

PROYECTO DE CRISTALERA PARA PISCINA, TERRAZAS
SOLARIUM, ESCALERAS DE ACCESO Y MUELLE
EMBARCADERO EN S'ALGAR

SANT LLUIS - MENORCA

PROMOTOR

URBANIZACIÓN SAN LUIS MEDITERRANEO, S.A.

AUTOR

JERÓNIMO SÁIZ GOMILA

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Año 2006

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

Proyecto de cristalera para piscina, terrazas solarium,
escalera de acceso y muelle embarcadero en S'Algar.

SANT LLUIS - MENORCA

Mayo 2.006

MEMORIA

1.- Antecedentes

Por OM del 23 de Octubre de 1970 se le otorgó a la Sociedad "Urbanización San Luis Mediterráneo, S.A." concesión administrativa para la construcción de cristalera transparente, piscinas, playa artificial, terraza solarium y parque infantil.

Hay que hacer constar que si bien en el proyecto que sirvió de base para tramitar la concesión se incluía una piscina, esta obra no formaba parte de la zona ocupada en el dominio público marítimo terrestre por ubicarse fuera del citado dominio.

El plazo de la concesión se establecía en 30 años.

En la O.M. de otorgamiento se ponía de manifiesto que se trata de unas *"obras evidentemente públicas de ordenación de costa que redundarán en beneficio del bien común al facilitar el uso para baños de una zona impracticable en la actualidad"*.

La concesión se encuentra inmersa en caducidad por finalización del plazo concesional, pudiendo optar la Administración entre ordenar la demolición de las obras u otorgar una nueva concesión (Art. 141 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1.988 de Costas).

Las obras no causan perjuicio al dominio público sino beneficio. A tales efectos, la Demarcación de Costas de Baleares encargó en Junio de 2.003 la Asistencia Técnica a la Consultora "Taller de Ingeniería Ambiental S.L." para redactar un proyecto de ordenación del sector costero de referencia, que en esencia consistía en regularizar las obras objeto de la concesión. Dicho proyecto que debía realizarse conjuntamente con el Ayuntamiento de San Luis no se llegó a ejecutar. El Anejo nº 4 de esta Memoria consiste en la planta del proyecto citado.

Paralelamente a la redacción del proyecto de ordenación referido la Sociedad titular de la concesión consideró conveniente solicitar una nueva concesión antes de finalizar el plazo de la otorgada. Consecuencia de ello los antecedentes administrativos son los siguientes:

- El 22.03.1999 se solicita nueva concesión.
- El 13.05.1999 la Demarcación de Costas de Baleares solicita documentación complementaria.
- El 1.06.1999 se aporta la documentación complementaria y se paga la fianza provisional.
- El 15.12.2001 la Demarcación de Costas de Baleares mediante escrito con nº de registro 6235 al que adjunta otro de la Consellería de Medio Ambiente solicita planos actualizados de las obras existentes.
- El 15.05.2001 se remiten a la Demarcación de Costas los planos solicitados.

- El 13.02.2006 la Demarcación de Costas de Baleares mediante escrito con nº de registro 716, solicita la presentación de un nuevo proyecto por entender que toda la documentación presentada no se ajusta a lo previsto en el Art. 146 del Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988 de Costas, considerando dicho organismo que no puede continuarse la tramitación con una mera sustitución de un proyecto por otro.

A la vista de los Antecedentes, la Sociedad "Urbanización San Luis Mediterráneo S.A." titular de la concesión anterior ha encargado al Ingeniero que suscribe la redacción de un proyecto que recoja la realidad de las obras existentes para que sirva de base para solicitar una nueva concesión.

2.- Objeto del proyecto

El presente proyecto básico tiene por objeto servir de base para solicitar la concesión administrativa de las obras ejecutadas en su día al amparo de la O.M. 23-10-1970, una vez revertidas al dominio público marítimo terrestre los terrenos ocupados.

Paralelamente el proyecto define las obras existentes a efectos de su conservación y reparación si procede.

3.- Situación administrativa actual

- Titular de la Concesión actual: Urbanización San Luis Mediterráneo, S.A.
- O.M. de otorgamiento: 23 de octubre de 1970
- Plazo de la concesión: 30 años
- Situación administrativa: incurso en caducidad a partir del 1 de diciembre del 2000 en cuya fecha finaliza el plazo concesional.
- Peticionario actual: la Sociedad titular anterior.
- Reversión a dominio público: pendiente.

4.- Descripción de las obras

Las obras existentes incluidas en el presente proyecto comprenden las que fueron objeto de la concesión otorgada por O.M. 23-10-1970 y las ubicadas entre el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 y el practicado en aplicación de las determinaciones de la Ley 22/1988 de Costas.

4.1.- Obras incluidas en la concesión otorgada por O.M. 23-10-1970

Las obras consisten en una serie de solariums realizados previa regularización de la roca separados de unas terrazas mediante unos muretes de contención y comunicados entre si a través de una serie de escaleras y rampas para cumplir la legislación de supresión de barreras arquitectónicas.

Los diferentes materiales y superficies en esencia son los siguientes:

- 199,00 m² de terraza con solado de "piñolet",
- 2.302,00 m² de solariums de hormigón u hormigón estampado.
- 187,00 m² de zonas ajardinadas.

- 504,00 m² de pasos y accesos con solado de piñolet u hormigón.
- 95,00 ml de peldaños de gres.
- 2 Uds. De duchas con su arqueta decantador y desagüe
- 46,00 ml de cristalera contravientos a la piscina.
- Embarcadero de 30,00 ml de longitud y 73,00 m² de superficie formado por un muelle de hormigón de 1,00 m de espesor enrasado en la roca a la cota -0,80.

