

PROYECTO BÁSICO PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES DESMONTABLES PARA ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR Y ACCESO AL DEMANIO DEL DPMT EN LA SALINA SANTA TERESA (CHICLANA-CÁDIZ)



Nº Reg. Entrada: 202599904171188. Fecha/Hora: 09/04/2025 11:37:10

Cádiz, 1 de abril, de 2.024



Es copia auténtica de documento electrónico



INDICE MEMORIA

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 1 | introducción | 1 |
| 2 | ANTECEDENTES FINCA SANTA TERESA..... | 1 |
| 3 | Objeto | 3 |
| 4 | Estado actual de la zona..... | 4 |
| 5 | AFECCIONES | 4 |
| 6 | JUSTIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN..... | 6 |
| 7 | UBICACIÓN (Plano de emplazamiento, situación y detalle) | 8 |
| 8 | INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA | 9 |
| 9 | CARÁCTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS..... | 11 |
| 9.1 | Instalación de un pantalán+pasarela desmontable | 11 |
| 9.2 | Instalación de un pantalán desmontable | 13 |
| 9.3 | Instalación de una caseta desmontable..... | 13 |
| 9.4 | ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR..... | 14 |
| | Composición..... | 14 |
| 10 | IDENTIFICACIÓN EXACTA DE LA ZONA DE DPM-T A OCUPAR O UTILIZAR..... | 16 |
| 11 | ESTIMACIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DE BIENES DE DPM-T A OCUPAR..... | 18 |
| 12 | DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR | 19 |
| 13 | PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS Y TEMPORALIDAD | 19 |
| 14 | PRESUPUESTO CON LA VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRAS Y PARTIDAS MÁS SIGNIFICATIVAS..... | 20 |
| 12 | DETERMINACIÓN DE LA POSIBLE AFECIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000..... | 22 |
| 14 | ESTUDIO DE DINÁMICA COSTERA Y CAMBIO CLIMÁTICO..... | 23 |
| 15 | ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO..... | 25 |
| 15.1 | VIABILIDAD DEL PROYECTO | 25 |
| 15.2 | ESTUDIO ECONOMICO | 25 |
| 17 | CONSIDERACIONES AL ESTUDIO ECONÓMICO Y OBJETIVO GLOBAL DEL PROYECTO | 28 |
| | INDICE PLANOS..... | 28 |



1 INTRODUCCIÓN

ROCALUISAN S.L., es una empresa familiar y actualmente concesionaria de la finca salinera Santa Teresa de la Paz. Esta empresa tiene como objetivo la recuperación integral de la salina mediante un modelo de diversificación económica y sostenible con actividades complementarias y compatibles a la actividad principal.

El presente proyecto tiene por objetivo solicitar o ampliar por 4 años la actual autorización administrativa en DPM-t, exp. LT. 2/2023, para llevar a cabo en una de las parcelas de la finca actividades con artefactos hinchables para uso recreativo mediante la instalación de un pequeño pantalán y caseta de apoyo desmontable e instalación de otro pantalán de naturaleza desmontable con objeto de facilitar por vía fluvial el acceso a los usuarios del demanio.

Actualmente, esta empresa ve necesaria obtener una autorización por una duración de 4 años para desarrollar con garantías el uso y aprovechamiento actual de los artefactos hinchables y sus instalaciones asociadas.

2 ANTECEDENTES FINCA SANTA TERESA

A continuación se presentan los permisos obtenidos hasta la fecha por ROCALUISAN , empresa concesionaria de la finca Santa Teresa de la Paz.

En concreto, ha obtenido por parte de la Demarcación de Costas Andalucía Atlántico, la autorización de transmisión de concesión por actor inter vivos de las siguientes parcelas(54,55,56,57 y 58) de la finca Santa Teresa de la Paz que pertenecieron a BARBERÁ MORENO S.L y confieren a ROCALUISAN todos los derechos concesionales :

Parcela P-54 CDL-96-CA. Expediente CNC12/10/11/0009.

-Por Orden ministerial (O.M) de 11 de octubre de 2011, se otorgó a la empresa Barberá Moreno S.L la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sobre una superficie de unos dieciséis mil novecientos metros cuadrados (16.900 m²), de la finca registral 52.438 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, en relación con el estero conocido por el nombre "El Manchón" que forma parte de la salina "Santa Teresa de la Paz".

Parcela P-55 CDL-96-CA. Expediente CNC12/10/11/0010.

-Por Orden ministerial (O.M) de 11 de octubre de 2011, se otorgó a la empresa Barberá Moreno S.L la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio

público marítimo-terrestre (DPMT), en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sobre una superficie de unos cincuenta y siete mil cuatrocientos noventa metros cuadrados (57.490 m²), de la finca registral 52.439 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, en relación con la salina conocida por el nombre "Naves de Agua" que forma parte de la salina "Santa Teresa de la Paz".

-Con fecha 15 de marzo de 2021, se autoriza la transmisión de la mencionada concesión por actos ínter vivos en favor de ROCALUISAN S.L.

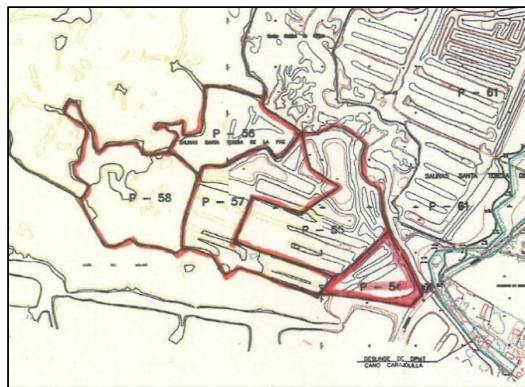
Parcela P-56 CDL-96-CA. Expediente CNC12/10/11/0011.

-Por Orden ministerial (O.M) de 12 de marzo de 2012, se otorgó a la empresa Barberá Moreno S.L la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sobre una superficie de unos veintinueve mil ochocientos tres metros cuadrados (29.803 m²), de la finca registral 52.440 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, en relación con un estero conocido por el nombre "Manchón Chico" que forma parte de la salina "Santa Teresa de la Paz".

Parcela P-57 CDL-96-CA. Expediente CNC12/10/11/0011

Parcela P-58 CDL-96-CA. Expediente CNC12/10/11/0013

-Por Orden ministerial (O.M) de 11 de octubre de 2011, se otorgó a la empresa Barberá Moreno S.L la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sobre una superficie de unos cincuenta y un mil seis metros cuadrados (51.006 m²), de la finca registral 52.442 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, en relación con un estero conocido por el nombre de "Hehecillo" que forma parte de la salina "Santa Teresa de la Paz".



