

**PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DE RESTAURANTE, TERRAZA Y ACCESOS EN
CIUDAD JARDÍN (T.M. PALMA) ENTRE LOS HITOS DPM-T 252 Y 253**

Promotores:

EL BUNGALOW DE CIUDAD JARDÍN S.L

Emplazamiento:



CIUDAD JARDÍN. T.M. PALMA

Fecha:

ENERO de 2021

Autor: Juan José Lemm
Ingeniero de Caminos

TP&E
maritime & civil
engineering

TALLER DE PROJECTES

Bartolomé Ferrà, 1-2-A
07004 Palma de Mallorca
Tel .: +(34 71) 22 86 02 Fax: +(34 71) 22 90 61
E-mail: info@tpe.es

Documento n° 1
MEMORIA

ÍNDICE

1.	OBJETO	2
2.	PETICIONARIO DEL PROYECTO.....	2
3.	EMPLAZAMIENTO	2
4.	ANTECEDENTES.....	3
5.	JUSTIFICACION DE SOLICITUD DE CONCESION	4
6.	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES	4
6.1.	RESTAURANTE	4
6.2.	TERRAZA ABIERTA.....	6
6.3.	ACCESOS	7
6.4.	MUROS.....	8
6.5.	ZONAS VERDES.....	9
6.6.	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	9
7.	OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	10
8.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.....	10
9.	EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	10
10.	ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL.....	10
11.	DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE ALTERACIONES IMPORTANTES DEL DPM-T	11
12.	DETERMINACIÓN DE LA AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	11
13.	PRESUPUESTO – DE VALORACION DE EJECUCION MATERIAL.....	12
14.	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO	12
15.	DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO	12
16.	CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS	12
17.	CONCLUSIÓN	13

FIGURAS

FIGURA 1:	EMPLAZAMIENTO	2
FIGURA 2:	MAPA LINDE DPM-T Y ORTOFOTO.....	3
FIGURA 3:	FOTO AÉREA OBLICUA TOMADA EN LA DÉCADA DE LOS AÑOS 40.....	3
IMAGEN 4:	FOTOGRAFÍA VISTA OESTE DEL RESTAURANTE DESDE EL PASEO SUPERIOR	5
FIGURA 5:	PLANO DISTRIBUCIÓN RESTAURANTE	5
IMAGEN 6:	FOTOGRAFÍA VISTA SUPERIOR DE LA TERRAZA ABIERTA DESMONTABLE DELIMITADA POR MURO-PRETEL.6	
FIGURA 7:	PLANO DE MESAS Y SILLAS EN TERRAZA E INTERIOR RESTAURANTE	7
FIGURA 8:	VISTA DEL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO Y ESCALERA.....	7
FIGURA 9:	VISTA DESDE LA PLAYA Y PASEO DE LOS MUROS QUE DELIMITAN EL ESTABLECIMIENTO	8
FIGURA 10:	PLANO EN PLANTA DE MUROS	8
FIGURA 11:	FOTOGRAFÍA Y PLANO DE ZONAS VERDES.....	9
FIGURA 12:	PLANO DE AGUAS RESIDUALES Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	10
FIGURA 13:	FIGURAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	11

1. OBJETO

El presente proyecto tiene por objeto servir de documento para la solicitud de una concesión administrativa tanto de parte de las instalaciones y obras existentes en un tramo de costa de costa del Coll d'en Rabassa (T.M. Palma), entre los hitos DPM-T 252 y 253, como de una edificación expendedora de comidas y bebidas ("Restaurante") cumpliendo con lo estipulado en los artículos 68 y 69.2 de la Ley de Costas y su Reglamento.

2. PETICIONARIO DEL PROYECTO

El peticionario del proyecto es la sociedad El Bungalow de Ciudad Jardín S.L., con CIF B57988396, con domicilio fiscal en C/Dels Esculls 2B, 07007 siendo su representante legal Magdalena Bonet Piña con mail a efectos de notificaciones: mbonetpinya@gmail.com.

3. EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto del presente proyecto se ubican en el Paseo Marítimo de Ciudad Jardín (Es Coll d'en Rabassa - T.M. Palma) en Dominio Público Marítimo-Terrestre en un tramo de costa de Ciudad Jardín.

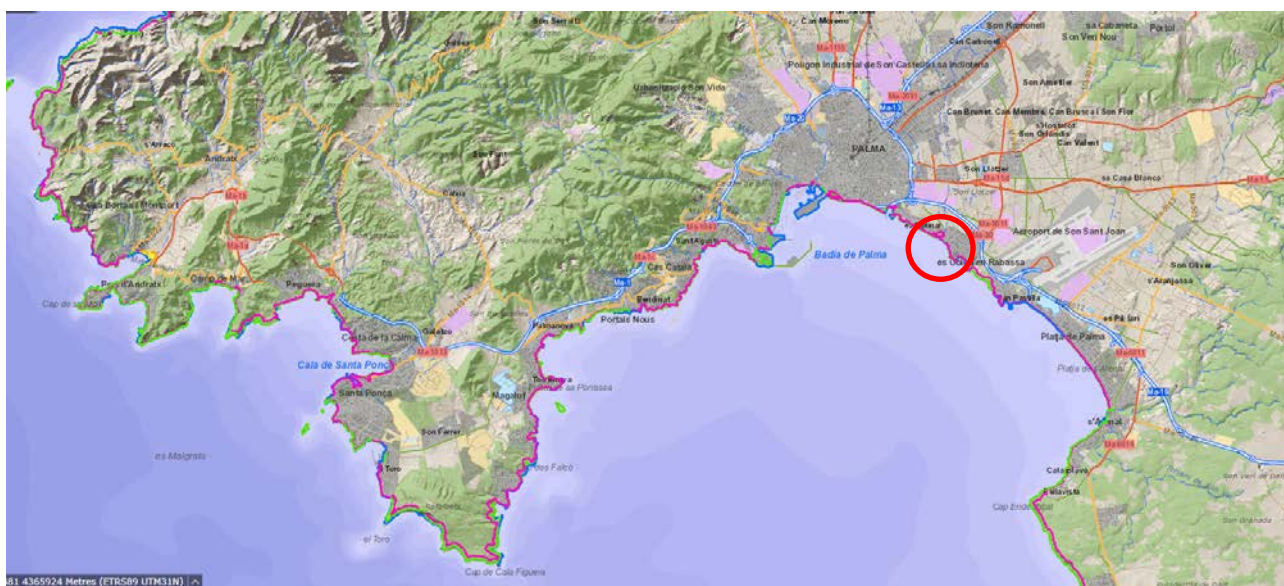


Figura 1: Emplazamiento

Se muestra a continuación, una imagen de detalle del emplazamiento y el límite del DPMT:

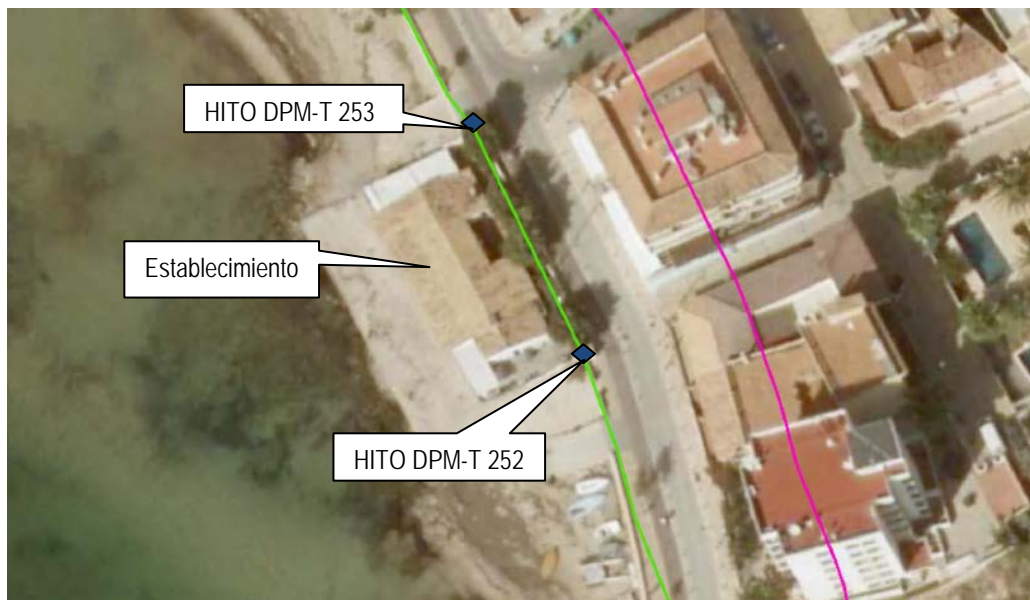


Figura 2: Mapa Linde DPM-T y Ortofoto

4. ANTECEDENTES

La edificación que actualmente se ubica en dominio público marítimo-terrestre, data como mínimo de 1921 (ver punto primero del contrato de compra venta de 1943 adjunto en el Anejo nº 2) aunque en la portada figuran anotaciones de registros de años anteriores, 1912 y 1880, lo que hace pensar que su antigüedad pueda ser incluso mayor. Fue por tanto una de las primeras edificaciones en Ciudad Jardín y por su tipología constructiva (planta baja, muros y cerramientos de mampostería de piedra, arcadas y cubierta de teja árabe) y antigüedad forma indudablemente parte del paisaje urbano-costero de la barriada. Su uso inicial como vivienda se convirtió en la década de los 80 en uso de restauración, bajo el nombre de "Bungalow", siendo actualmente un restaurante de referencia en Mallorca.