4.2.- Obras ubicadas entre el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 y el provisional practicado en aplicación Ley 22/1988 de Costas

Las obras referidas se reducen a una terraza continuación de la incluida en la concesión otorgada, pavimentada con baldosa "piñolet" de 140,00 m²; 38,00 m² de solarium, pasos y accesos; 12,00 ml de peldaños de gres; 171,00 m² de zona ajardinada y plantación de 3 palmeras incluyendo alcorques y tierra vegetal.

5.- Superficies a ocupar en el dominio público marítimo terrestre

En el dominio público definido por el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 se ocupan 3.262,00 m². Dichas obras fueron objeto de la concesión otorgada por O.M. 23-10-1970 y *estarán sujetas a canon.*

Entre el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 y el provisional practicado en aplicación de las determinaciones de la Ley 22-1988 de Costas se ocupan 349,00 m².

Dichas obras serán objeto de un derecho de ocupación cuya concesión se otorgará por un plazo de treinta años prorrogables por otros treinta, según previene la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988 de Costas.

Dichas obras estarán exentas de canon.

6.- Cumplimiento de la Ley de costas

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

7.- Deslinde de la zona de dominio público marítimo terrestre

En el momento de redacción del presente proyecto coexisten el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 y el provisional realizado según Ley 22/1988 de Costas, en tramitación.

8.- Estudio básico de Seguridad y Salud

Como se trata de un proyecto para solicitar la concesión de obras ya ejecutadas, no siendo por tanto un proyecto de obras, no se estima precisa la redacción de un Estudio Básico de Seguridad y Salud.

9.- Presupuesto

Aplicando a las mediciones los precios normales de mercado en la fecha en la que se redacta este proyecto, el presupuesto de ejecución material de las obras existentes otorgadas por O.M. 23-10-1970 asciende a SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (78.402,94 €).

El presupuesto de ejecución material de las obras ubicadas entre el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 y el practicado en aplicación de la Ley 22/1988 de Costas asciende SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.733,48 €).

El presupuesto de Contrata de la totalidad de las obras incluso IVA asciende a CIENTO CATORCE MIL NOVECIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (114.905,98 €).

10.- Documentos del Proyecto

Documento nº 1.- Memoria.

- Anejo nº 1.- Fotocopia O.M. 23-10-1970 y plano replanteo
- Anejo nº 2.- Información fotográfica.
- Anejo nº 3.- Valoración Catastral.
- Anejo nº 4.- Plano de planta del proyecto de Ordenación de Accesos y Servicios de la Demarcación de Costas.

Documento nº 2.- Planos.

- Hoja nº 1.- Situación general y detallada.
- Hoja nº 2.- Planta general.
- Hoja nº 3.- Planta ocupación de dominio público.
- Hoja nº 4.- Secciones tipo.

Documento nº 3.- Presupuesto.

- Capítulo I.- Mediciones.
- Capítulo II.- Cuadro de Precios
- Capítulo III.- Presupuesto.

Documento nº 4.- Estudio económico - financiero.

11.- Conclusión

Se considera suficientemente definido el presente proyecto a los efectos de servir de base para solicitar una nueva concesión de cristalera para piscina, terrazas solarium, escalera de acceso y muelle embarcadero en S'Algar, T.M. Sant Lluís (Menorca).

El Promotor.

Palma de Mallorca, Mayo de 2006
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila
Colegiado 2.117.



ANEJOS A LA MEMORIA

ÍNDICE DE ANEJOS

- Anejo nº 1.- Fotocopia O.M. 23-10-1970 y plano de replanteo de la concesión otorgada por dicha O.M.
- Anejo nº 2.- Información fotográfica.
- Anejo nº 3.- Valoración Catastral.
- Anejo nº 4.- Plano de planta del proyecto redactado por "Taller de Ingeniería Ambiental" por encargo de la Demarcación de Costas de Baleares.

ANEJO N° 1

FOTOCOPIA O.M. 23-10-1970 Y PLANO DE REPLANTEO DE LA
CONCESIÓN OTORGADA POR DICHA O.M.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

23 OCT, 1970

DIRECCION GENERAL DE
PUERTOS Y SEÑALES MARITIMAS

Madrid, a _____ de _____ 19____

SECCION 3.ª - CONCESIONES

S/Ra

N/R. C-2436-Baleares
Com. 3832

C/P.

1987 12 3009 2 (P 3000)

DESTINATARIO

URBANIZACION SAN LUIS MEDITERRANEO,
S.A.

1 DIC. 1970

ASUNTO

Ocupación de terrenos en la zona marítimo-terrestre de S'Algar, término municipal de San Luis (Mallorca), solicitado por URBANIZACION SAN LUIS MEDITERRANEO, S.A.

Con esta fecha se ha dictado la O.M. siguiente:

Visto el expediente instruido por la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, a instancia de Don Gabino Sintet Pons, en nombre y representación de URBANIZACION SAN LUIS MEDITERRANEO S.A., solicitando concesión administrativa de terrenos de dominio público, situados en la zona marítimo-terrestre, tramo de costa de S'Algar, término municipal de San Luis (Mallorca), con destino a la construcción de cristalera transparente para piscina, playa artificial, terraza solarium, piscina y parque infantil.

Considerando que:

I) En la información pública no se han presentado reclamaciones. En la oficial, todos los informes han sido favorables, deduciéndose de éstos y del expediente que la obra es de conveniencia pública (art. 85 del Reglamento de la Ley de Puertos), por cuanto han de tener un uso público gratuito. Por ello, en uso de la facultad discrecional (Art. 96 del Reglamento de la Ley de Puertos), puede ser otorgada la concesión, comprendida en el art. 10 de la Ley de Costas.

II) La Sección de Ordenación de Costas y Playas ha informado:

"Adjuntos se devuelven el expediente y proyecto a que se refiere el asunto, remitidos por esa Sección para informe en fecha 15 de junio de 1970, debiendo significar que por parte de esta Sección y, en relación con los temas de ordenación de costas y saneamiento, no existen reparos que oponer a la concesión solicitada.