Plano parcelas salina Santa Teresa de la Paz FUENTE: Demarcación de Costas-Atlántico

-Con fecha 22 de enero de 2021 tuvo lugar la entrada en esta Demarcación de Costas del escrito por parte de la empresa Rocaluisan S.L. donde manifestaba su interés en la transmisión de las concesiones correspondientes de las parcelas 54, 55, 56, 57 y 58 que forman parte de la salina "Santa Teresa de la Paz", así como la certificación registral de la referida finca en el Registro de la propiedad de Chiclana de la Frontera.

-Con fecha 15 de marzo de 2021, se autoriza la transmisión de la mencionada concesión por actos ínter vivos en favor de ROCALUISAN S.L.

- Con fecha 20 de julio de 2021, RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PESCA Y ACUICULTURA POR LA QUE SE OTORGA LA AUTORIZACIÓN DE CULTIVOS MARINOS A LA ENTIDAD ROCALUISAN, S.L., PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO ACUÍCOLA A DESARROLLAR EN LA SALINA "SANTA TERESA"

-Con fecha 11 de octubre de 2022, se obtiene la concesión para la ocupación de terrenos de dominio público marítimo-terrestre para llevar a cabo las obras y nuevos usos comprendidas en el "PROYECTO PARA LA OCUPACIÓN Y USO EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE: SALINA SANTA TERESA DE LA PAZ PARA LA DIVERSIFICACIÓN ACUÍCOLA Y OTROS USOS COMPLEMENTARIOS" CNC02/21/CA/0013

-Con fecha, 17 de septiembre de 2024 , se resuelva por parte de la Dirección General de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía mediante la que se otorga a esa entidad autorización para la instalación de pantalanes, pasarela y caseta para uso de artefactos hinchables y acceso al dpm-t en las Salina de Santa Teresa, T.M. de Chiclana.

3 OBJETO

Tiene por objeto el presente documento solicitar una autorización (por un período de 4 años), tras la resolución por un año en el expediente LT. 2-2023, para la ocupación y uso en el Dominio Público Marítimo Terrestre de la superficie que abarca el estero denominado el "Tacón" (Parcela 56), para el uso de artefactos hinchables recreativas y para mantener la instalación de un pantalán desmontable en el Caño del Molino para dar acceso al demanio por vía fluvial.

El alcance del proyecto es el de mantener los siguientes usos e instalaciones por 4 años:

1. Uso de artefactos flotantes sin motor en el estero P-56 denominado El tacón consistente en:
 - Instalación de un pantalán desmontable
 - Instalación de una caseta desmontable

2 Acceso al demanio a través del caño del Molino o del Alcornocal consistente en:

- Instalación de un pantalán y pasarela desmontable para uso exclusivo de artefactos flotantes sin motor (kayak y paddel surf)

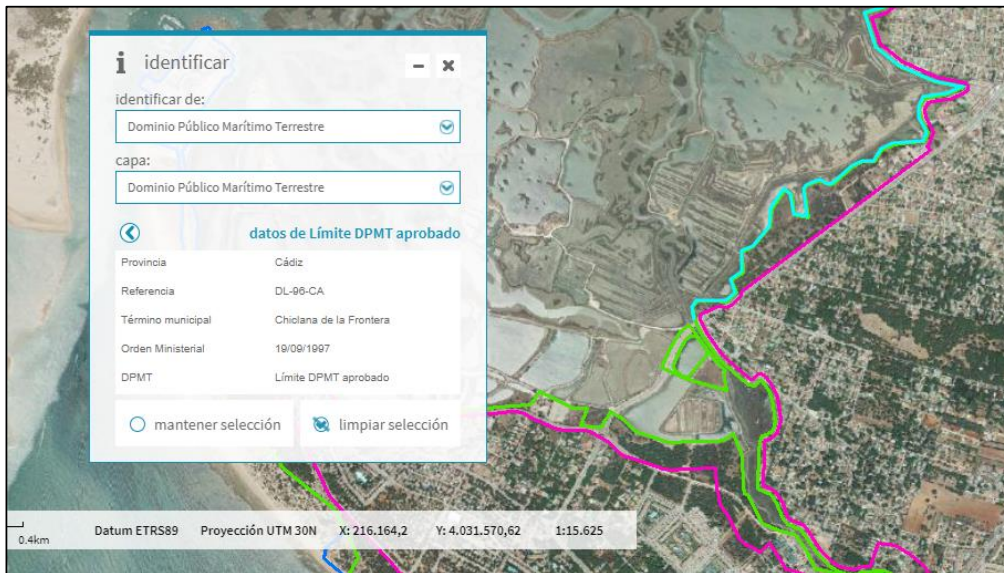
Este proyecto cumple las disposiciones de la Ley de Costas y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación de acuerdo con lo expuesto en Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por la que se aprueba el Reglamento General de Costas, y ajustándose a lo establecido en el Artículo 152 y siguientes del mismo, se incluye la documentación técnica requerida y correspondiente al proyecto de las instalaciones que, por sus características, se requieren.

4 ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

Actualmente las instalaciones objeto de la presente autorización se encuentran ya en uso y montadas. El objeto del presente proyecto es ampliar el uso y aprovechamiento de estos por cuatro años.

5 AFECCIONES

La zona donde se ubicará las instalaciones se encuentra en Dominio Público Marítimo Terrestre, concretamente según expediente de deslinde DL-96-CA, aprobado por Orden Ministerial de 19 de septiembre de 1997.



Localización del Dominio Público Marítimo terrestre objeto de autorización.



Por otro lado, el área de autorización se encuentra según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), del Parque Natural Bahía de Cádiz, bajo la consideración de "Zonas Húmedas de Elevado Interés Ecológico. Zonas B1". Concretamente, según el P.O.R.N., está constituida por áreas de importantes características ecológicas y paisajísticas fundamentadas principalmente por la diversidad de zonas húmedas que alberga (marisma natural, salinera y lagunas salobres), su importancia como zonas prioritarias para la nidificación, reposo y alimentación de aves y su función amortiguadora entre las zonas de reserva y las áreas urbanizadas e industriales colindantes. Así mismo son zonas de elevado interés etnográfico ya que albergan los últimos vestigios de la cultura salinera. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) La actividad salinera.
- b) Los cultivos marinos desarrollados según los requisitos que se establezcan en el PRUG.
- c) La adecuación de las salinas para el desarrollo de actividades didáctico-recreativas de bajo impacto ambiental.
- d) Las actividades de uso público y educación ambiental.
- e) La dotación de infraestructuras puntuales de bajo impacto ambiental para fomentar la pesca recreativa de forma ordenada.
- f) Las actividades científicas.
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.