Figura 3: Foto aérea oblicua tomada en la década de los años 40

5. JUSTIFICACION DE SOLICITUD DE CONCESION

Actualmente el Restaurante carece de una Concesión Administrativa, motivo por el cual se presenta el presente proyecto.

La Ley de Costas y su Reglamento vigentes contemplan la figura de Concesión Administrativa para Restaurantes al asimilarse estos a establecimientos expendedores de comidas y bebidas.

En efecto:

Artículo 69.2 (Reglamento Ley Costas - R.D. 876 de 10 de Octubre de 2014)

Además de las ocupaciones previstas en los tramos naturales de las playas, los tramos urbanos de las mismas podrán disponer de instalaciones fijas destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, con una ocupación máxima, salvo casos excepcionales debidamente justificados, de 200 metros cuadrados, de los cuales 150 metros cuadrados podrán ser edificación cerrada y el resto terraza cerrada mediante elementos desmontables que garanticen la permeabilidad de vistas. A esta superficie se podrá añadir otros 70 metros cuadrados de ocupación abierta y desmontable más una zona de aseo, que no podrá ser superior a 30 metros cuadrados, siempre que ésta sea de uso público y gratuito.

La instalación que nos ocupa no es de nueva construcción, ni reciente al ser su antigüedad superior a 100 años. La superficie de la edificación asciende a 233,73 m² por lo que supera en 83,73 m² el máximo contemplado en el Reglamento vigente. Como ya se ha detallado en el apartado anterior la construcción se puede considerar como histórica no solo por su antigüedad sino también por su tipología constructiva formando parte del paisaje urbano y costero. Demoler parte de la edificación supondría en este sentido un impacto considerable tanto paisajístico como histórico patrimonial por lo que se entiende se dan los motivos suficientes para establecer una excepción que mantenga la integridad de la instalación.

Asimismo se hace constar que el conjunto histórico lo completan unos muros de cerramiento de mampostería de piedra, terrazas, accesos y zonas ajardinadas. Toda la parte exterior a este conjunto, las dos rampas varadero laterales y las plataformas de hormigón no han sido ejecutadas por el propietario de la antigua vivienda (actualmente Restaurante) por lo que no forman parte del presente proyecto.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

6.1. RESTAURANTE

El establecimiento en cuestión es una edificación centenaria de geometría regular y una única planta. Su estructura es a base de muros de carga y pilares de mampostería, con jácenas y vigas de madera que soportan un tejado tradicional a dos aguas formado por bovedilla mallorquina de terracota y tejas del tipo árabe de cerámica. El conjunto exterior, con las fachadas pintadas de blanco, los muros de mampostería y el tejado cerámico, confieren al conjunto un aspecto mimético con la zona rocosa en la que se ubica, además de visualmente agradable. El conjunto de edificación y terraza se encuentran a una cota inferior respecto del nivel del paseo peatonal de litoral. La altura máxima del forjado

se eleva únicamente a 2,45 m sobre el nivel del paseo peatonal superior, con lo que la intercepción visual es mínima, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Imagen 4: Fotografía Vista Oeste del restaurante desde el paseo superior

El interior de la edificación se conforma con un espacio principal, o salón interior donde se encuentra la barra y las mesas del salón interior; y una serie de módulos en prolongación del salón principal para la ubicación de la cocina, office para lavado de utensilios, baños, almacén y salón exterior.

Se adjunta a continuación, la imagen y cuadro de distribución con las superficies útiles del Restaurante:

Cocina	14,65 m ²
Bar	17,62 m ²
Salón Comedor interior	50,00 m ²
Salón Comedor exterior	55,50 m ²
Office (sala lavado)	15,82 m ²
Aseo Sres	4,32 m ²
Aseo Sras	4,44 m ²
Aseo Personal	3,15 m ²
Almacén	<u>10,50 m²</u>
TOTAL SUPERFICIES ÚTILES	176,0 m²

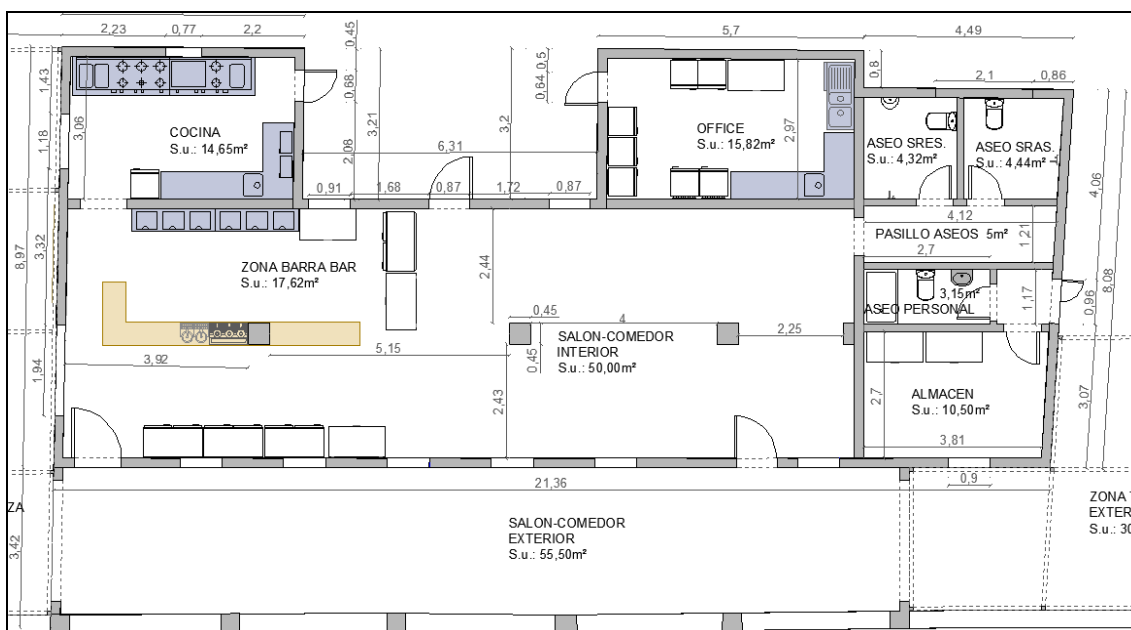


Figura 5: Plano distribución Restaurante

Todas las estancias mencionadas están dotadas de espacios amplios, abundante ventilación natural y sistemas de ventilación forzada, además de equipamientos industriales de acero inoxidable tales como cocina de fogones, campana extractora, frigoríficos, lavaderos, estanterías, encimeras y fregaderos industriales.

La superficie ocupada por la edificación cerrada, en el Dominio Público Marítimo – Terrestre es de 233,73 m²

6.2. TERRAZA ABIERTA

La terraza exterior abierta se encuentra como prolongación al establecimiento y está destinada principalmente a terraza abierta para uso de los clientes del restaurante. Su geometría es de tipo regular y su acabado superficial de mortero pulido sobre una base de hormigón. La terraza abierta dispone de una pérgola desmontable conformada por estructura metálica tubular de sección cuadrada pintada de blanco cuya función es la de soporte de toldo de tela blanca plegable sobre rieles.

La terraza abierta desmontable tiene una cota promedia sobre el nivel del mar de 1,70 y está delimitada perimetralmente por un muro-pretil. Se trata de una terraza abierta construida en la misma época que la edificación, por tanto se encuentra por ello totalmente integrada en el paisaje costero y la fachada marítima de la costa de Palma. La superficie ocupada por la terraza abierta con pérgola desmontable, en el Dominio Público Marítimo – Terrestre es de 70,0 m²



Imagen 6: Fotografía Vista superior de la terraza abierta desmontable delimitada por muro-pretil

Se detalla a continuación, el plano de planta con la disposición de la pérgola desmontable y las mesas ubicadas en la terraza desmontable y en el interior de la edificación:

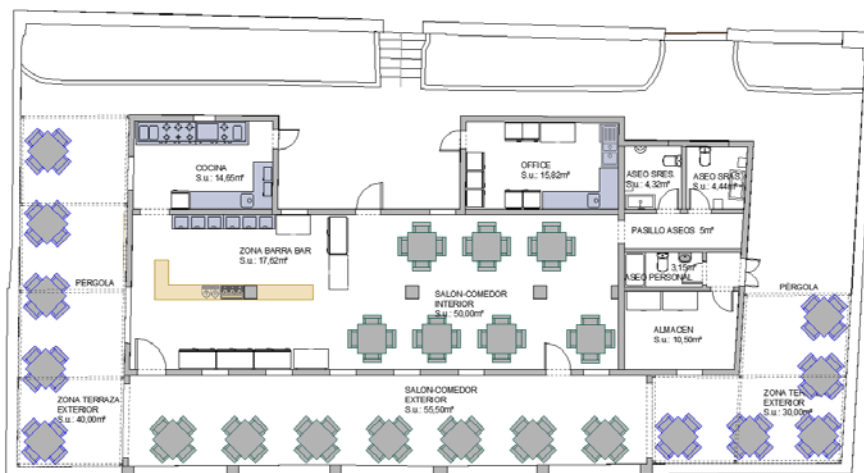
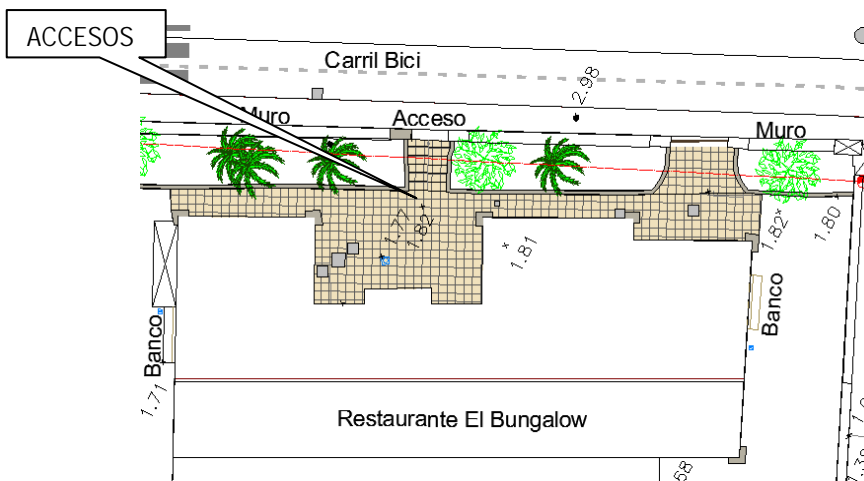


Figura 7: Plano de mesas y sillas en terraza e interior restaurante

6.3. ACCESOS

Los accesos al establecimiento se definen como prolongación de la terraza, con acabado superficial liso de tipo embaldosado de gres color beige. Estos accesos conforman el patio recibidor y las entradas al establecimiento y de servicio. La superficie total ocupada por los accesos dentro del DPM-T es de 49,50 m2.



El acceso desde el paseo marítimo ubicado a una cota superior se realiza mediante una escalera de 1,45 metros de ancho situada en la parte central del muro fachada de la parcela. Esta escalera está dotada de barandilla metálica e iluminación.

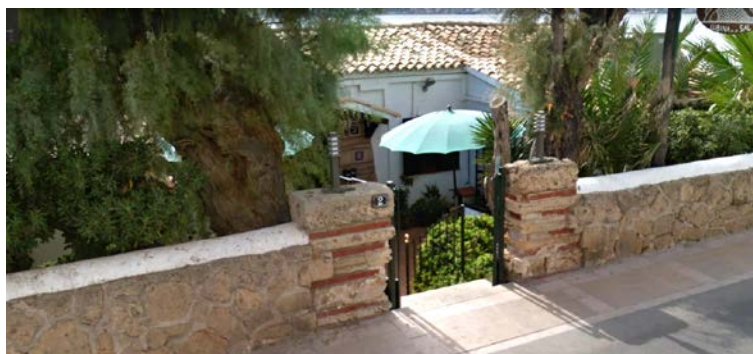


Figura 8: Vista del acceso al establecimiento y escalera

6.4. MUROS

El establecimiento consta de una serie de muros de diferente acabado con función de delimitación y función de pretil de seguridad. Estos muros, que delimitan perimetralmente el establecimiento, son del tipo mampostería con piedra de marés y piedra calcárea rejuntado con mortero de antigua fabricación y están coronados por fiolas de marés y mortero pintado de blanco, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Figura 9: Vista desde la playa y paseo de los muros que delimitan el establecimiento

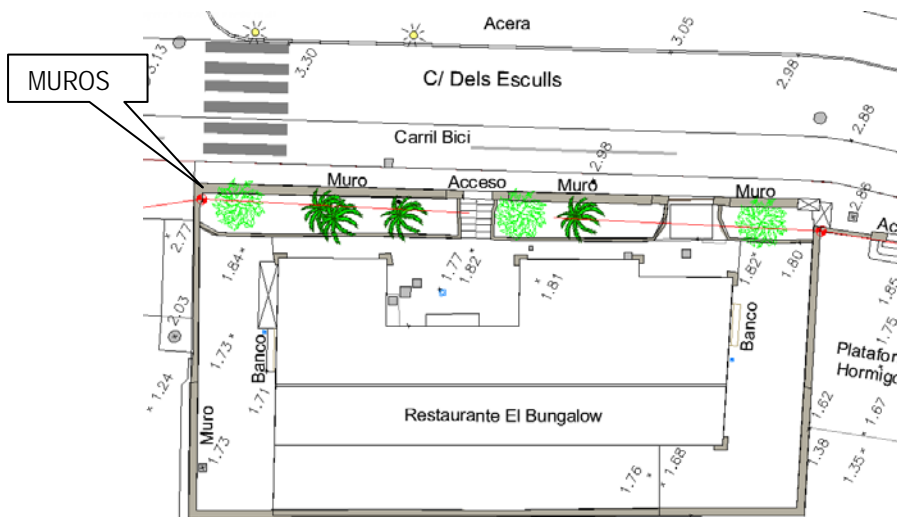


Figura 10: Plano en planta de muros

La altura de los muros-pretiles varía entre los 50 cm y 1,70 metros según su ubicación en las zonas de terraza o en las zonas de accesos. La superficie total ocupada por los muros y bancos en el DPM-T es de 29,47 m².

6.5. ZONAS VERDES

La zona verde del establecimiento está compuesta por 3 jardineras ubicadas en la zona anexa paseo, que recrean un jardín mediterráneo paralelo a la calle, y producen un efecto colchón verde para las vistas desde el paseo, que unido a la situación en cota inferior del restaurante con respecto al paseo, reduce considerablemente el efecto visual desde la zona pública. Estas zonas verdes componen una superficie de ocupación dentro del DPM-T de 25,58 m², y contienen plantaciones autóctonas de Tamarindos, Washingtonias, Pitosporum, Phoenix, Agaves, etc.

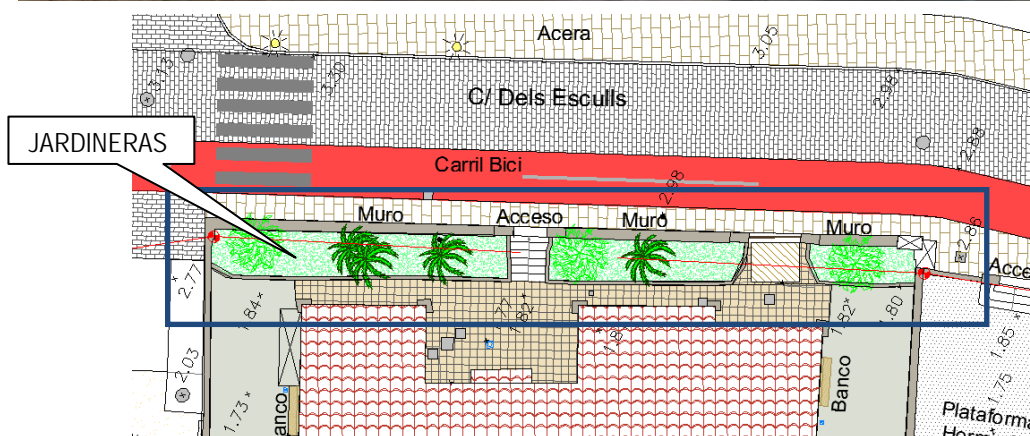


Figura 11: Fotografía y plano de zonas verdes

6.6. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El establecimiento consta de un sistema de evacuación de aguas residuales que se conforma mediante una fosa séptica enterrada bajo rellano del acceso al restaurante y un sistema de impulsión mediante electrobomba sumergida, que evacúa las aguas a la red municipal de residuales conectando a la red municipal de alcantarillado situada en el paseo marítimo superior C/ Dels Esculls.

El suministro de agua potable se realiza a través del armario contador situado en la esquina este del establecimiento, que comunica mediante canalización enterrada con la arqueta de llaves de paso a la instalación existente.

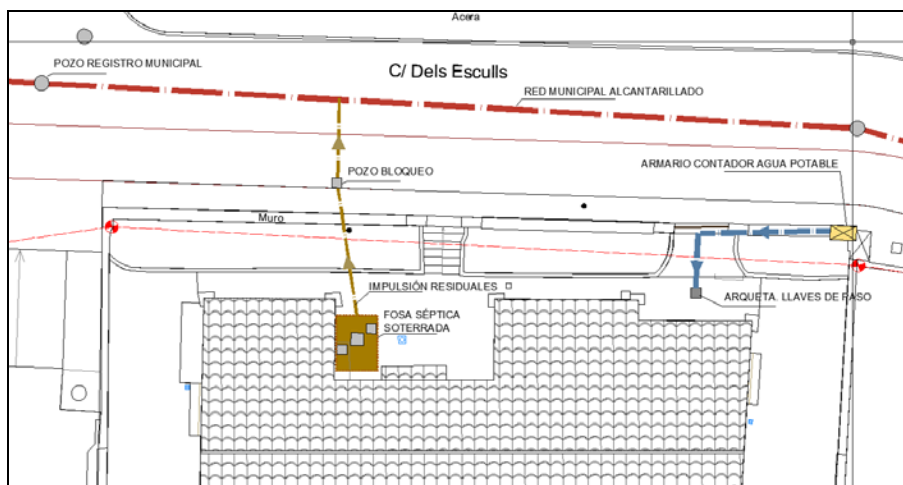


Figura 12: Plano de aguas residuales y suministro de agua potable

7. OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Con todo ello resulta una ocupación total del dominio público marítimo-terrestre de **436,71 m²** que se desglosan de la siguiente manera, tal y como se muestra en el plano 05 de ocupación del DPM-T:

Edificación cerrada	233,73 m ²
Terraza abierta con elementos desmontables	70,00 m ²
Terraza abierta	28,43 m ²
Accesos	49,50 m ²
Muros	29,47 m ²
Zonas verdes	<u>25,58 m²</u>
Total :	436,71 m²

8. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Todas las construcciones objeto del presente proyecto son existentes y no necesitan reforma alguna, por lo que no se prevé actuación alguna sobre ellas. Por tanto no se estima necesario integrar en el presente proyecto, un plan o programa de ejecución de los trabajos.

9. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Las instalaciones se sitúan próxima a la línea de costa pero a una cota superior a 1,70 m. (ver plano topográfico nº 2) por lo que no se estima una afección de la misma por los efectos del cambio climático para el periodo concesional solicitado.

10. ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL

No se estima necesario la redacción de un estudio básico de dinámica litoral dado que las obras proyectadas se sitúan todas ellas exteriores a la línea de costa y por tanto fuera del dominio marítimo. No presentarán pues ningún elemento

físico que pueda suponer una alteración de las corrientes litorales (*long shore currents*) y en consecuencia una alteración en el transporte litoral de sedimentos y por tanto tampoco una alteración de los perfiles de las playas.

11. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE ALTERACIONES IMPORTANTES DEL DPM-T

No se estima necesario un estudio de evaluación de los efectos de alteraciones importantes del DPM-T por los motivos ya descritos en el punto anterior. Se trata en esencia de una instalación exterior, alejada, a la línea de costa todo lo cual impide una interrelación con la dinámica costera y por consiguiente una alteración del DPM-T.

12. DETERMINACIÓN DE LA AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

El área de concesión objeto del presente proyecto no está incluida en ninguna figura de protección ambiental, tal y como se observa en la siguiente imagen:

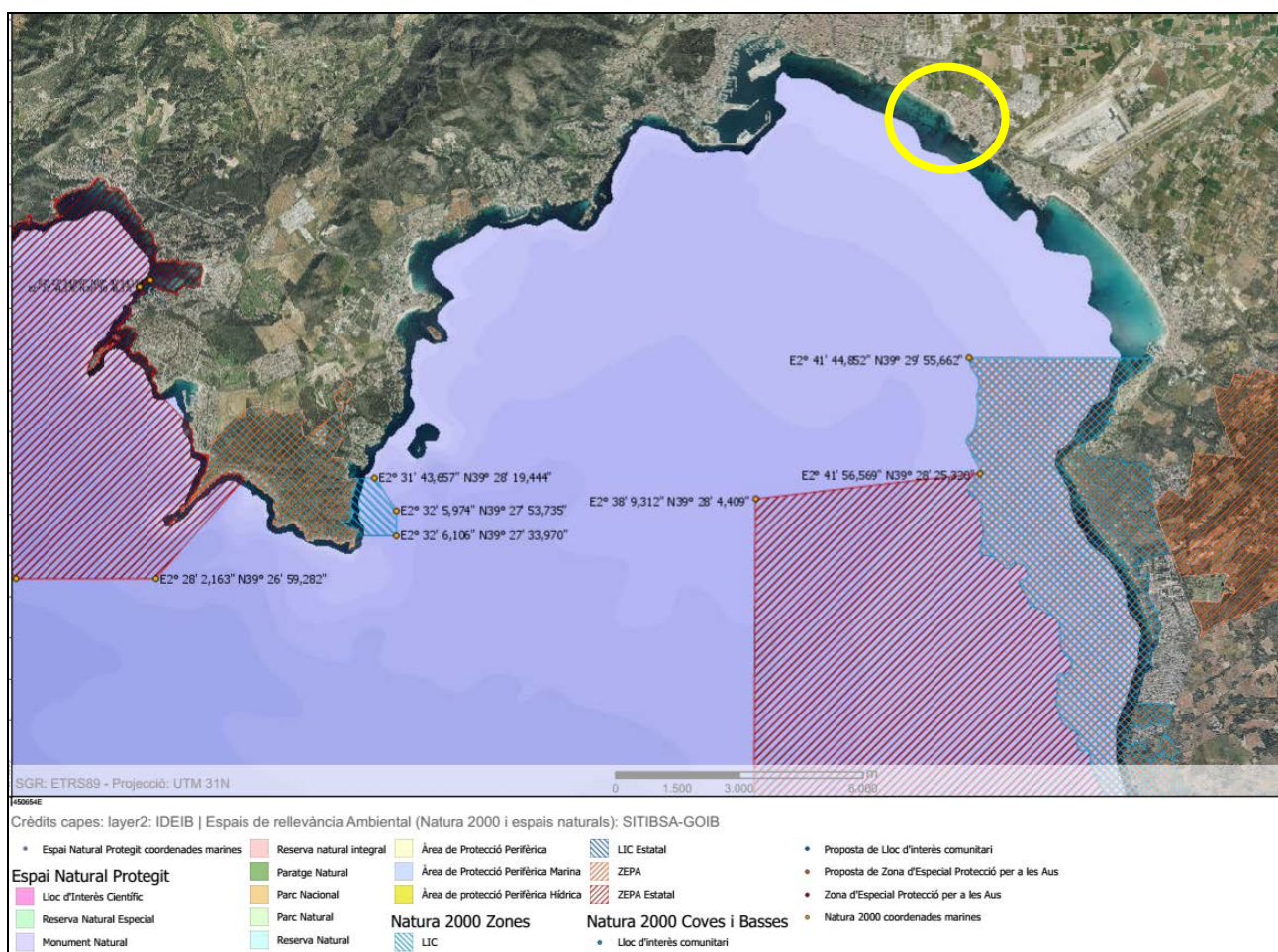


Figura 13: Figuras de protección medioambiental

RED NATURA 2000

El ámbito de proyecto queda fuera de la Red Natura. Dicho lo cual, no se estima necesario acompañar un estudio de repercusiones ambientales.

13. PRESUPUESTO – DE VALORACION DE EJECUCION MATERIAL

Asciende la Valoración de Ejecución Material de los trabajos a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y UN euros y SESENTA Y NUEVE céntimos (187.051,69), la Valoración con IVA a la expresada cantidad de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS euros y CINCUENTA Y CUATRO céntimos (226.332,54) y la Valoración total a la expresada cantidad de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS euros y CINCUENTA Y CUATRO céntimos (226.332,54), de los que TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA euros y OCHENTA Y CINCO céntimos corresponden al IVA.

14. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Haciendo referencia al artículo 87 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 2/2013 de 29 de Mayo se adjunta en el Anejo nº 1 el correspondiente estudio económico-financiero resultando un beneficio anual de la explotación como instalación de restauración de 45.831,75 € (CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS).

15. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

DOCUMENTO Nº 1 – Memoria

Anejo nº 1 – Estudio Económico-Financiero

Anejo nº 2 – Copia de la Escritura

DOCUMENTO Nº 2 – Planos

Plano nº 1 – Emplazamiento

Plano nº 2 – Levantamiento Topográfico. Estado Actual

Plano nº 3 – Planta Distribución

Plano nº 4 – Plano Alzado-Sección

Plano nº 5 – Planta Ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre

Plano nº 6 – Plano Aguas Residuales y Suministro agua potable

DOCUMENTO Nº 3 – Presupuesto – Valoración

16. CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se declara que el presente proyecto cumple las disposiciones de la citada Ley y de las normas generales y específicas dictadas para su desarrollo y aplicación. Asimismo, el proyecto cumple las disposiciones de aplicación contenidas en 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.

17. CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en esta memoria y demás documentos del proyecto se considera lo suficientemente detallado a los efectos que se contrae, esperando merezca la aprobación de la Superioridad.

Palma, a enero de 2021

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS AUTOR DEL PROYECTO:

Juan José Lemm Icks
Col. nº 9.408

Anejo nº 1

Estudio Económico Financiero

Dado el carácter económica de la instalación descrita, haciendo referencia al artículo 87 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 2/2013 de 29 de Mayo se adjunta el correspondiente estudio económico financiero.

Para el cálculo de los ingresos y gastos anuales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los sueldos brutos aplicados para el personal se han obtenido del último convenio sectorial de la hostelería (XV CONVENIO COLECTIVO SECTORIAL DE HOSTELERIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LES ILLES BALERS CÓDIGO DE CONVENIO 07000435011982 PUBLICADO 12 DE JULIO BOIB Nº 86)
2. La temporada de explotación de las instalaciones tiene una duración de 12 meses, de enero a diciembre, ambos incluidos. A ello hay que descontar el mes anual de cierre y el día de cierra por semana lo que arroja un total de 286 días efectivos de explotación.
3. La inversión ya se ha realizado dada la antigüedad de la edificación y los años de explotación del restaurante. No obstante se ha valorado la ejecución material de las obras existentes para en base a ellas establecer un coste anual de mantenimiento de las mismas que se establece en un 10 %.
4. Los costes de suministro y abastecimiento (comida y bebida principalmente) para la actividad de restauración se establecen en un 30% de la cifra de facturación.
5. Otros gastos son los indirectos e incluyen suministros (energía, agua, WIFI) así como gastos de gestoría, publicidad,.. Se ha considerado un 5% sobre la cifra de facturación.