III) Referente al canon, la Jefatura de Costas y Puertos razona de esta forma:

"En nuestro caso, dado el destino de las obras y el uso de las mismas no ha lugar a consideración del beneficio, por lo que el valor de la base quedará reducido al que se asigne a los terrenos contiguos, fijándose éste en armonía con el que cabe asignar a los circundantes, y estimamos el valor en 200,00 Ptas.m2. En consecuencia el valor unitario del canon será:

$$C = 0,04 \times B = 0,04 \times 200 = 8,00 \text{ Ptas.m2. y año.}$$

"No obstante, tratándose de unas obras eminentemente públicas de ordenación de costa que redundarán en beneficio del bien común al facilitar el uso para baños de una zona impracticable en la actualidad, considera esta Jefatura que puede aplicarse una bonificación del 50% al canon antes calculado, imponiendo en definitiva un canon de

$$C = 4,00 \text{ Ptas.m2. y año de superficie ocupada.}"$$

ESTA DIRECCION GENERAL, por delegación del Excmo. Sr. Ministro, ha resuelto:

Autorizar a URBANIZACION DE SAN LUIS MEDITERRANEO, S.A., la ocupación de terrenos de dominio público, de unos cuatro mil sesenta metros cuadrados de superficie, situados en la zona marítimo-terrestre, tramo de costa de S'Algar, término municipal de San Luis (Menorca), con destino a la construcción de cristalera transparente para piscina, playa artificial, terraza solarium, muelle, pavimentos hormigonados, aceras para terraza solarium, para piscina y parque infantil, con arreglo a las siguientes condiciones:

-

-

-

-

-

1ª.- La presente concesión, que no implica cesión del dominio público, ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas de 26 de Abril de 1969 y en la Ley y Reglamento de Puertos.

2ª.- Esta concesión se otorga por un plazo de treinta años, salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente de la fecha de notificación al concesionario de la presente Orden.

En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios para la ejecución de obras declaradas de utilidad pública o para el cumplimiento de exigencias de los servicios y, para realizar aquellas o atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir las obras autorizadas por la presente concesión, la Administración podrá, unilateralmente, dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, sin que el concesionario tenga otro derecho que el de ser indemnizado del valor material de las obras, previa tasación practicada en la forma prevista en el artículo 47 de la Ley de Puertos y en el artículo 91 del Reglamento para su aplicación. La tasación que se practique comprenderá únicamente a las obras e instalaciones incluidas en el acta de reconocimiento, levantada conforme determina la cláusula 8ª, valorándolas según los precios y presupuesto del proyecto presentado como base de la concesión y afectándose esta valoración obtenida por la cuota de amortización correspondiente, en función de los años transcurridos del plazo de duración de la concesión, por lo que nunca el resultado de la tasación podrá ser superior al presupuesto del proyecto presentado, sobre el que se depositó la fianza definitiva exigida.

3ª.- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto -- suscrito en marzo de 1969 por el Ingeniero de Caminos, Don Antonio Allés Torres.

4ª.- El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de cinco meses, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo de dos años, contados ambos desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Orden.

La Administración podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto en base del cual se ha otorgado la concesión. Si se aprecia la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, podrá la Administración acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

Las obras se ejecutarán por el concesionario bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, debiendo designar para su dirección un técnico que, conforme a la legislación vigente, tenga título adecuado a la naturaleza de las mismas.

5ª.- Dentro del plazo de 30 días, contados desde el siguiente a la notificación de la presente Orden, el concesionario queda obligado a presentar este título de concesión en la Oficina Liquidadora que corresponda, a efectos de satisfacer, si procede, el Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al Texto refundido de dicho Impuesto, aprobado por Decreto de 6 de Abril de 1967. En el mismo plazo de 30 días deberá entregar a la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares

el resguardo original que acredite haber constituido en la Caja General de Depósitos, o en cualquiera de sus Sucursales, la fianza definitiva, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras.

6ª.- El concesionario solicitará por escrito de la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro de plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por el Ingeniero encargado, con asistencia del interesado y del técnico por él designado, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie ocupada, correspondiendo a la Superioridad su aprobación, si procede.

7ª.- Si el concesionario incumpliere alguna de las obligaciones establecidas en la condición 5ª, o si, transcurrido el plazo señalado en la condición 4ª para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado y el concesionario no hubiera obtenido la prórroga de aquél, la Administración declarará resuelta la concesión, quedando a favor del Estado la fianza constituida.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado en la cláusula 4ª, sin haber obtenido prórroga del mismo, será potestativo de la Administración el concederle una prórroga de dicho plazo, con imposición de una sanción de hasta el 5% del presupuesto total de las obras, o incoar el expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la fianza depositada. En el caso de que, asimismo, el concesionario incumpliera el nuevo plazo prorrogado, la Administración podrá optar por resolver la cuestión como en el primer incumplimiento de plazo, pero si se concediera una nueva prórroga ésta será la última que podrá concederse en estas condiciones, por lo que un nuevo incumplimiento llevará necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la fianza depositada.

8ª.- Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares,

el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia del Ingeniero encargado y del interesado y su técnico, levantándose acta, que será elevada a la Superioridad, para su aprobación si procede.

9ª.- La fianza definitiva se devolverá al concesionario una vez haya sido aprobada el acta de reconocimiento de las obras. Dichas obras sustituirán entonces a la fianza y responderán del cumplimiento de las cláusulas de esta concesión, en la forma prevista en los artículos 67 y 72, en relación con los artículos 104

y 105, de la Ley General de Obras Públicas de 13 de Abril de 1877, cuando fuera procedente.