Zonificación de la salina Santa Teresa



Estará empresa buscará siempre el equilibrio para compatibilizar los usos con la conservación del medio ambiente. ROCALUISAN, es una empresa familiar y es conocedora de la importancia que asume al ser concesionaria de este tipo de explotaciones.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

El estero denominado el Tacón reúne las condiciones necesarias para poder desarrollar actividades náuticas o recreativas. Como se ha comentado con anterioridad, actualmente este estero se encuentra fuera de la producción acuícola por lo que el uso de esta actividad es totalmente independiente al uso acuícola desarrollada en el resto de los esteros o parcelas.

Por otro lado, gracias a la morfología de los esteros y el control de la lámina de agua proporciona un espacio idóneo para realizar actividades artefactos ligeros sin motor como pueden ser Paddle surf, Kayak y similares al estar al resguardo del oleaje y de las corrientes de la costa.

Además, esta zona no presenta grandes profundidades, teniendo una media de 1 metro / metro y medio de calado, pero suficiente para artefactos flotantes sin motor como las mencionadas con anterioridad.

El desarrollo de esta actividad permitirá a la ciudadanía y usuarios del demanio de:

- **Beneficios para la salud:** Las actividades náuticas implican el ejercicio físico en un entorno acuático, lo que proporciona numerosos beneficios para la salud. Ayudan a mejorar la resistencia cardiovascular, fortalece los músculos, aumentan la flexibilidad y mantienen un peso corporal saludable. Además, estar en contacto con la naturaleza y el agua puede reducir los niveles de estrés y mejorar el bienestar mental.
- **Fomento del turismo sostenibles:** Las actividades náuticas atraen a turistas y nuevos usuarios. Al promover estas actividades, se puede impulsar el turismo en salinas, lo que a su vez genera empleo y beneficios económicos para las comunidades locales.
- **Conexión con la naturaleza:** Las actividades náuticas o recreativas permiten a las personas conectarse con el entorno natural (Parque Natural Bahía de Cádiz), apreciar la belleza del océano y los cuerpos de agua, y desarrollar un mayor respeto y conciencia hacia el medio ambiente. Esto puede conducir a una mayor protección y conservación de los ecosistemas marinos y costeros.

En resumen, las actividades náuticas ofrecen una serie de beneficios para la salud, el turismo, el medio ambiente y de empleo local. Promover estas actividades puede tener un impacto positivo en varios aspectos de la sociedad,

desde el bienestar individual hasta el desarrollo económico local y la conciencia ambiental como son la conservación y recuperación de las salinas gaditanas.

Por otro lado, la elección de artefactos flotantes sin motor se justifica por los siguientes factores:

- Los paseos en kayak, canoa o similares permitirán acceder a sectores del estero con aguas más tranquilas y seguras con respecto a la costa. Además estos artefactos flotantes sin motor garantizan disfrutar de la vista desde el agua y explorar los alrededores
- La ausencia de ruidos de motor permite disfrutar de la belleza natural de las salinas de una manera cercana y tranquila. Al navegar con artefactos flotantes sin motor, se puede experimentar la tranquilidad del entorno y apreciar la rica biodiversidad de estos ecosistemas salinos. Lo que aumenta la oportunidad de avistar fauna y flora únicas.
- Observación de aves y vida silvestre: Las salinas suelen ser refugios para diversas especies de aves acuáticas y vida silvestre. El kayak ofrece una manera silenciosa de acercarse a estas criaturas sin perturbar su hábitat, lo que permite una observación más cercana y respetuosa. (En épocas de cría en caso de existir nidos de avifauna se limitará o prohibirá el acceso para evitar perturbaciones)

En relación con la instalación de un pantalán en el caño del Molino o del Alcornocal en el dominio público marítimo terrestre, tiene por objeto generar beneficios sociales y medioambientales vinculados a la finca Santa Teresa. En concreto:

- El pantalán asegura y garantiza que los usuarios procedentes del entorno de Sanctipetri accedan a la finca través del caño del Molino por medio de artefactos flotantes sin motor.
- Esta instalación permitirá añadir al tránsito actual de la finca realizada a pie y en bicicleta, a usuarios que practican y pasean por el entorno de caños circundante, pudiendo acceder a la finca por el mencionado pantalán.
- Poder disfrutar del libre tránsito fomenta el conocimiento de la importancia de los valores medioambientales encontrados en el Parque Natural Bahía de Cádiz.
- Conservación y protección del entorno marino: El diseño desmontable del pantalán minimiza el impacto ambiental.
- Promover la integración y el desarrollo comunitario: El pantalán se convierte facilita la interacción entre residentes locales y visitantes,



promoviendo un sentido de pertenencia e identidad con el entorno de las marismas.

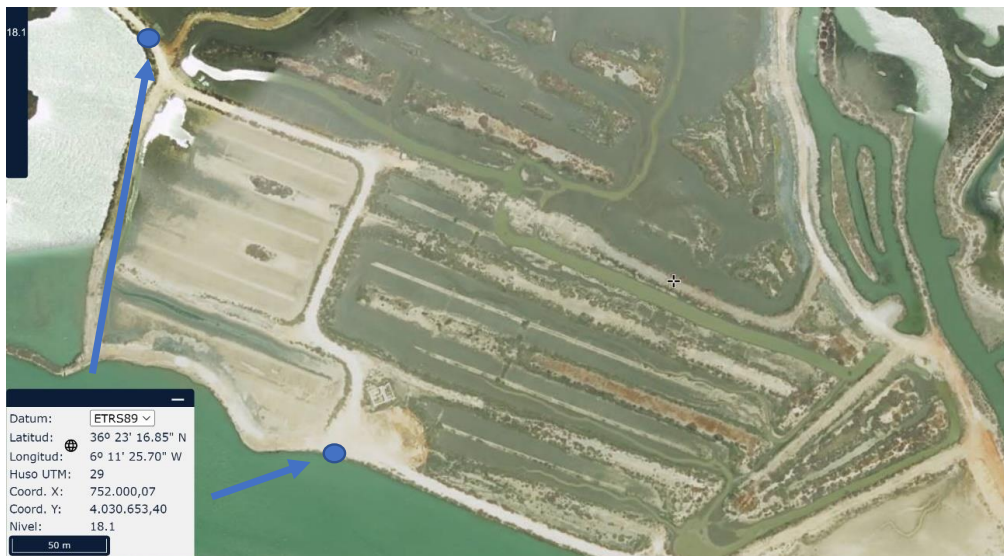
7 UBICACIÓN (PLANO DE EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN Y DETALLE)

La salina de Santa Teresa (Parcelas 54,55,57 y 58) se encuentran situada en el término municipal de Chiclana de la Frontera (Cádiz), y en las siguientes Coordenadas centrales UTM ETRS89 30N Coord. X: 213847 y Coord. Y: 4031867.