Con ello y tal como se deduce de la tabla adjunta se obtiene un **BENEFICIO ANUAL** de **45.831,75 €** (CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS).

BASES DE CALCULO

TEMPORADA (ENERO - DICIEMBRE)	365 DIAS	286 LABORALES	40% OCUPACION	115,2
INGRESO MEDIO POR USUARIO POR SILLA Y DIA (€)				19,00 €
NUMERO DE MESAS				24
NUMERO DE SILLAS				96
ROTACION POR MESA				2
SUELDO BRUTO TRABAJO SEGÚN CONVENIO HOSTELERIA				1.783,33 €
SEGURIDAD SOCIAL (35%)				559,97 €
VALORACION INSTALACIONES SEGÚN PRESUPUESTO (DOCUMENTO 3)				187.000,00 €
NUMERO PERSONAL				7
GASTOS DE ABASTECIMIENTO (30% FACTURACION)		30%		30%
GASTOS DE MANTENIMIENTO (10% SOBRE VALOR INSTALACIONES)		10%		10%
GASTOS INDIRECTOS (GESTORIA, PUBLICIDAD, SUMINISTROS)		5%		10%

GASTOS



GASTOS PERSONAL				229.642,97 €
GASTOS ABASTECIMIENTO (30% SOBRE INGRESOS)				126.074,88 €
GASTOS MANTENIMIENTO (10% SOBRE VALOR INSTALACION)				18.700,00 €
GASTOS INDIRECTOS (5 % SOBRE INGRESOS)				21.012,48 €
			TOTAL	374.417,85 €

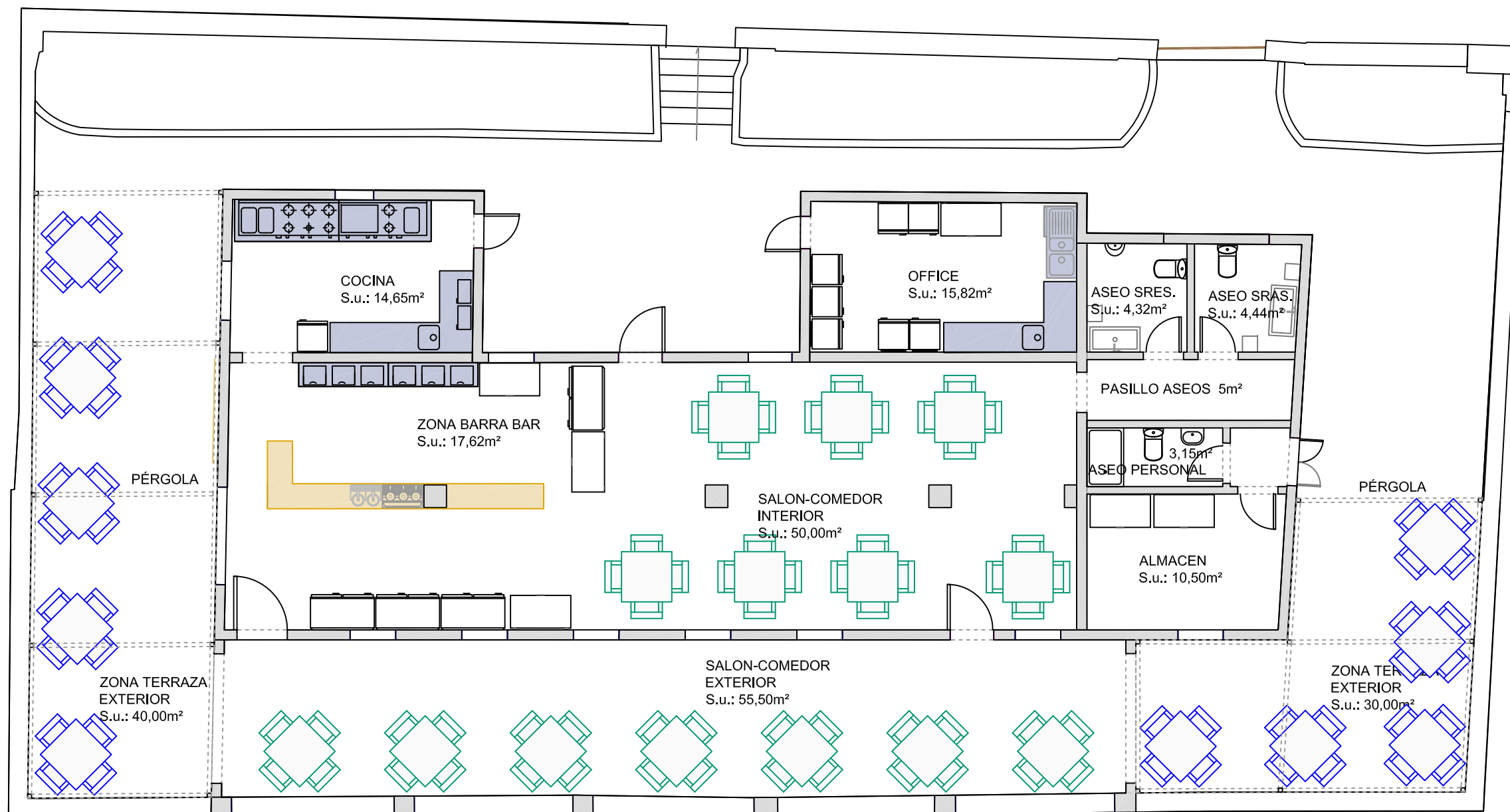
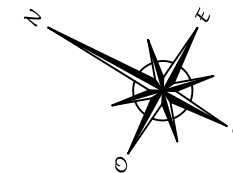
INGRESOS

TEMPORADA ANUAL				420.249,60 €
			TOTAL	420.249,60 €

BENEFICIO

45.831,75 €

-  MESAS INTERIOR EDIFICACIÓN CERRADA (14 mesas y 56 sillas)
-  MESAS EXTERIOR TERRAZA ABIERTA DESMONTABLE (10 mesas y 40 sillas)



Anejo n° 2

Copia de la Escritura

JAIMÉ PUJOL ROCA
GESTOR ADMINISTRATIVO
3609 COLEGIADO
PALMA DE MALLORCA

2 Dove 1943
5956
8-XII-43
6891

Número 1389.

Escritura

de

~~Escritura de 730... 27... Enero de 1944
Núm. 1357... 237... 235.~~

COMPRA - VENTA

otorgada el día 25 de Noviembre de 1943.

7 mar 1880 - Reg. 119 enov 1928 7 Reg. 119 mar 1880
Por

D. Juan Fiol Conrado.

a favor de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALMA
11 de 4 de marzo 1963
Núm. 1208 Fol. 185 D. 234

na. Magdalena Oliver Gomila.

Ante

Don Juan Alemañy y Valent

Abogado

Notario del Ilustre Colegio de las Baleares

con residencia en la ciudad de

Palma



A.7.810.537 *

==== NUMERO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.====

En la ciudad de Palma de Mallorca a veinte y cinco de Noviembre de mil novecientos cuarenta y tres. =====

Ante mí, Juan Alemañy y Valent, Abogado y -
Notario, con residencia en esta ciudad, =====

===== comparecen: =====

D. Juan Fiol Conrado, mayor de edad, viudo, militar y de este vecindario con domicilio en la calle de Huertos número 14; su cédula personal clase 15ª de la tarifa 1ª le fué expedida en esta ciudad el ejercicio corriente con el número 428. =====

Y Dª. Magdalena Oliver Gomila, propietaria, acompañada de su marido, que la autoriza para lo que se dirá, D. José-Luis Piña Fuster, aboga

do; ambos mayores de edad y de este vecinda---
rio con domicilio en Sindicato número 108; con
cédulas personales clases 13ª y 11ª de las ta-
rifas 3ª y 1ª expedidas en esta ciudad con los
respectivos números 10,311 y 800. =====

Y teniendo a mi juicio la capacidad legal -
necesaria para otorgar esta escritura de COM--
PRA - VENTA la formalizan como sigue: =====

Primero.- Mediante escritura autorizada por
el notario D.Asterio Unzué día once de Abril -
de mil novecientos veinte y uno inscrita en el
Registro de la Propiedad de este partido a los
folios 147 y vuelto del tomo 348 de la sección
Término del Ayuntamiento de esta ciudad, finca
número 11.469, inscripciones 1ª y 2ª, el compa
reciente D.Juan Fiol Conrado compró a D.Jaime
Sabater Roca dos casas, una de planta baja y -
otra de planta baja y un piso, con dos molinos,
estanques y acequias para el riego, con terre-
no accesorio, en el Coll den Rebassa, término
de Palma. Mide aproximadamente noventa y ocho

áreas y catorce centiáreas, y linda al Norte --
con el huerto de Son Moix, mediante camino que
va al mar; al Este con el predio Son Manuel y
tierras del Estado; al Sur con el mar y al Oes
te con el huerto de Son Moix y el mar. =====