10ª.- El concesionario queda obligado a conservar las obras y terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, incluso desde el punto de vista estético, realizando, a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Administración, a través de la Dirección General de Puertos y Servicios de ella dependientes, podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras y terrenos concedidos y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que se le señale. Si el concesionario no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, podrá el Ministerio de Obras Públicas imponerle una sanción económica que no exceda del 5% del presupuesto de la concesión, concediéndole un nuevo plazo de ejecución. La sanción podrá ser reiterada en caso de incumplimiento del nuevo plazo señalado. Si, no obstante la segunda sanción económica, el concesionario no ejecutara las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la concesión.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente concesión, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario para optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras en la forma y plazo que le señale la Administración, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional primeramente señalado. Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Administración, la que podrá, en todo caso, obligar al concesionario a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

11ª.- El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados en esta Orden.

12ª.- La falta de utilización, durante un periodo de un año, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa. Corresponde a la Administración, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por el concesionario para justificar el no uso de la concesión. A este objeto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurra el año, a poner en conocimiento de la Administración las circunstancias que motiven la falta de utilización de las obras y bienes concedidos. Si la Administración considera inadecuadas las causas alegadas por el concesionario, incoará expediente de caducidad de la concesión.

13ª.- El concesionario, después de aprobada el acta de reconocimiento de las obras, podrá ceder la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Administración, entendiéndose que quien se subroga en sus derechos, asumirá también las obligaciones que se imponen en las cláusulas de esta concesión.

14ª.- Los gastos que se originen por el replanteo y el reconocimiento, así como por la inspección y vigilancia de las obras, serán de cuenta del concesionario.

15ª.- El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes.

16ª.- El concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente las correspondientes a licencias y ordenaciones urbanísticas, e incluidas las relativas a las zonas polémica y militar de Costas y Fronteras, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas.

17ª.- El concesionario abonará por semestres adelantados, en la Pagaduría del Grupo de Puertos de Baleares,

a partir del conocimiento de la presente Orden, el importe correspondiente al canon, calculado a razón de cuatro (4,00) Ptas.m2. y año por la superficie ocupada (por aplicación del Decreto de 4 de Febrero de 1960, o, en su caso, de la Ley de Régimen Financiero de los Puertos Españoles, de 28 de Enero de 1966).

Este canon podrá ser revisado por la Administración cada tres años, proporcionalmente al aumento que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo.

Abonará, además, el concesionario, el 4% del importe del canon, en concepto de Tasas y Exacciones Parafiscales, que fija el Decreto 138 de 4 de Febrero de 1960.

18ª.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la condición 7ª del incumplimiento por el concesionario de cualquiera de las condiciones anteriores, será causa de caducidad de la concesión con pérdida de la fianza constituida, que se tramitará con arreglo a lo preceptuado en las disposiciones vigentes sobre la materia.

19ª.- Cuando por vencimiento del plazo concesional, se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras e instalaciones objeto de la reversión. Tampoco asumirá la Administración los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la cesión de empresa prevista en el artículo 79 de la vigente Ley de Contrato de Trabajo.

Las normas señaladas en el párrafo anterior serán igualmente aplicables a los supuestos de caducidad y rescate de la concesión, sin perjuicio de que en estos casos puedan los terceros -

JEFATURA DE COSTAS Y
PUERTOS DE BALEARES

N.º 10-11-70

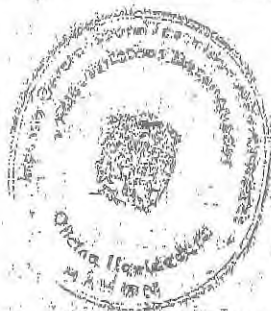
ENTRADA



REPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES
Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Ingresó D. Manuel José María de la Haza vecino de Barça
por el núm. 20 de la tarifa, al 10 % la cantidad de pese-
ras cinco mil ochocientos dos pes 25 k.

según liquidación núm. 2007 y carta de pago donde expedida hoy
18. 1970 a de 2017. 1970 de 1970
El Liquidador.



Manuel José María de la Haza S.H.

ANEJO N° 2

INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA











ANEJO N° 3

VALORACIÓN CATASTRAL



Ministerio de Hacienda
Secretaría de Estado de Hacienda
Dirección General del Catastro

Gerencia Regional en Illes Balears – Unidad Local de Menorca

Av. de Menorca, 92-94 - 07703 Maó (Menorca) Illes Balears - Teléfono 971 356 848 - Telefax 971 353 678

Juan Borrás Borrás, Inspector Adjunto, Jefe de Unidad de la Gerencia Regional en Illes Balears, Oficina en Maó.

CERTIFICA :

Que según Ponencia de Valores de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del término municipal de Sant Lluís (Menorca), aprobada en el año 1995, con efectos a partir de 1 de enero de 1996, el valor del suelo referido al ejercicio 2006, en las parcelas con referencias catastrales 1302801 FE1110S 0001 KP y 1302802 FE1110S 0001 RP, colindantes con la parcela objeto de la solicitud, es de 88,29 € x m².