Concretamente la finca se encuentra en:



Las instalaciones se localizarán en la siguiente ubicación:



Véase el apartado de planos del presente proyecto para más información.



8 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

Acceso al demanio a través del caño del Molino o del Alcornocal consistente en:

- Instalación de un pantalán y pasarela desmontable



Zona de la vuelta fuera y caño donde se localizará el Pantalán



Uso de artefactos flotantes sin motor en el estero P-56 denominado El tacón consistente en:

- Instalación de un pantalán desmontable
- Instalación de una caseta desmontable



Estero El Tacón (P56)



9 CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS








Como se ha comentado con anterioridad, las instalaciones son las siguientes:

- Acceso al demanio a través del caño del Molino o del Alcornocal consistente en:

9.1 INSTALACIÓN DE UN PANTALÁN+PASARELA DESMONTABLE

A continuación, se detalla:

Plataforma-pantalán flotante junto a pasarela en forma de T con unas dimensiones 7m x 3m + 12m x 1m de Material: HDPE, conformado por:

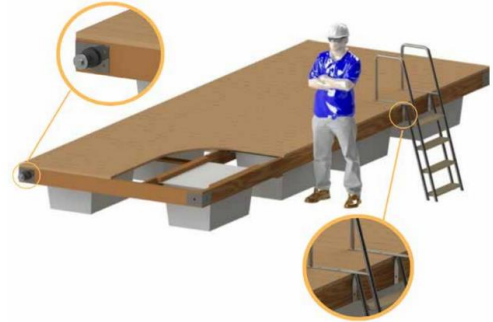
| | DESCRIPCION | Piezas | FOTO |
|--|--|--------|--|
| Cubo pequeño gris Ref. ARO04GL | Material: HDPE Medida:500x500x400mm Flotabilidad: 372kgs./m2 | 132 |  |
| Pasador corto Ref. ARO008H | Material: HDPE Medida: 24,5x18cm | 86 |  |
| Tornillo corto y tuerca Ref. ARO081N | Material: HDPE Color negro Medida: 18x9 cm | 53 | |
| Cornamusa Ref. ARO012 | Material: HDPE Medida: 25x18cm Resistencia 500kgs. | 17 |  |
| Arandela Ref. ARO015 | Material: HDPE Color negro Diámetro exterior: 85mm Diámetro interior: 50mm Grosor:18mm | 100 |  |
| Soporte Pasamanos exterior Ref. ARO016N | Material: HDPE Color blanco Altura: 120cm Diámetro: 8cm | 14 |  |
| Bolardo pequeño Ref. ARO041 | Material: Acero inoxidable 316 Resistencia 3TM | 3 |  |
| Conexión de cadena exterior Ref. ARO028 | Material: Acero inoxidable 316 | 4 |  |

9.2 INSTALACIÓN DE UN PANTALÁN DESMONTABLE

Se instalará un pantalán desmontable de 10mx2m con las siguientes especificaciones:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

| | |
|-------------------------------|---|
| Estructura | Pino nórdico impregnado con refuerzos de acero galvanizado |
| Cubierta | Tablas de madera de pino nórdico con espesor de 25 mm, aplanadas y estriadas, fijadas con tornillos de acero inoxidable |
| Sobrecarga | 100 kg/m ² para una carga uniformemente distribuida en la superficie con 25% de reserva de flotación |
| Francobordo | 450 mm sin carga |
| Calado | 150mm sin carga |
| Parámetro del Proyecto | Zonas abrigadas con ondulación inferior a 150 mm y corrientes inferiores a 1 nudo |
| Flotadores | Poliuretano rotomoldeado rellenos de poliestireno expandido |
| Uniones | Flexibles con bloques de elastómero y tornillos de acero galvanizado o inoxidable |



El pantalán estará anclado en el muro mediante dos Fingers ligeros o cadenas.



Ejemplo pantalán escogido.

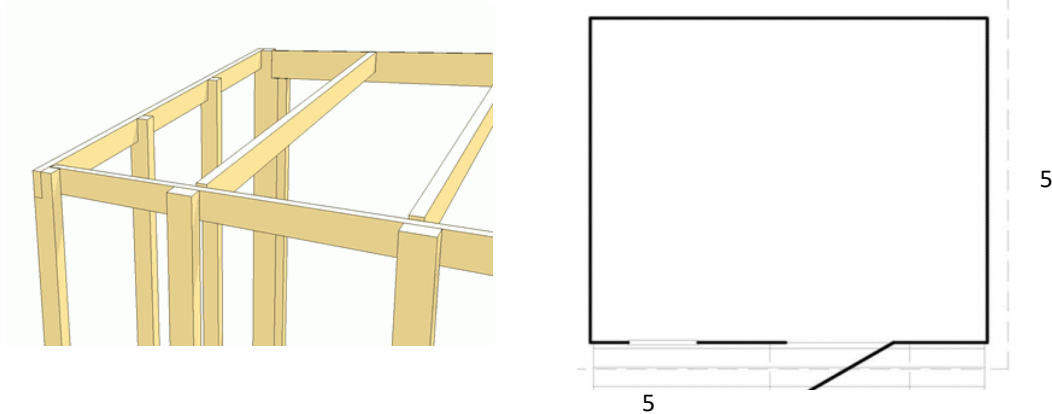
El pantalán tendrá un uso exclusivo para artefactos flotantes sin motor (kayaks y Paddle Surf).

9.3 INSTALACIÓN DE UNA CASETA DESMONTABLE

Por otro lado, el estero dispondrá de otro equipamiento o caseta realizada en madera y desmontable con el objeto de guardar todo el material náutico/recreativo.



La instalación consiste en una caseta de 5m x 5m por 2,3 metros de alto. Caseta formada por listones de madera de Pino Nordico de 28mm de grosor, unidos mediante tornillería y provisto de una puerta y ventana de 4mm, la altura máxima es de 232 cm y tejado plano. El tejado de estará conformado por tableros de pino también, perfectos por su resistencia y durabilidad de este tipo de ambientes.



9.4 ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR

A continuación, se detallan las especificaciones de Los artefactos flotantes sin motor más comunes que se usarán para la actividad. Estos artefactos para utilizar serán de tipo ligero de remos, pedales o vela sin motor. Tendrán las siguientes características:

Kayak

COMPOSICIÓN

Polietileno rotomoldeado.