1944
26

Segundo.- De la finca antes deslindada D.--
Juan Fiol Conrado segrega y vende a la otra --
compareciente D^a. Magdalena Oliver Gomila, li--
bre de cargas y corriente de contribución, (una
porción o solar de unos seiscientos ochenta y
un metros cuadrados, de forma rectangular ----
cuyos lados Norte y Sur tienen treinta metros
y los de Este y Oeste veinte y dos metros se--
tenta centímetros, lindando por frente o Este
con la avenida de Las Rocas, por Oeste con el
mar y por Norte y Sur con terrenos remanentes
al vendedor. =====

En dicho solar existe construida, con arre-
glo a las leyes y reglamentos y con todos los
requisitos legales, una casa de planta baja --
cuya fachada Este se halla paralela a la aveni

da Las Rocas y a siete metros de distancia de la misma y las Norte y Sur a cuatro metros --- treinta centímetros de los lindes respectivos del solar, y cuya superficie edificada es de --- unos ciento veinte y dos metros cuadrados.)---

La íntegra finca tributa al Tesoro a nom--- bre del vendedor Sr. Fiol bajo el cargo número 14973 de la lista cobratoria y tiene asignado un líquido imponible de SETENTA Y CINCO pese--- tas. =====

Tercero.- Verifícase esta venta por el con--- venido precio de MIL QUINIENTAS pesetas que el vendedor declara haber recibido de la comprado ra antes de este acto, a su satisfacción, por lo que la constituye dueña de lo vendido con --- facultad de posesionarse y disponer de lo mis--- mo con entera libertad. =====

No obstante si el dominio útil estuviere se--- parado del directo se entenderá únicamente --- transferido el útil y reservados los derechos correspondientes al dueño alodialario que accredi



A.7.810.536 *

1961

226

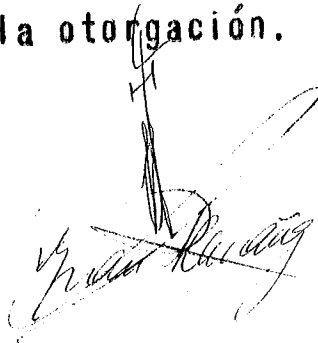
tare serlo. =====

Cuarto.- D^a.Magdalena Oliver acepta la venta otorgada a su favor en los términos consignados a que se sujeta y se obliga a satisfacer todos los gastos de esta escritura matriz inclusive hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y el vendedor se obliga a la evicción y saneamiento con arreglo a derecho. =====

Asi lo expresan y otorgan dichos comparecientes a quienes se les hicieron las reservas y advertencias legales. Después de haber redactado y leído a aquellos integramente esta escritura y advertídoles su derecho de leerla por sí, que no han usado, yo el Notario doy fé de conocerles, de que el pliego que precede es de la clase octava serie A. 9.032,888 y de to-

do lo contenido en este instrumento público, -
que firman todos conmigo. = Juan Fiol. = Magdale
na Oliver. = José Luis Piña. = Signado - Juan A-
lemañy - Rubricado.

ES PRIMERA COPIA de la matriz número mil trescien--
tos ochenta y nueve de mi protocolo corriente y la
expido para la compradora en un pliego clase octa--
va, reintegrado para la sexta, serie A. número sie--
te millones ochocientos diez mil quinientos treinta
y siete y en el presente, en Palma de Mallorca el -
siguiente día al de la otorgación.



Documento nº 5986 de fecha 2 de Diciembre de 1913

Doña Magdalena Oliver Gomila
por la cantidad de 6391

43

Setenta y ocho con doce
Compra

496

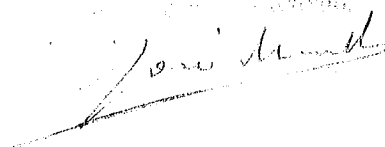
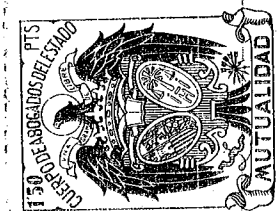
0.25

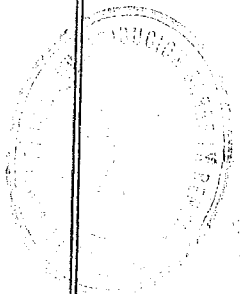
496

14

Diciembre

13





DELEGACIÓN DE HACIENDA
 DIRECCIÓN DE CONTABILIDAD Y REGISTRO
 DE BIENES RAÍZ
 Panamá, a los 27 días del mes de Julio de 1944

107.

[Signature]

Tomado este documento al folio 98,
 del tomo 2413 del archivo, libro 445 del
 Correo, finca n° 22504, inscripción 1.^a
 de compra y nueva edificación.

no 1944
 226

Palma 27 Julio 1944.

Cont. noventa y tres pesetas
 50 cent. 1.27, ref. Cal.
 Dato 27 Julio 1944

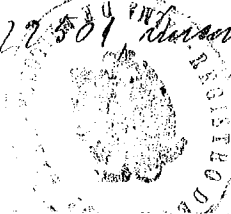
[Signature]

En la ciudad de Panamá, en la oficina de la Dirección de Contabilidad y Registro de Bienes Raíces, en el día 27 de Julio de 1944, se otorgó el presente documento y de la escritura de inscripción de compra y nueva edificación, que se anexa por copia, donde indica la referencia al pie de la citada escritura de inscripción.

Palma 27 Julio de 1944.

[Signature]

Reconocida la inscripción de este documento en el registro que la casa de planta baja fue adquirida por la compradora con el rebat, al folio 99 tomo 445 Correo, 2413 del Archivo, finca 22504, inscripción 4.^a



Palma 7 Marzo 1963
 El Registrador

Documento nº 2
PLANOS



**EMPLAZAMIENTO
EL BUNGALOW**

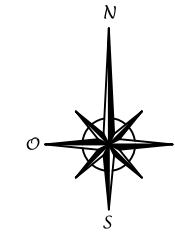
Coll d'en Rabassa

EMPLAZAMIENTO

Peticionario: El Bungalow de Ciudad Jardín S.L.	Proyecto: Proyecto para la Solicitud de Concesión Administrativa de Restaurante, Terraza y Accesos en Ciudad Jardín (T.M. Palma)	Emplazamiento: T.M: PALMA	Plano: PLANO EMPLAZAMIENTO	Escala: 1 / 6.000	Fecha: DICIEMBRE 2020	Referencia: 20048	Núm: 1		Ingeniero de Caminos: JUAN JOSE LEMM
--	---	------------------------------	-------------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	-----------	---	---

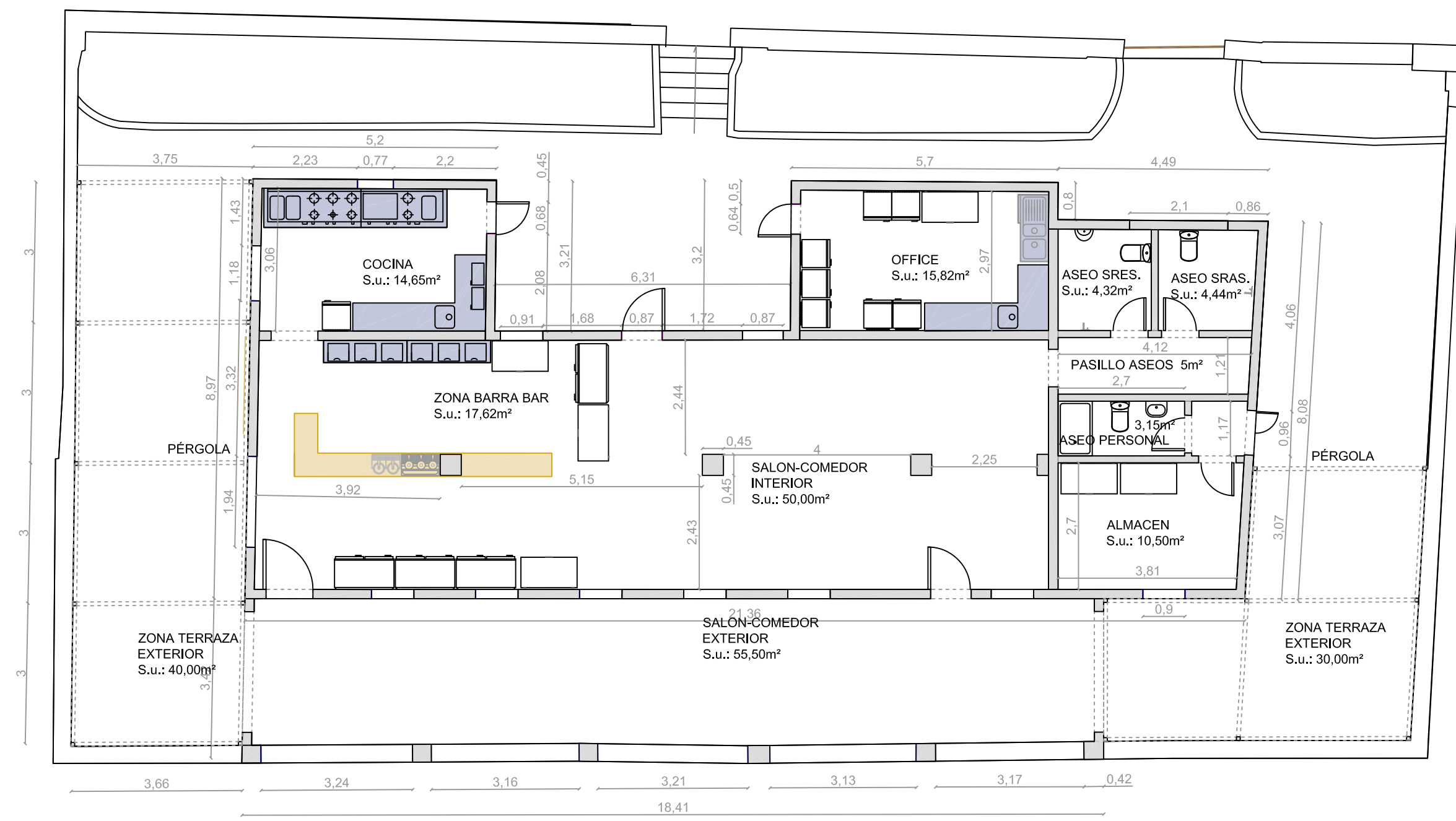
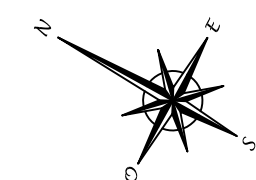
LEYENDA