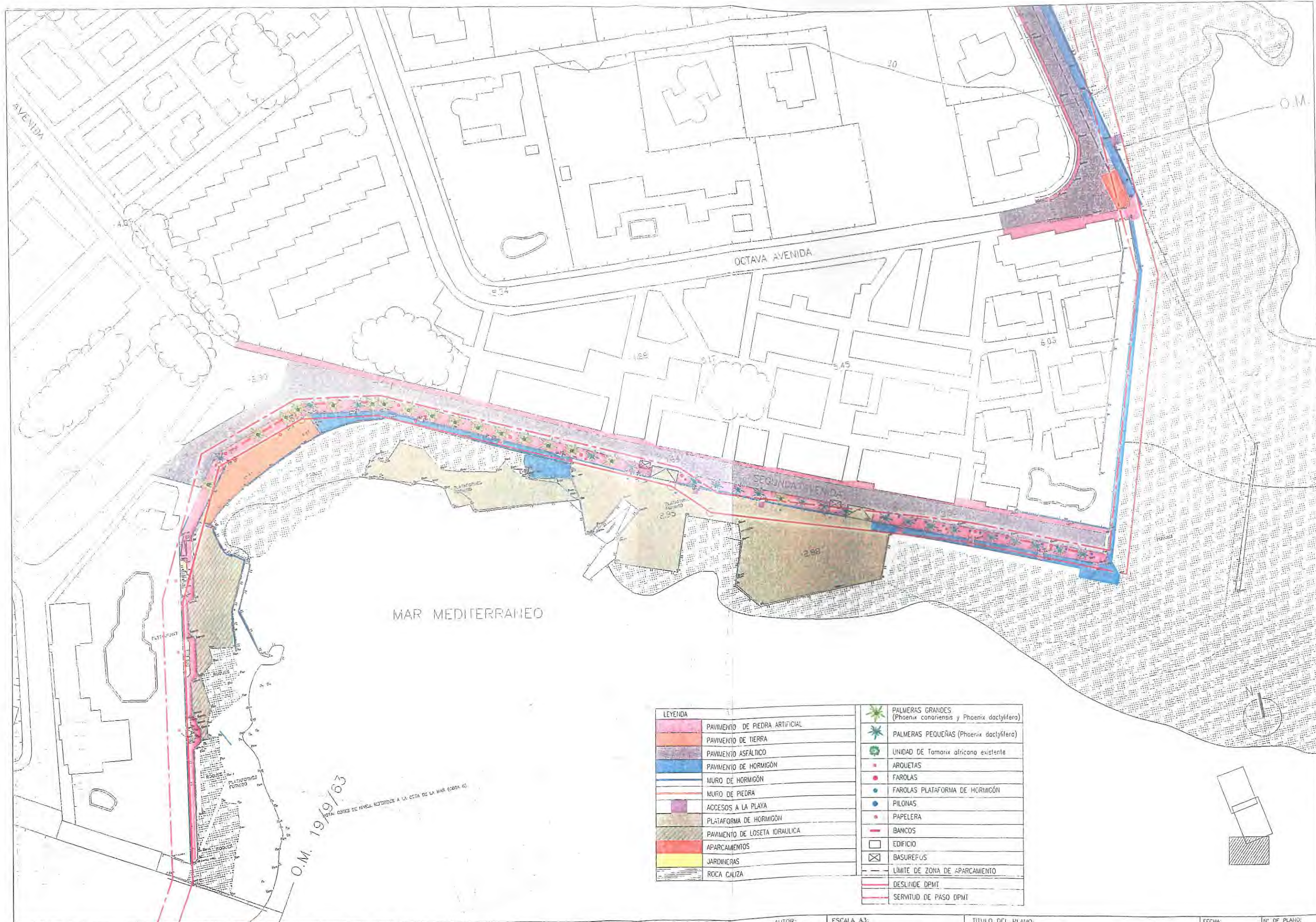
Y para que conste a los efectos que convengan al interesado firmo la presente certificación en Maó, a día 16 de marzo de 2006.

Juan Borrás Borrás
Jefe de Unidad



ANEJO N° 4

PLANO DE PLANTA DEL PROYECTO REDACTADO POR "TALLER DE
INGENIERÍA AMBIENTAL" POR ENCARGO DE LA DEMARCACIÓN DE
COSTAS DE BALEARES



LEYENDA	
	PAVIMENTO DE PIEDRA ARTIFICIAL
	PAVIMENTO DE TIERRA
	PAVIMENTO ASFALTICO
	PAVIMENTO DE HORMIGÓN
	MURO DE HORMIGÓN
	MURO DE PIEDRA
	ACCESOS A LA PLAYA
	PLATAFORMA DE HORMIGÓN
	PAVIMENTO DE LOSETA IDRAULICA
	APARCAMIENTOS
	JARDINERAS
	ROCA CALIZA
	PALMERAS GRANDES (Phoenix canariensis y Phoenix dactylifera)
	PALMERAS PEQUEÑAS (Phoenix dactylifera)
	UNIDAD DE Tamarix africana existente
	ARQUETAS
	FAROLAS
	FAROLAS PLATAFORMA DE HORMIGÓN
	PILONAS
	PAPELERA
	BANCOS
	EDIFICIO
	BASUREFUS
	LÍMITE DE ZONA DE APARCAMIENTO
	DESLINDE DPMT
	SERVITUD DE PASO DPMT

O.M. 19/9/63

NOTA: COTAS DE NIVEL REFERIDAS A LA COTA DE LA MAR (COTA 0)



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE COSTAS
Demarcacion de Costas en Illes Balears

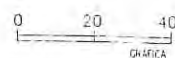


TITULO DEL PROYECTO:
PROYECTO DE ORDENACIÓN DE LOS ACCESOS Y SERVICIOS
DE LA ICALA S'ALGAR. TM DE ST LLUIS (MENORCA)

CONSULTOR:

AUTOR:
MANUEL POL
ICOP

ESCALA A3:
1/1000



TITULO DEL PLANO:
PLANTA

FECHA:
JULIO 2003
FICHERO:
3.DWG

Nº DE PLANO:
3
Nº DE HOJA:
1 DE 3

DOCUMENTO N° 2

PLANOS

Proyecto de cristalera para piscina, terrazas solarium,
escalera de acceso y muelle embarcadero en S'Algar.