Longitud: 267 cm

Anchura: 77 cm

Peso: 20 kg

Carga máxima: 130 kg

1 o 2 plazas



Kayak hinchable

DIMENSIONES INFLADA

Longitud: 365 cm
Anchura: 103 cm

DIMENSIONES PLEGADO EN LA BOLS

Altura: 67 cm
Anchura: 40 cm
Grosor: 30 cm



Peso: 16 kg
Presión máxima del fondo: 0,34 bar (5 PSI)
Presión tubos laterales y asientos: 0,2 bar (3 PSI)

Número de plazas: 1 o 2 plazas

Paddle Surf

SUP INFLADA:

Longitud: 13' (396 cm)
Anchura: 31" (79 cm)
Grosor: 6" (15 cm)
Volumen: 335 litros
Peso: 12 kg (+/- 10 %)



Hidropedal

Utilizando moldes metálicos de una sola pieza.
POLIETILENO ALTA DENSIDAD "anti UVA" insumergible.
Gran resistencia al impacto y a la abrasión. 2-4 plazas



| Eslora / Length | Manga / Width | Puntal / Height | Peso / Weight | Capacidad / Capacity | Plazas / Seats | Material de Construcción / Made of |
|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|----------------|--|
| 4,00 m | 1,75 m | 0,80 m | 110 Kg | 360 Kg | 4 | PEAD. Tricapa Rotomoldeado Three layered Rotomoulded HDPE |



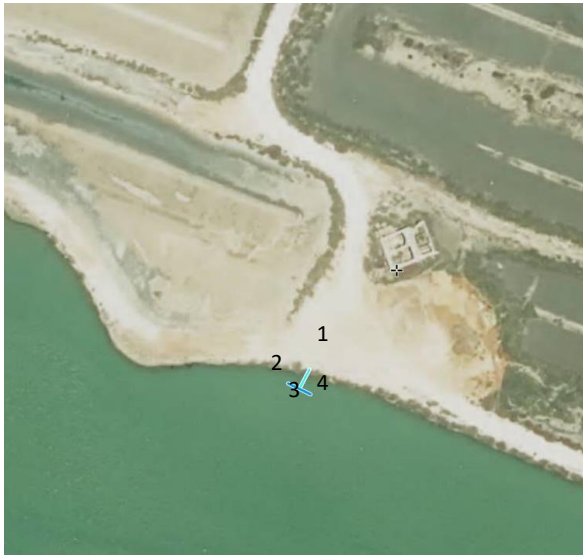
Barcas a remo

- ✓ Largo entre 2,45 m y 3,50 m
- ✓ Ancho 1,20 m y 1,40 m
- ✓ Peso 39 kgs y 83 kgs
- ✓ Profundidad 0,40 m máximo
- ✓ Capacidad entre 2 y 3 personas



10 IDENTIFICACIÓN EXACTA DE LA ZONA DE DPM-T A OCUPAR O UTILIZAR

A continuación, se identifica con coordenadas UTM HUSO 29 ETRS89 la ubicación exacta:

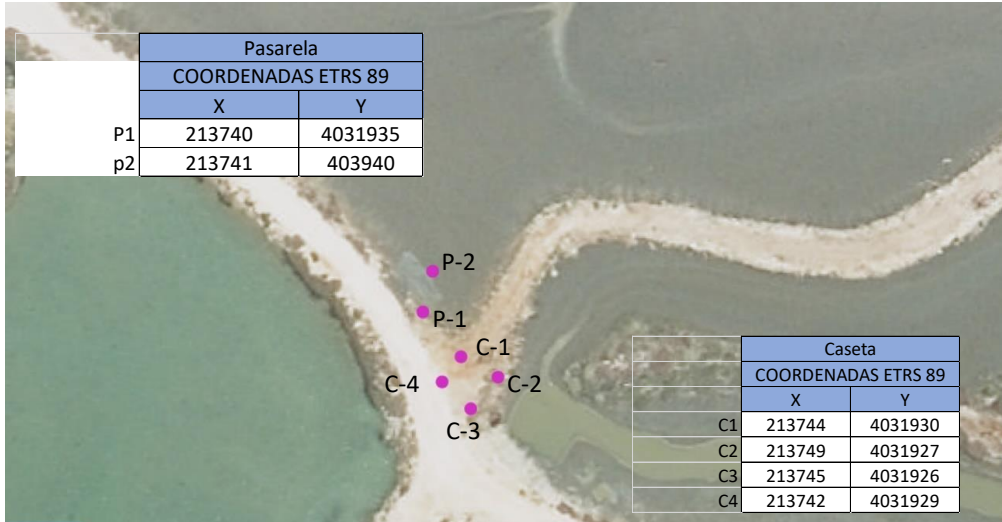


Localización del Pantalán en el Caño del Molino

| COORDENADAS ETRS 89 | | |
|---------------------|---------|-----------|
| | X | Y |
| 1 | 752.002 | 4.030.651 |
| 2 | 751.995 | 4.030.649 |
| 3 | 752.000 | 4.030.647 |
| 4 | 752.003 | 4.030.645 |



El otro pantalán y la caseta se encuentran dentro de la superficie solicitada correspondiente al estero el "Tacón".



| Estero el Tacón | | |
|---------------------|--------|---------|
| COORDENADAS ETRS 89 | | |
| | X | Y |
| 1 | 213687 | 4031985 |
| 2 | 213751 | 4032023 |
| 3 | 213769 | 4032112 |
| 4 | 213883 | 4032081 |
| 5 | 213961 | 4031005 |
| 6 | 213914 | 4031953 |
| 7 | 213888 | 4031979 |
| 8 | 213758 | 4031947 |
| 9 | 213744 | 4031924 |

Localización Estero del Tacón y sus instalaciones asociadas



11 ESTIMACIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DE BIENES DE DPM-T A OCUPAR.

A continuación, se indica una tabla con la superficies y uso de las instalaciones definidas:

| PB PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES DESMONTABLES PARA ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR Y ACCESO AL DEMANIO DEL DPMT EN LA SALINA SANTA TERESA | | | |
|--|------------------------------------|----------------|---------------|
| INSTALACIÓN | ESTIMACIÓN SUPERFICIE EN DPMT (M2) | USO | OBSERVACIONES |
| Pantalán+ psarela | 105 | ACCESO DEMANIO | 15mx7m |

En total, se estima una superficie de bienes de DPMT de 105 m2.

El uso que tendrá esta instalación es para facilitar el acceso del demanio, con el objetivo de proporcionar un acceso por vía fluvial. Esta instalación tendrá un horario de apertura y cierre vinculada a la actividad principal de la finca como actualmente ocurre para el tránsito libre a pie y bicicleta.

Por otro lado, el resto de superficies y usos son:

| PB PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES DESMONTABLES PARA ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR Y ACCESO AL DEMANIO DEL DPMT EN LA SALINA SANTA TERESA | | | |
|--|------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| INSTALACIÓN | ESTIMACIÓN SUPERFICIE EN DPMT (M2) | USO | OBSERVACIONES |
| ESTERO EL TACÓN(P56) | 29.803 | NÁUTICO RECREATIVO | |
| EMBARCADERO | 20(10x2) | NÁUTICO RECREATIVO | Superficie integrada en el estero |
| CASETA | 25 | NÁUTICO RECREATIVO | Superficie integrada en el estero |

En total, se estima una superficie de bienes de DPMT de 29.803 m2 (según escrituras) perteneciente al estero denominado en Tacón.