- Línea DMPT
- Hito DPMT
- Armario
- Arqueta
- Pozo Registro
- ☀ Farola
- Poste CTNE
- Sumidero



Peticionario: El Bungalow de Ciudad Jardín S.L.	Proyecto: Proyecto para la Solicitud de Concesión Administrativa de Restaurante, Terraza y Accesos en Ciudad Jardín (T.M. Palma)	Emplazamiento: T.M: PALMA	Plano: PLANO TOPOGRÁFICO	Escala: 1/300	Fecha: DICIEMBRE 2020	Referencia: 20048	Núm: 2	Ingeniero de Caminos: JUAN JOSE LEMM
--	---	------------------------------	-----------------------------	------------------	--------------------------	----------------------	-----------	---

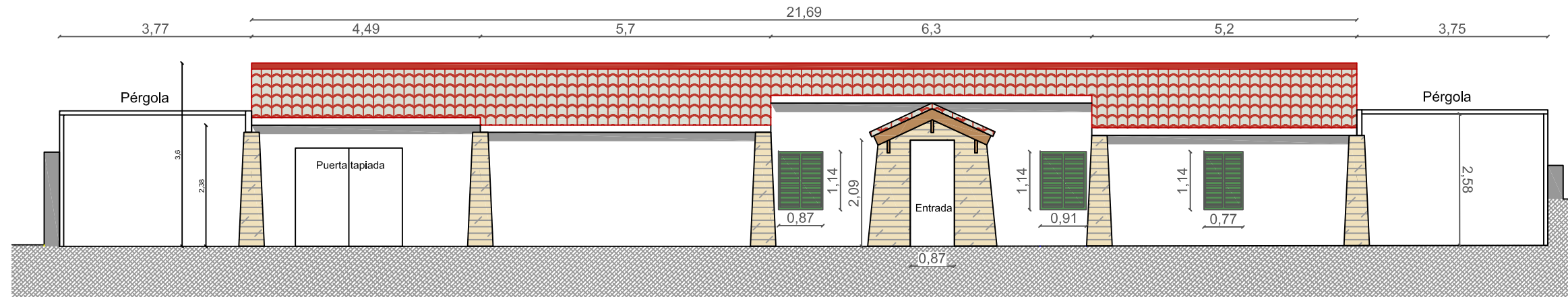




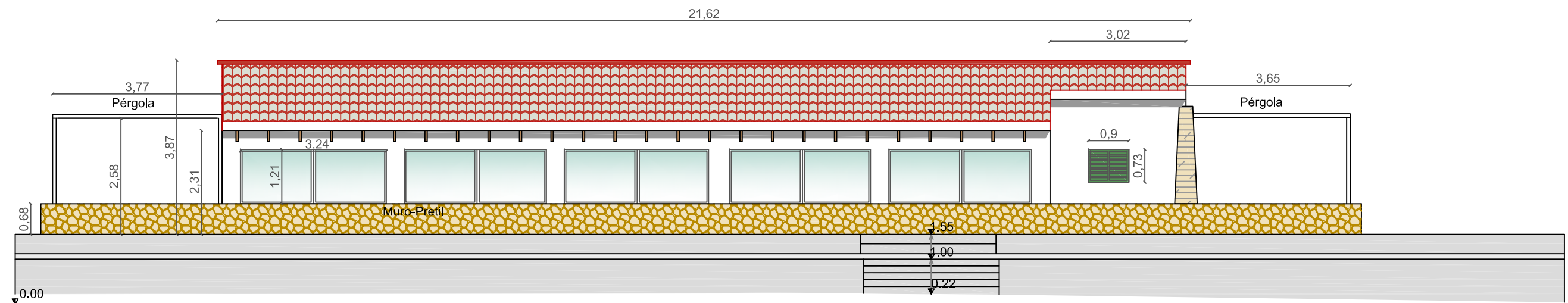
Peticionario: El Bungalow de Ciudad Jardín S.L.	Proyecto: Proyecto para la Solicitud de Concesión Administrativa de Restaurante, Terraza y Accesos en Ciudad Jardin (T.M. Palma)	Emplazamiento: T.M: PALMA	Plano: PLANTA DISTRIBUCION	Escala: 1/100	Fecha: DICIEMBRE 2020	Referencia: 20048	Núm: 3	Ingeniero de Caminos: JUAN JOSE LEMM
--	---	------------------------------	-------------------------------	------------------	--------------------------	----------------------	-----------	---



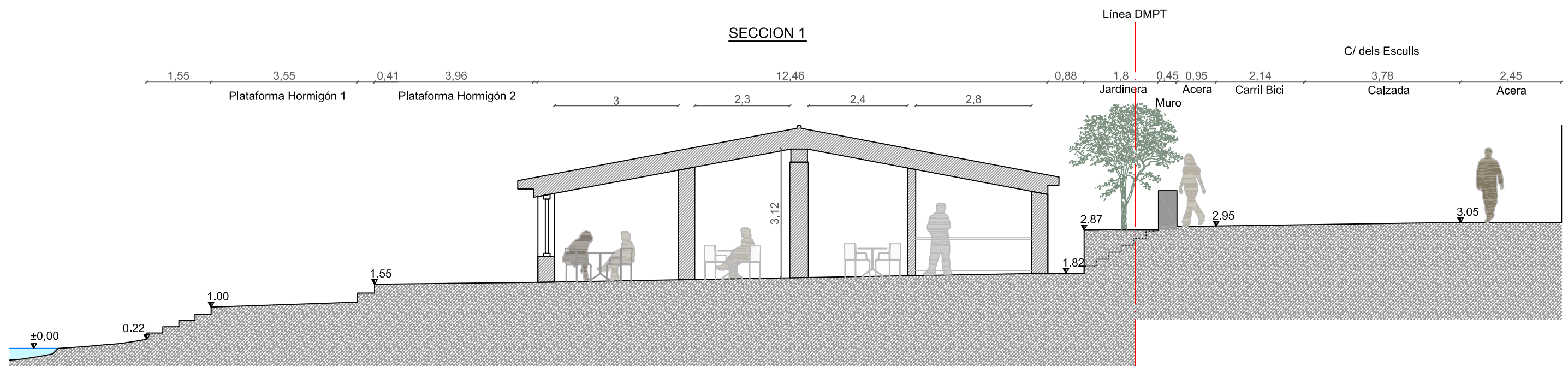
ALZADO FACHADA ESTE (PASEO)



ALZADO FACHADA OESTE (COSTA)



SECCION 1



Peticionario:
El Bungalow de Ciudad Jardín S.L.

Proyecto:
Proyecto para la Solicitud de Concesión Administrativa de Restaurante, Terraza y Accesos en Ciudad Jardín (T.M. Palma)

Emplazamiento:
T.M: PALMA

Plano:
ALZADOS Y SECCIÓN

Escala:
1/100

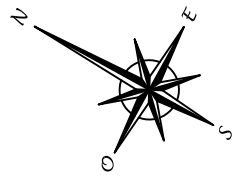
Fecha:
DICIEMBRE 2020

Referencia:
20048

Núm:
4

TP&E
topografía & civil
engineering
Web: www.tp.e.es

Ingeniero de Caminos:
JUAN JOSE LEMM



LEYENDA

	Línea DMPT	
	Hito DPMT	
	Edificación cerrada	(233,73 m ²)
	Terraza abierta con elementos desmontables	(70,00 m ²)
	Terraza abierta	(28,43 m ²)
	Accesos	(49,50 m ²)
	Muros y bancos	(29,47 m ²)
	Zonas Verdes	(25,58 m ²)
TOTAL DPM-T		(436.71 m²)

Acera

POZO REGISTRO MUNICIPAL

C/ Dels Esculls

RED MUNICIPAL ALCANTARILLADO

ARMARIO CONTADOR AGUA POTABLE

POZO BLOQUEO

Muro

IMPULSIÓN RESIDUALES

FOSA SÉPTICA SOTERRADA

ARQUETA. LLAVES DE PASO

254

253

252

Peticionario:
El Bungalow de Ciudad Jardín S.L.