SANT LLUIS - MENORCA

Mayo 2.006

[illegible][illegible]

POLIGONO 6

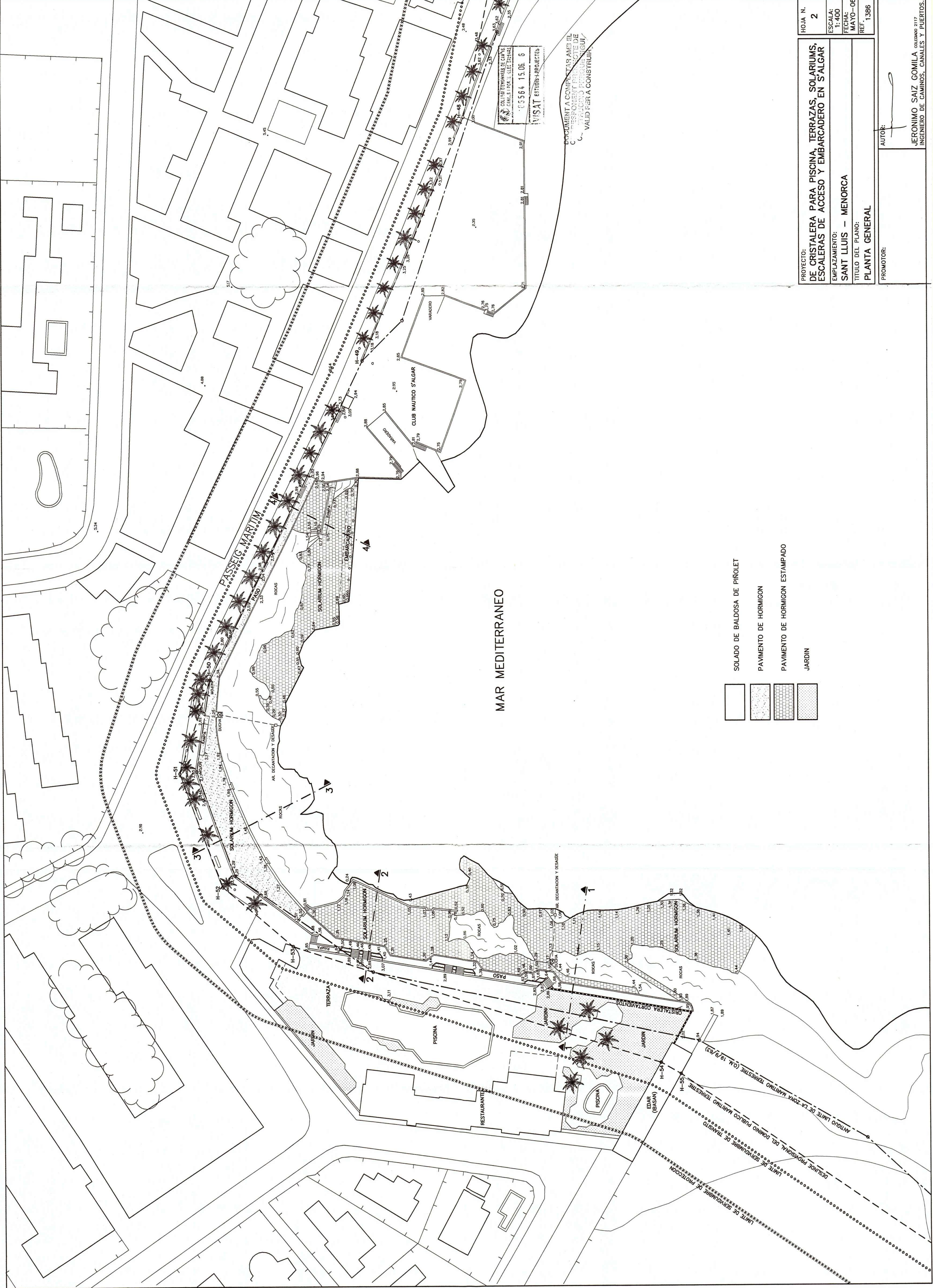
30

DOCUMENT A COMPLETAR AMB EL
CORRESPONENT PROJECTE DE
CONSTRUCCIÓ PERQUÈ SIGUI
VÀLID PER A CONSTRUIR.