Las nuevas instalaciones(pantalán y caseta) se localizan dentro de la superficie del estero. Ambas instalaciones suman únicamente un 0,129% de la superficie total solicitada.



12 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Es necesario poco tiempo para su desmontaje y montaje, debido a la naturaleza desmontable de los pantalanos. Están dividido en módulos que facilitan los trabajos para su puesta en funcionamiento o finalización de la actividad. La pasarela y el pantalan se unirán mediante tornillería y anclajes sobre el muro. Esta instalación tendrá un uso exclusivo para artefactos flotantes sin motor (kayaks y Paddle Surf).

La adecuación del estero "El tacón" se encuentra ya ejecutada. Como se ha mencionado en otros puntos de la memoria, este estero se restauró junto al resto y actualmente posee una compuerta principal que permita su llenado y vaciado así como de disponer de una rienda perimetral recientemente limpiada.

Por otro lado, la instalación de la caseta no requiere de maquinaria o movimientos de tierras. Únicamente se requiere mano de obra especializada para su montaje gracias a su naturaleza desmontable, simpleza y fabricación en madera. No requiere de cimentación.

No obstante, para garantizar un correcto montaje de ambas instalaciones se realizará las siguientes acciones:

- Comprobación que en la superficie soporte no existen defectos o irregularidades superiores a las tolerables.
- Replanteo. Colocación de las tablas.
- Montaje mediante tornillería y herramientas manuales

13 PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS Y TEMPORALIDAD

La duración de los trabajos para el montaje estimada es de 5 días. El desmontaje de los pantalanos y caseta en caso de ser necesario o por finalización de la autorización tendrá una duración de 2 días.

Una vez instalado los pantalanos permanecerán sin desmontarse hasta el cese de la autorización, por lo que permanecerá todo el año instalado. La empresa velará por su mantenimiento y seguridad.

La fecha prevista de inicio será mayo de 2024 y su finalización para mayo de 2025.



14 PRESUPUESTO CON LA VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRAS Y PARTIDAS MÁS SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se resume el presupuesto de las obras a realizar en DPMT.

Pantalán y pasarela en el Caño del molino:

| ARTICULO | DESCRIPCION | Piezas | PRECIO UNITARIO € | TOTAL € | FOTO |
|--|---|------------|--|--------------------|---|
| <i>Cubo pequeño gris Ref. ARO04GL</i> | Material: HDPE Medida:500x500x400mm Flotabilidad: 372kgs./m2 | 132 | 44,389 | 5.859,304 |  |
| <i>Pasador corto Ref. ARO08H</i> | Material: HDPE Medida: 24,5x18cm | 86 | 7,324 | 629,875 |  |
| <i>Tornillo corto y tuerca Ref. ARO081N</i> | Material: HDPE Color negro Medida: 18x9 cm | 53 | 4,883 | 258,786 |  |
| <i>Cornamusa Ref. ARO012</i> | Material: HDPE Medida: 25x18cm Resistencia 500kgs. | 17 | 5,549 | 94,326 |  |
| <i>Arandela Ref. ARO015</i> | Material: HDPE Color negro Diámetro exterior: 85mm Diámetro interior: 50mm Grosor: 18mm | 100 | 0,666 | 66,583 |  |
| <i>Soporte Pasamanos exterior Ref. ARO016N</i> | Material: HDPE Color blanco Altura: 120cm Diámetro: 8cm | 14 | 55,486 | 776,802 |  |
| <i>Bolardo pequeño Ref. ARO041</i> | Material: Acero inoxidable 316 Resistencia 3TM | 3 | 99,874 | 299,623 |  |
| <i>Conexión de cadena exterior Ref. ARO028</i> | Material: Acero inoxidable 316 | 4 | 44,389 | 177,555 |  |
| <i>Cabo de Nilón Ref. ARO030</i> | Diámetro: 18mm Para los pasamanos Rollos de 100 metros | 1 | 332,915 | 332,915 |  |
| <i>Llave de montaje Ref. ARO031</i> | Material: Acero inox 304 Herramienta de fijación de pasadores de HDPE | 1 | 55,486 | 55,486 |  |
| <i>Llave carraca para tuercas hdpe Ref. ARO035</i> | Material: Acero inox 304 Herramienta para fijar los tornillos de HDPE | 2 | 44,389 | 88,777 |  |
| <i>Llave tuercas de acero Ref. ARO057N</i> | Material: acero inox 304 Herramienta para fijar los tornillos de acero inferiores | 1 | 24,414 | 24,414 |  |
| TOTAL PIEZAS PROYECTO: | | 414 | | | |
| | | | COSTE TOTAL MATERIALES: | 8.664,45 € | ACUMULADO |
| | | | Paletizado, retractilado y Transporte desde almacén a Cádiz | 800,00 € | 9.464,45 € |
| | | | IVA 21% | 1.987,53 € | 11.451,98 € |
| TOTAL PRESUPUESTO: | | | | 11.451,98 € | |
| HDPE: Polietileno de Alta Densidad | | | | | |

PROYECTO BÁSICO PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES DESMONTABLES PARA ARTEFACTOS FLOTANTES SIN MOTOR Y ACCESO AL DEMANIO DEL DPMT EN LA SALINA SANTA TERESA (CHICLANA-CÁDIZ)

Pantalán, caseta y artefactos flotantes sin motor en el estero del Tacón:

| Código | Concepto | Cantidad | Precio ud. | Importe |
|------------------|--|-----------------|------------------|--------------------------|
| UDOPR820LD | SUMINISTRO UD BARCA SPORTYAK Capacidad: 3 personas | 6 | 300,00 | 1.800,00 |
| UDOFAL0001 | UD SUMINISTRO KAYAK Poliétileno rotomoldeado. Longitud: 267 cm Anchura: 77 cm Peso: 20 kg | 5 | 433,40 | 2.167,00 |
| UDOFAL0001 | UD SUMINISTRO PADDLE SURF Longitud: 13' (396 cm) Anchura: 31" (79 cm) Grosor: 6" (15 cm) Volumen: 335 litros Peso: 12 kg (+/- 10 %) | 6 | 320 | 1.920,00 |
| UDOFAL0001 | UD SUMINISTRO HIDROPEDALES Molde metálicos de una sola pieza. POLIETILENO ALTA DENSIDAD "anti UVA" insumergible. Gran resistencia al impacto y a la abrasión. 2-4 plazas | 2 | 2.300 | 4.600,00 |
| UDOFAL0001 | UD PASARELA DE MADERA Formada por listones de madera de pino pinaster (Pinus pinaster) o similar maciza, color marrón, tratada en autoclave mediante el método Bethell, con clase de uso 4 según UNE-EN 335 y pilotada con 7-8 hincas de eucalipto de 6 metros de longitud. 4,5 | 1 | 850 | 850,00 |
| UDOFAL0001 | UD CASETA DE MADERA 5mx5m por 2,3 metros de alto. Caseta formada por listones de madera de Pino Nordico de 28mm de grosor, unidos mediante tornillería y provisto de una puerta y ventana de 4mm, la altura máxima es de 232 cm y tejado plano | 1 | 1.820,30 | 1.820,30 |
| Suma Neto | Base Imponible | % I.V.A. | Importe | Total Presupuesto |
| 13.157,30 | 13.157,30 | 21% | 2.763,033 | 15.920,33 |

En total, el presupuesto de ejecución material es de 27.372,31 € IVA INCLUIDO.



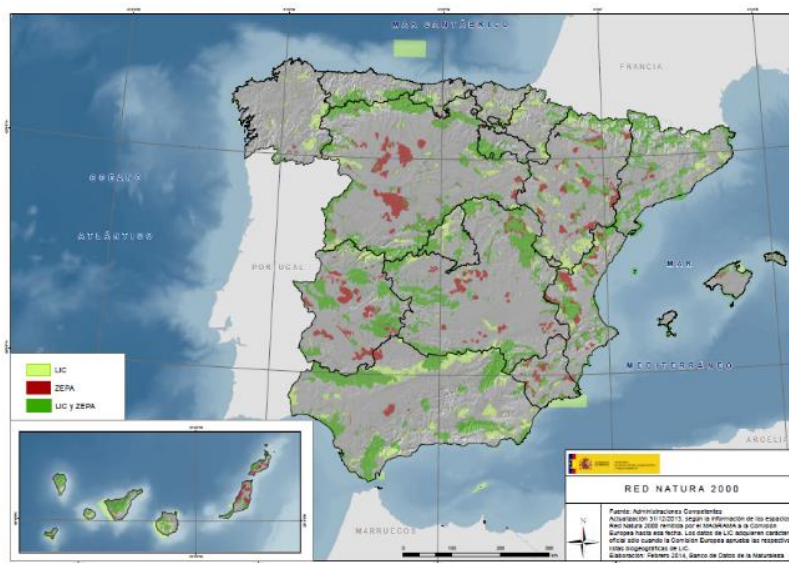
12 DETERMINACIÓN DE LA POSIBLE AFECIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000

En el presente proyecto no procede. Aunque el área objeto de actuación pertenezca a la Red Natura 2000, las instalaciones son totalmente desmontable. No requiere para su funcionamiento ningún tipo de suministro o elemento que produzca algún tipo de impacto y/o perturbación al medio.

Además, las características del pantalán para el caso del instalado en el caño del Molino, permitirá que éste suba y baje en función de las mareas del caño. Su reducida dimensiones de ocupación, con respecto a la superficie del caño del molino de unas 300.000 m², supone únicamente un 0,0062% de superficie. Además, el uso será exclusivo para artefactos flotantes sin motor tipo kayak o paddle.

Por otro lado, las instalaciones vinculadas en el uso de artefactos flotantes sin motor en el Estero del Tacón(actualmente recuperado), son también de naturaleza desmontable y suponen únicamente un 0,129% de la superficie total solicitada.

Esta actividad se considera sostenible y compatible con la normativa actual del Parque Natural Bahía de Cádiz.



A continuación se justifica con más detalles el bajo impacto sobre la red Natura 2000:



- **INCIDENCIA AMBIENTAL SOBRE LAS ANTIGUAS ESTRUCTURAS SALINERAS**

La actividad que nos ocupa, se desarrollará sobre un espacio que fue modificado por la mano del hombre para el aprovechamiento salinero y acuícola de la zona.

De hecho, la ordenación existente de los usos de la zona, permite e incluso anima a realizar proyectos como el que nos ocupa, que aprovecha las bondades del medio, para llevar a cabo una actividades generadoras de riqueza en máxima consonancia con los procesos naturales.

- **INCIDENCIA DE LOS VERTIDOS**

No se verterá residuo alguno por la naturaleza de las instalaciones.

- **INCIDENCIA DE LA EMISIÓN SONORA**

El espacio donde se actuará se encuentra en terrenos abiertos, sin que se hallen en el entorno inmediato viviendas de ningún tipo ajenas a la empresa. Además, las nuevas instalaciones no requieren maquinaria pesada o de elementos especialmente sonoros.

- **INCIDENCIA PAISAJÍSTICA**

No existe ningún impacto visual derivado de esta instalación puesto que se trata de un espacio que mantendrá la morfología original.

- **INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD SOBRE LA FAUNA Y FLORA**

Desde un punto de vista general se considera que no se producirán efectos negativos sobre la fauna y la flora, ya que en la zona objeto de actuación no presenta especies protegidas.

14 ESTUDIO DE DINÁMICA COSTERA Y CAMBIO CLIMÁTICO

En base al artículo **91 del actual reglamento de Costas, el contenido del proyecto debe** comprender un estudio básico de la dinámica litoral referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

Por la localización y naturaleza de los trabajos, se presenta las siguientes singularidades:

- **Localización de las actuaciones**

Las actuaciones recogidas en el presente proyecto se ubican en la salina "SANTA TERESA DE LA PAZ" (Chiclana de la Frontera, Cádiz). En concreto las obras se desarrollarán en uno de los esteros de la finca.

- **Singularidad de manejo del agua en las salinas de la Bahía de Cádiz.**

Además de la ubicación, cabe destacar que las salinas no están afectadas por las acciones climáticas o de erosión que pueden darse en un frente litoral.

Actualmente, las salinas ocupan la mayoría de la superficie de las antiguas marismas naturales. Cada salina dispone de un conjunto de depósitos de agua de distinta morfología excavados en la marisma natural. El agua almacenada en los esteros durante las mareas vivas, es forzada a circular por gravedad por los distintos depósitos existentes mediante las diferencias del nivel de agua de cada zona

El nivel hídrico de la salina depende de los caños y éstos a su vez de acuerdo a la marea y a la proporción agua/tierra, dependiente del estado de aterramiento.

Por tanto, el manejo del agua y las alturas están totalmente controlados gracias a la apertura y cierre de compuertas y otras estructuras que aseguran el control de la salina para la producción acuícola. Excluyendo por tanto posibles efectos adversos que pudieran provocar las edificaciones objetos de este proyecto, como la acumulación de arenas o inundaciones.