Proyecto:
Proyecto para la Solicitud de Concesión Administrativa de
Restaurante, Terraza y Accesos en Ciudad Jardin (T.M. Palma)

Emplazamiento:
T.M: PALMA

Plano servicios:
AGUAS
RESIDUALES Y ABASTECIMIENTO

Escala:
1/100

Fecha:
DICIEMBRE 2020

Referencia:
20048

Núm:
6

TP&E
topography & civil
engineering
Web: www.tp.es

Ingeniero de Caminos:
JUAN JOSE LEMM

Documento nº 3
PRESUPUESTO - VALORACION
EJECUCIÓN MATERIAL

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 01 TERRAZA									
01.01	TERRAZA								
	Terraza compuesta por pavimento de mortero pulido sobre base de hormigón y relleno seleccionado compactado.	99				99,00			
							99,00	57,00	5.643,00
	TOTAL CAPÍTULO 01 TERRAZA.....								5.643,00

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 02 ACCESOS									
02.01	m2 PATIO ACCESO								
	Suelo compuesto por pavimento de gres sobre base de hormigón y relleno seleccionado compactado.								
	acceso	43				43,00			
							43,00	56,00	2.408,00
02.02	m2 ESCALERA								
	Escalera constituida por una solera de hormigón en masa HM-20 inclusive parte proporcional de material de relleno y acabado embaldosado gres y barandilla de acero con tratamiento anticorrosión y pintado								
		3,3				3,30			
							3,30	384,00	1.267,20
	TOTAL CAPÍTULO 02 ACCESOS								3.675,20

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 03 EDIFICACIÓN									
03.01	m2 ESTRUCTURA Valoración de la estructura del edificio a mantener a base de muros de carga y pilares, pórticos y forjados unidireccionales de vigas de madera, inclusive parte proporcional de cimentación. El forjado estará formado por un emparrillado de vigas de madera de norte viejo protegida a dos manos mediante Xylacel Sol. .	232,4				232,40			
							232,40	212,00	49.268,80
03.02	m2 CUBIERTAS Formación de cubierta inclinada compuesta por capa de mortero celular para formación de pendientes, membrana impermeabilizante, capa separadora mediante geotextil, aislamiento térmico mediante panel rígido de poliestireno extruido de 80 mm de espesor, geotextil separador y teja cerámica.	232,4				232,40			
							232,40	68,00	15.803,20
03.03	pa ALBAÑILERIA Tabiquería interior formada por ladrillo hueco super tabique de 6x20x60 entre elementos comunes y por pared de ladrillo de 14 cm entre elementos no comunes. Enfoscado de fachadas mediante dos capas de basto y fino con mortero M-50, fratasado y listo para pintar. Enyesado interior de techos, paredes y escaleras mediante guarnecido de yeso común y enlucido de escayola, incluso esquineros, placas de escayola en baños y piezas especiales.	1				1,00			
							1,00	12.194,71	12.194,71
03.04	pa REVESTIMIENTOS Enfoscado de fachadas mediante dos capas de basto y fino con mortero M-50, fratasado y listo para pintar. Enyesado interior de techos, paredes mediante guarnecido de yeso común y enlucido de escayola, incluso esquineros, placas de escayola en baños y piezas especiales.	1				1,00			
							1,00	12.393,25	12.393,25
03.05	pa VIDRERIA Acristalamiento doble tipo Climalit, o similar, de 4+6+4, en todas las puertas y ventanas exteriores.	1				1,00			
							1,00	7.874,52	7.874,52
03.06	m2 SOLADOS Y ALICATADOS Solado general formado por baldosas de gres de 30 x 30 o 40 x 40, colocado con mortero M-30 por hiladas de dos baldosas máximo. Alicatado con gres de 30x40 o 30x30 agarrado con cemento cola adecuado al azulejo, sobre pared enfoscada al basto, incluso ingleses, p.p. cenefa horizontal, acabado.	232,4				232,40			
							232,40	42,00	9.760,80

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
03.07	pa CARPINTERIA METALICA Carpintería exterior en aluminio anodizado color bronce, serie europea para doble acristalamiento.	1				1,00			
							1,00	6.940,00	6.940,00
03.08	pa CARPINTERIA DE MADERA Carpintería interior en madera norte, para lacar o barnizar.	1				1,00			
							1,00	16.077,80	16.077,80
03.09	pa FONTANERIA Y SANITARIOS Instalación interior de fontanería de agua fría y caliente en tubo multicapa de 12, 16, 18 y 22 mm, incluso p.p. piezas especiales, y llaves de seguridad en cada dependencia húmeda y aparatos sanitarios tipo roca góndola o similar con grifería monomando. Calentador eléctrico Thermal con llave de escuadra y elementos especiales colocado.	1				1,00			
							1,00	11.699,58	11.699,58
03.10	pa ELECTRICIDAD Instalación eléctrica y de telecomunicaciones mediante canaletas Quintela o similar, p.p. piezas especiales, según reglamento BTy reglamento de telecomunicaciones ICT.	1				1,00			
							1,00	5.883,80	5.883,80
03.11	pa PINTURAS Pintado exterior de fachadas con pintura plástica tipo Daksil de Mallorquímica o similar, previo lijado y preparación de la superficie.	1				1,00			
							1,00	5.307,71	5.307,71
03.12	pa CLIMATIZACIÓN Acondicionamiento de aire cassette Mitsubishi SPLZ-35VBA B.C. inver, o similar, con recuperador de calor Novivent Recu-Novo F 140 F6, incluso rejilla impulsión doble deflector 400x150 CTMAN SP c/ regulador blanco.	1				1,00			
							1,00	5.087,91	5.087,91
03.13	u FOSA SÉPTICA Suministro y colocación de estación de recogida y evacuación de aguas sucias totalmente instalado y funcionando. Incluye: 1 Depósito prefabricado con capacidad de 500 litros 1 Cuadro eléctrico de maniobras con alarma óptica y acústica con alternador a través de reloj programador. 2 Kit tubería de descarga Ø 63 mm en PVC y válvula de retención con bola Ø 63 mm en PVC.	1				1,00			

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
							1,00	419,72	419,72
03.14	Ud SISTEMA BOMBEO RESIDUALES Conjunto de bomba tipo electrobomba sumergible, antideflagrante, con impulsor vórtex, para achique de aguas residuales y fecales con cuerpos en suspensión o filamentosos, construida en hierro fundido, modelo COMPACTA 4T EX "EBARA", con una potencia de 1,5 kW.	1				1,000			
							1,00	3.367,63	3.367,63
03.15	ud EXTRACCIÓN HUMOS Suministro e instalación de campana extractora para cocina industrial, de acero inoxidable y medidas 2.500x750 mm, compuesta por 5 filtros, con lamas de acero inoxidable y caja de ventilación 400°/2H mod. 12/12 2 C.V. Incluye p.p. de tubo para salida de humos, conexión eléctrica, recibido del conjunto, totalmente terminado y funcionando. Incluso limpieza y retirada de escombros generados, con carga y transporte al vertedero (canon de éste incluido), y con p.p. de medios auxiliares y medidas de protección individuales y colectivas.	1				1,000			
							1,00	3.398,06	3.398,06
TOTAL CAPÍTULO 03 EDIFICACIÓN									165.477,49

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 04 MUROS Y BANCOS									
04.01	m3 MURO DE MAMPOSTERIA								
	Muro de hormigón revestido a dos cara vista con piedra caliza o marés.								
		36,8			1,00	36,80			
							36,80	155,00	5.704,00
	TOTAL CAPÍTULO 04 MUROS Y BANCOS.....								5.704,00

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 05 ZONA VERDE									
05.1	m2 ZONA AJARDINADA								
	Parterre ajardinado con árboles y arbustos del tipo flora local, incluida p.p de riego por goteo y mantenimiento								
		42					42,00		
								156,00	6.552,00
	TOTAL CAPÍTULO 05 ZONA VERDE								6.552,00
	TOTAL								187.051,69

RESUMEN DE PRESUPUESTO-VALORACIÓN

Capítulo	Resumen	Importe
01	TERRAZA	5.643,00 €
02	ACCESOS	3.675,20 €
03	EDIFICACIÓN	165.477,49 €
04	MUROS Y BANCOS	5.704,00 €
05	ZONA VERDE	6.552,00 €
	SUMA	187.051,69 €
	VALORACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL SIN IVA	187.051,69 €
21% IVA		39.280,85 €
	VALORACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL CON IVA	226.332,54 €
	PRESUPUESTO-VALORACIÓN DE LAS OBRAS EXISTENTES	226.332,54 €

Asciende la Valoración de Ejecución Material de los trabajos a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y UN euros y SESENTA Y NUEVE céntimos (187.051,69), la Valoración con IVA a la expresada cantidad de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS euros y CINCUENTA Y CUATRO céntimos (226.332,54) y la Valoración total a la expresada cantidad de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS euros y CINCUENTA Y CUATRO céntimos (226.332,54), de los que TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA euros y OCHENTA Y CINCO céntimos corresponden al IVA.

Palma, enero de 2021
EL AUTOR DEL PROYECTO:

Juan José Lemm
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 9.408