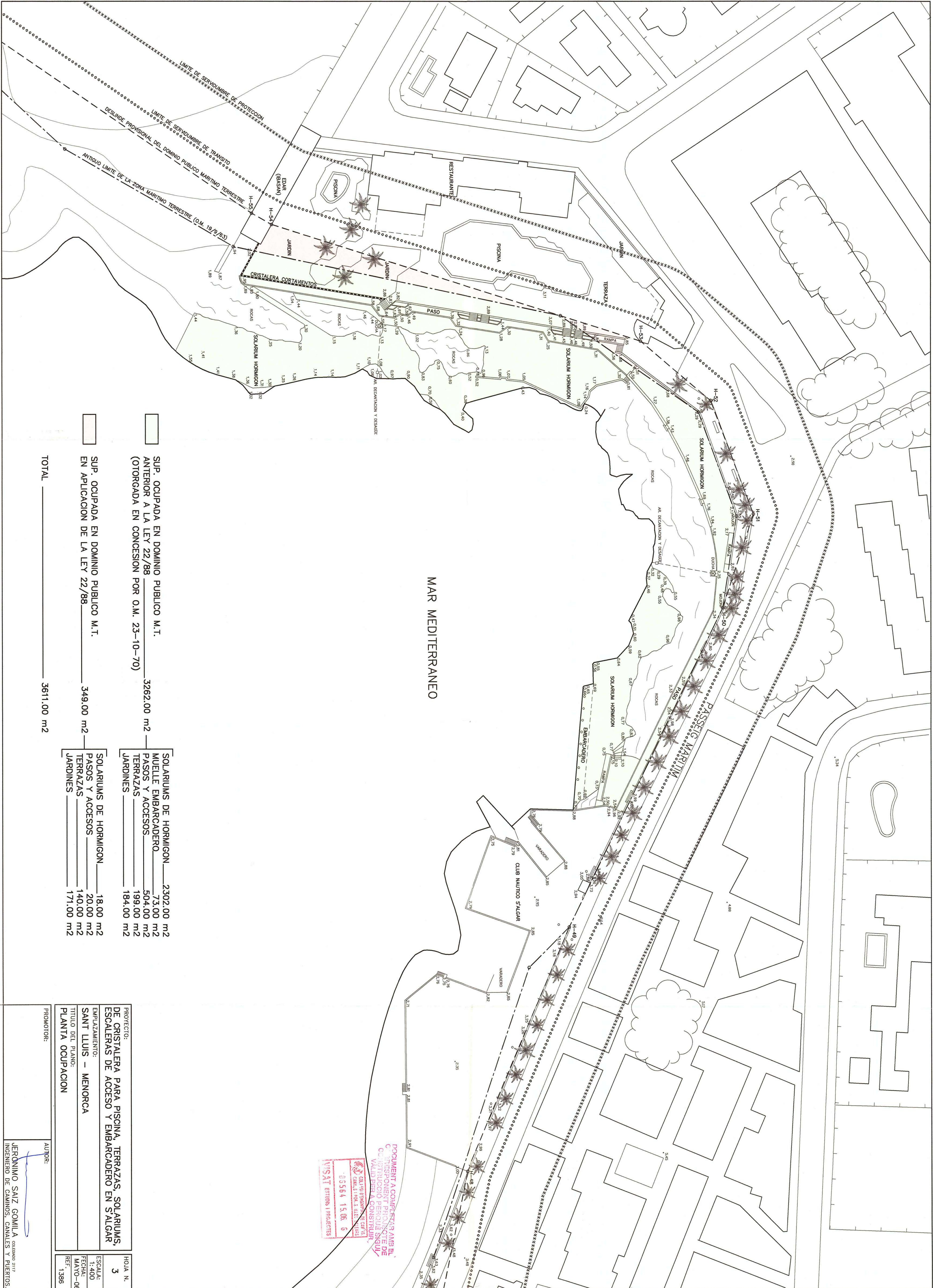
PROMOTOR

AUTOR

JERONIMO SAIZ GOMILA COLEGIDO 2117
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.



PROYECTO:	DE CRISTALERA PARA PISCINA, TERRAZAS, SOLARIUMS, ESCALERAS DE ACCESO Y EMBARCADERO EN S'ALGAR
EMPLAZAMIENTO:	SANT LLUIS - MENORCA
TITULO DEL PLANO:	PLANTA GENERAL
PROMOTOR:	
AUTOR:	
HOJA N.	2
ESCALA:	1:400
FECHA:	MAYO-06
REF.	1386
JERONIMO SAIZ GOMILA <small>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</small>	



MAR MEDITERRANEO

SUP. OCUPADA EN DOMINIO PUBLICO M.T.	3262.00 m2
ANTERIOR A LA LEY 22/88	
(OTORGADA EN CONCESION POR O.M. 23-10-70)	
SUP. OCUPADA EN DOMINIO PUBLICO M.T.	349.00 m2
EN APLICACION DE LA LEY 22/88	
TOTAL	3611.00 m2

SOLARIUMS DE HORMIGON	2302.00 m2
MUELLE EMBARCADERO	73.00 m2
PASOS Y ACCESOS	504.00 m2
TERRAZAS	199.00 m2
JARDINES	184.00 m2
SOLARIUMS DE HORMIGON	18.00 m2
PASOS Y ACCESOS	20.00 m2
TERRAZAS	140.00 m2
JARDINES	171.00 m2

PROYECTO:
DE CRISTALERA PARA PISCINA, TERRAZAS, SOLARIUMS,
ESCALERAS DE ACCESO Y EMBARCADERO EN S'ALGAR

EMPLAZAMIENTO:
SANT LLUIS - MENORCA

TITULO DEL PLANO:
PLANTA OCUPACION

PROMOTOR:

AUTOR:

JERONIMO SAIZ GOMILA
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.

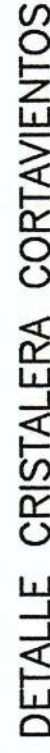
HOJA N.
3

ESCALA:
1:400

FECHA:
MAYO-06

REF.
1386

DOCUMENT A COMPLETAR AMB BL C. RESPONSENT PROJETE DE C. CONSTRUCTION PERQUE S'AGU VALID PER A CONSTRUIR.
03564 15.06. 6
COL·LEGI D'ENGINYERS DE CIV·LS
G.M.E.I.P.O.A.3. 3.4.E.T.14.55
VISAT ESTUDIS I PROJECTES



PROMOTOR:

DETAILED
FSC 1/20

JERONIMO SAIZ GOMILA

JERONIMO SAIZ GOMILA COLEGIADO 2117

DOCUMENTO Nº 3
PRESUPUESTO

Proyecto de cristalera para piscina, terrazas solarium,
escalera de acceso y muelle embarcadero en S'Algar.

SANT LLUIS - MENORCA

Mayo 2.006

MEDICIONES

MEDICIONES 1

OBRAS INCLUIDAS EN LA CONCESIÓN OTORGADA POR O.M. 23-10-1970 (Deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963).

- Regularización del terreno para emplazamiento.

28,00 x 12,50 x 0,15	=	52,50
20,00 x 11,00 x 0,15	=	33,00
18,00 x 10,00 x 0,15	=	27,00
13,00 x 9,00 x 0,15	=	17,55
22,00 x 2,00 x 0,15	=	6,60
14,00 x 8,00 x 0,15	=	16,80
15,00 x 5,00 x 0,15	=	11,25
8,00 x 5,00 x 0,15	=	6,00
14,00 x 5,00 x 0,15	=	10,50
30,00 x 12,00 x 0,15	=	54,00
7,00 x 4,00 x 0,15	=	4,20
30,00 x 1,00 x 0,15	=	4,50
20,00 x 6,00 x 0,15	=	18,00
30,00 x 8,00 x 0,15	=	36,00
20,00 x 3,00 x 0,15	=	9,00
4,00 x 6,00 x 0,15	=	3,60
54,00 x 2,00 x 0,15	=	16,20
10,00 x 2,00 x 0,15	=	3,00
48,00 x 2,00 x 0,15	=	14,40

344,10 m³

- Pedraplén compactado y consolidado.