En lo referente al pantalán instalado en el Caño, la naturaleza desmontable, su reducida dimensiones y anclaje en el propio muro de la vuelta de fuera de la finca. Su reducida dimensión de ocupación, con respecto a la superficie del caño del molino de unas 300.000 m², supone únicamente un 0,0062% de superficie.

Por todo ello, y en base a la naturaleza de las instalaciones, esta empresa considera no Necesaria el Estudio de Dinámica Litoral. No obstante, para anteriores actuaciones se ha presenta el pertinente estudio de Dinámica Litoral que engloba toda la finca salinera.



15 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

15.1 VIABILIDAD DEL PROYECTO

La viabilidad del proyecto queda justificada por tres factores claves:

- **La ubicación y accesibilidad** de la salina de Santa Teresa de la Paz reúne todos los requisitos para el enfoque de todas las actividades a desarrollar hacia la zona turística de Sancti Petri, la Barrosa y Novo Sancti Petri.
- **Diferenciación e innovación de actividad desarrollada en un estero**
- **La inexistencia en dicha zona turística actividades vinculadas al turismo de salina en su variante náutica.**

La zona de la Barrosa y Novo Santi Petri aglutina en temporada alta una población superior a 200.000 habitantes, siendo insuficientes las ofertas culturales y recreativas. Concretamente los hoteles situados en la urbanización Novo Sancti Petri, que agrupan 14000 plazas hoteleras, demandan nuevos lugares y actividades típicas de la zona, como puede ser la acuicultura tradicional desarrollada en la finca y los productos de alta calidad que se obtienen de la misma.

15.2 ESTUDIO ECONOMICO

Se desarrolla en el presente documento el estudio económico-financiero, en base al Artículo 89 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Se excluye del presente estudio la actividad vinculada al pantalán instalado en el Caño del Alcornocal, al no haber beneficios económico siendo el objetivo del mismo facilitar el acceso al demanio por medio de esta instalación y del uso de artefactos flotantes sin motor como piraguas o kayak, paddel surf...

Inversión. Financiación

La inversión inicial para este proyecto(excluido pantalán instalado en el caño), es de 13.157,30€ (IVA NO INCLUIDO) de presupuesto de ejecución material.

La Financiación de esta se realizará con recursos propios.



Estimaciones ingresos previstos

La estimación de los ingresos que obtendrá de la actividad durante los meses de Abril a octubre (7 meses). Es una tarea muy subjetiva y de difícil evaluación, ya que entre otras cosas depende de la estacionalidad del turismo y de la climatología. No obstante, se ha tratado de definir un criterio de evaluación con precios y coeficientes de fácil entendimiento que puedan servir de base para futuras revisiones. Se ha realizado el presente estudio para 1 año, período solicitado en la presente autorización.

Los ingresos previstos provendrán del alquiler de diferentes tipo de artefactos flotantes sin motor (Kayak, Paddle, Hidro-Pedales, Barcas).

Aspectos a tener en cuenta durante:

- Periodo de 4 meses (Mayo-Agosto). Se considera **100 días no** contando imprevistos como la climatología adversa.
- De 100 días se considera 6 horas diarias de media para el uso de las diferentes artefactos flotantes ofertados= **600 horas totales**.
- De las 600 horas se considera que coexistan de media 3 tipos de artefactos flotantes ofertados por hora. = **3 artefactos flotantes/hora**
- Precio medio alquiler artefactos flotantes ofertados por hora=**16€/hora**.

INGRESOS PREVISTOS (1 año)

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados se realiza el siguiente cálculo:

Alquiler artefactos flotantes (4meses) = 3 artefactos flotantes por hora a 16€ el alquiler de cada artefacto= 48€/h

- Ingresos totales estimados= 600 horas x 48€/h = **28.800,00 €**

Estimación de gastos previstos

Se ha estimado un pago anual de 750€ en concepto de canon.

En los meses de abril a septiembre los trabajadores necesarios para el desarrollo de la actividad serán 1. Esto conlleva un gasto entre salarios y seguridad social de 20.700€ para la primera temporada. Un vigilante/ socorrista.

Se invertirá una suma de 1.000€ anuales en publicidad y marketing.

Los gastos financieros ascienden a 950,00 € el primer año.

Los gastos se aumentan cada año proporcionalmente en función del crecimiento de los ingresos(laboral, aprovisionamientos y suministros) y los demás en función del IPC.

| | 2025 |
|-------------------------------------|------------------|
| TOTAL INGRESOS | 28.800,00 |
| GASTOS DE EXPLOTACION | |
| CANONES | 750 |
| RESPONSABILIDAD CIVIL | 1.000 |
| GASTOS FINANCIEROS | 950 |
| PERSONAL Y SEG SOCIAL | 20.700 |
| ASESORIA LABORAL FISCAL | 1.300 |
| MARKETING | 1.000 |
| MANTENIMIENTO | 850,00 |
| TOTAL GASTOS | 26.550,00 |
| RESULTADO antes de impuestos | 2.250 |

CÁLCULO RENTABILIDAD NETA

Rentabilidad= I-G

28.800,00 € - 26.550,00 € = **2.250,00 €**

A continuación, se realiza la rentabilidad para 4 años teniendo en cuenta un IPC del 3% anual:

| AÑO | INGRESOS | GASTOS | BENEFICIOS |
|-----|-----------|-----------|------------|
| 1 | 28.800,00 | 26.550,00 | 2.250,00 |
| 2 | 29.664,00 | 27.346,50 | 2.317,50 |
| 3 | 30.553,92 | 28.166,90 | 2.387,02 |
| 4 | 31.470,54 | 29.011,90 | 2.458,64 |

En 4 años, el beneficio total acumulado sería de **9.413,16 €**.



17 CONSIDERACIONES AL ESTUDIO ECONÓMICO Y OBJETIVO GLOBAL DEL PROYECTO

Cabe destacar, que esta actividad es complementaria al resto de actividades que está desarrollando la empresa. Siguiendo un modelo de diversificación económica necesario para este tipo de espacios.

El promotor, Rocaluisan SL, si bien es consciente del riesgo empresarial y del reto que supone hace una fuerte inversión en un terreno de dominio público obtenido mediante autorización administrativa y un proyecto tan singular.

INDICE PLANOS

1. PLANO DE SITUACION
2. EMPLAZAMIENTO
3. OCUPACIÓN DPMT DE LAS INTALACIONES
4. DETALLES

Chiclana de la Frontera, 9 de abril de 2.025

Fdo. Jaime Chozas

Ingeniero Coelgiado nº: xxxxx

Fdo. Antonio Rivero

Asesor acuícola

