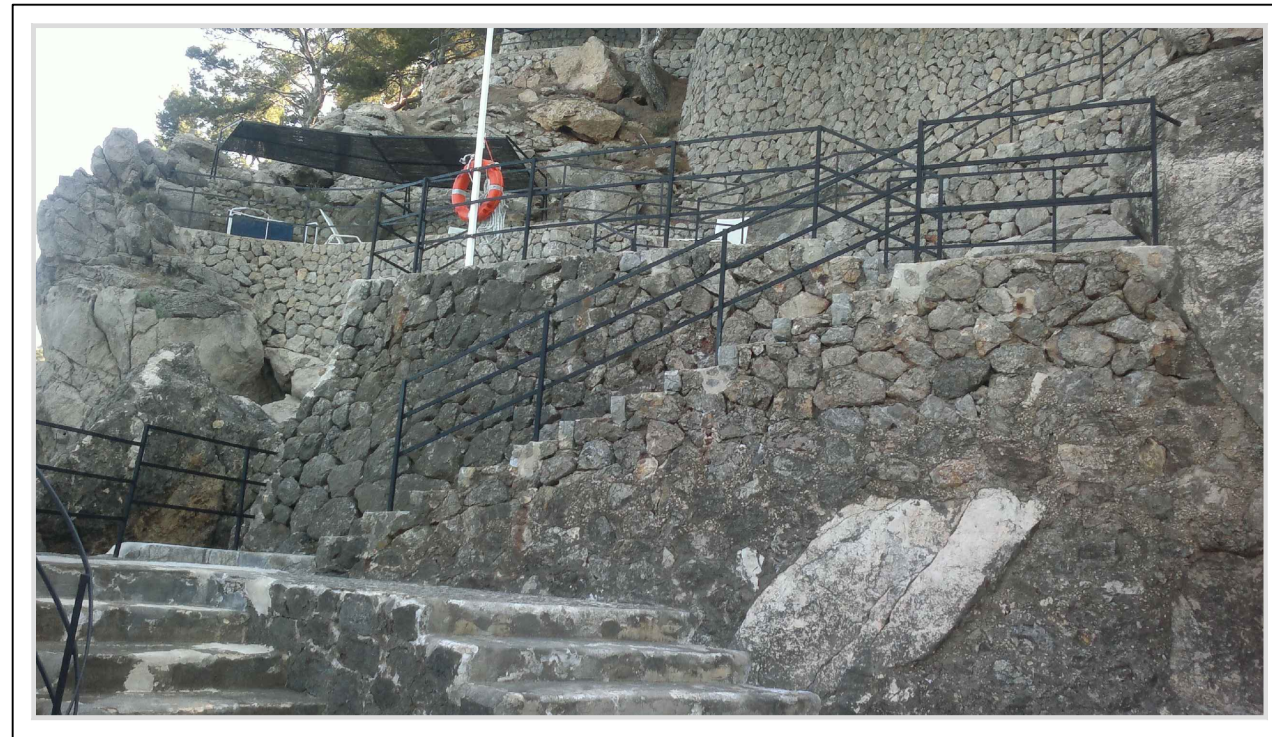


FOTO 03

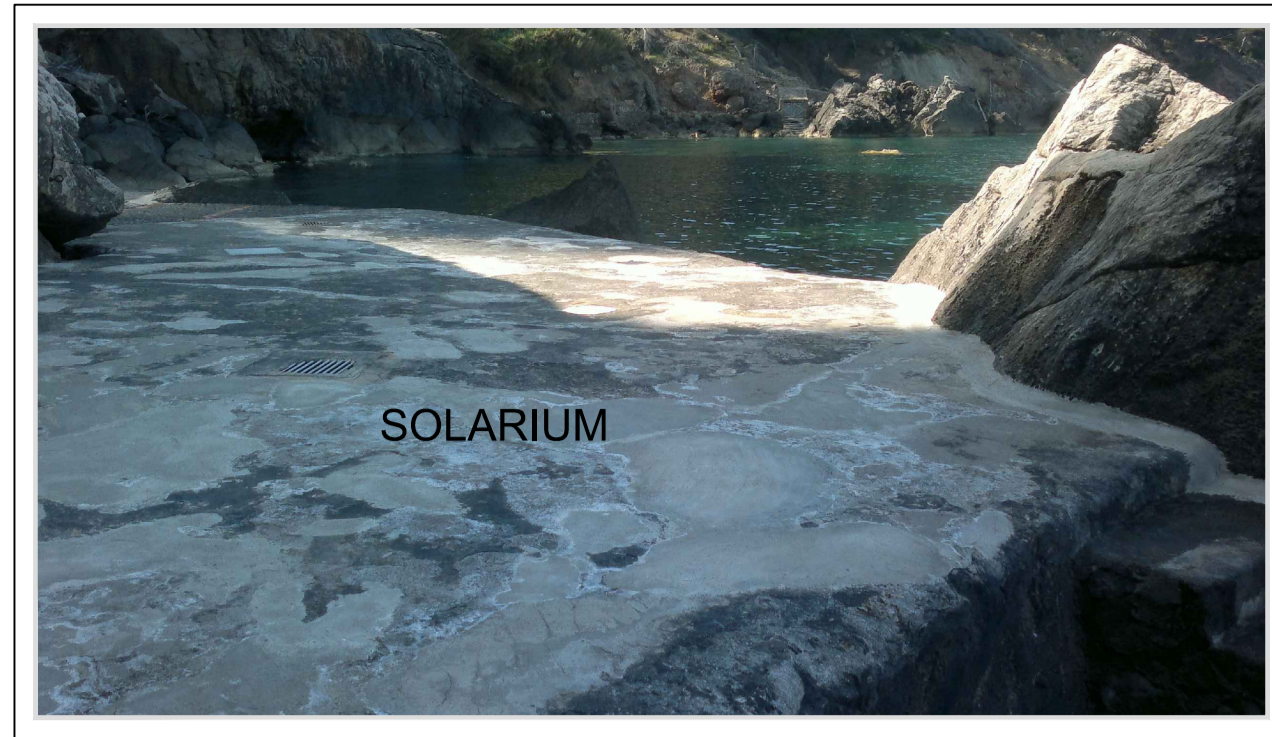
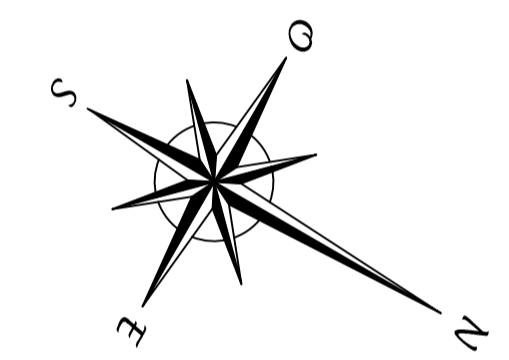
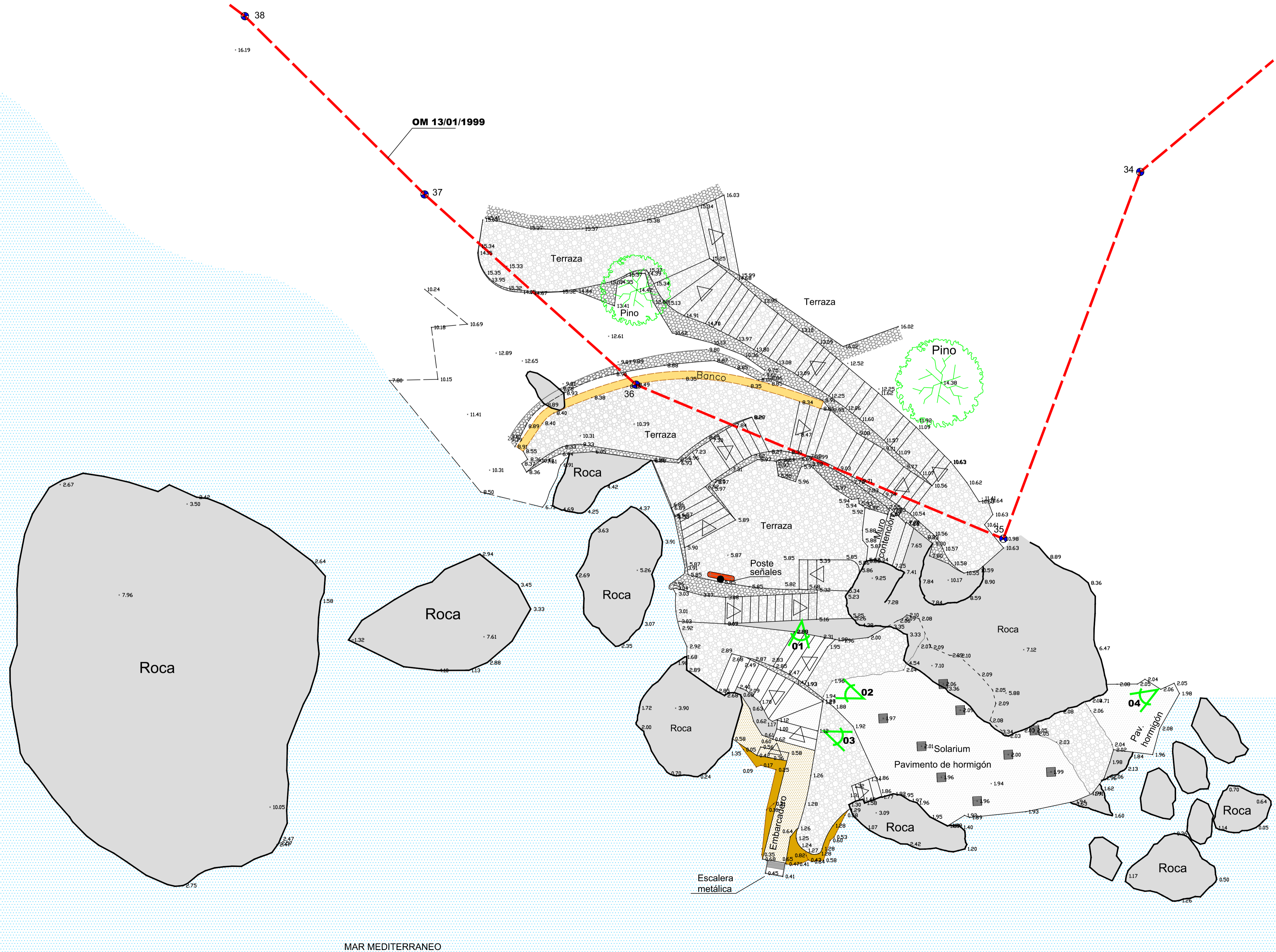


FOTO 04



PROYECTO:  
**PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE SOLARIUMS Y ESCALERAS EN UN TRAMO DE LA COSTA PRÓXIMA A LA PUNTA DE SOLLER ENTRE LOS HITOS M-T 35 Y 37**

EMPLAZAMIENTO:  
**T.M. SOLLER**

PLANO: <b>ESTADO ACTUAL</b>		Nº DE PLANO: <b>2</b>
ESCALA: 1/100		FECHA: JUNIO 2012
PROMOTOR: EXPLORACIONES HOTELERAS ES MOLÍ S.A.		REFERENCIA:

PROMOTOR:  
**JUAN JOSE LEMM**  
 Ingeniero de Caminos

**TALLER DE PROYECTES**  
 Bartolomé Ferrís, 1-2º Izq. - 07002 Palma de Mallorca  
 TEL.: (+34) 971 22 86 02 - FAX: (+34) 971 22 86 51  
 E-mail: info@tpes.es Web: http://www.tp.es