20,00 x 10,00 x 0,30	=	60,00
35,00 x 10,00 x 0,30	=	105,00
13,00 x 5,00 x 0,30	=	19,50

184,50 m³

- Hormigón HM-20/P/20 en cimientos.

12,00 x 0,80 x 0,40	=	3,84
54,00 x 0,80 x 0,40	=	17,28
66,00 x 0,80 x 0,40	=	21,12
109,00 x 0,80 x 0,40	=	34,88
44,00 x 0,80 x 0,50	=	17,60
9,00 x 0,80 x 0,50	=	3,60

98,32 m³

- Hormigón HM-20/P/20 en muretes incluso encofrado.

$$9,00 \times 1,00 \times 0,40 = 3,60$$

$$241,00 \times 1,40 \times 0,40 = 134,96$$

$$44,00 \times 1,00 \times 0,50 = 22,00$$

$$14,00 \times 0,80 \times 0,40 = 4,48$$

165,04 m³

- Hormigón sumergido HM-30/P/20.

$$32,00 \times 1,50 \times 1,00 =$$

48,00 m³

- Hormigón estampado.

$$28,00 \times 12,50 = 350,00$$

$$20,00 \times 11,00 = 220,00$$

$$18,00 \times 10,00 = 180,00$$

$$13,00 \times 9,00 = 117,00$$

$$22,00 \times 2,00 = 44,00$$

$$14,00 \times 8,00 = 112,00$$

$$15,00 \times 5,00 = 75,00$$

$$14,00 \times 5,00 = 70,00$$

$$30,00 \times 12,00 = 360,00$$

$$7,00 \times 4,00 = 28,00$$

$$12,00 \times 1,00 = 12,00$$

1.568,00 m²

- Solado de baldosa de piñolet incluso solera de hormigón HM-20/P/20.

$$10,00 \times 3,00 = 30,00$$

$$13,00 \times 2,00 = 26,00$$

$$45,00 \times 2,00 = 90,00$$

$$91,00 \times 2,00 = 182,00$$

$$11,00 \times 2,00 = 22,00$$

$$8,00 \times 2,00 = 16,00$$

366,00 m²

- Solado de hormigón.

$$54,00 \times 2,00 = 108,00$$

$$20,00 \times 4,00 = 80,00$$

$$30,00 \times 7,00 = 210,00$$

$$19,00 \times 5,00 = 95,00$$

$$29,00 \times 1,00 = 29,00$$

522,00 m²

- Peldaños de gres incluso solera de hormigón HM-20/P/20,

$$10,00 \times 2,00 = 20,00$$

$$7,00 \times 2,00 = 14,00$$

$$6,00 \times 2,50 = 15,00$$

$$5,00 \times 1,20 = 6,00$$

$$3,00 \times 4,00 = 12,00$$

$$14,00 \times 2,00 = 28,00$$

95,00 ml

- Instalación de ducha, incluso arenero decantador y desagüe.

2,00 Ud.

- Hormigón HM-20/P/20 en rampas incluso murete de contención.

$$10,00 \times 1,00 \times 0,20 = 2,00$$

$$13,00 \times 1,20 \times 0,20 = 3,12$$

5,12 m³

- Cristalera de protección contraviento.

46,00 ml

- Zona ajardinada incluso excavación de 0,40 m de profundidad, tierra vegetal y tapizante

$$15,00 \times 5,00 = 75,00$$

$$16,00 \times 7,00 = 112,00$$

$$12,00 \times 2,00 = 24,00$$

211,00 m²

MEDICIONES 2

OBRAS UBICADAS ENTRE EL DESLINDE APROBADO POR O.M. 19-09-1963 Y EL PROVISIONAL SEGÚN LEY 22/1988 DE COSTAS.

- Regularización del terreno para emplazamiento.

$$\begin{aligned} 6,00 \times 4,00 \times 0,15 &= 3,60 \\ 3,00 \times 2,00 \times 0,15 &= 0,90 \\ 6,00 \times 1,50 \times 0,15 &= 1,35 \\ 40,00 \times 2,00 \times 0,15 &= 12,00 \end{aligned}$$

17,85 m³

- Hormigón HM-20/P/20 en cimientos.

$$\begin{aligned} 10,00 \times 0,80 \times 0,40 &= 3,20 \\ 6,00 \times 0,80 \times 0,40 &= 1,92 \end{aligned}$$

5,12 m³

- Hormigón HM-20/P/20 en muretes incluso encofrado.

$$16,00 \times 1,40 \times 0,40 =$$

8,96 m³

- Solado de baldosa de piñolet incluso solera de hormigón HM-20/P/20 de 10 cm de espesor.

$$\begin{aligned} 6,00 \times 4,00 &= 24,00 \\ 3,00 \times 2,00 &= 6,00 \\ 6,00 \times 1,50 &= 9,00 \\ 40,00 \times 2,00 &= 80,00 \end{aligned}$$

119,00 m²

- Zona ajardinada incluso excavación de 0,40 m de profundidad, tierra vegetal y tapizante.

$$\begin{aligned} 14,00 \times 6,00 &= 84,00 \\ 10,00 \times 4,00 &= 40,00 \end{aligned}$$

124,00 m²

- Hormigón HM-20/P/20 en rampas incluso muretes de contención.

$$8,00 \times 2,00 \times 0,20 =$$

3,20 m³

- Peldaños de gres incluso solera de hormigón.

$$6,00 \times 2,00 =$$

12,00 ml

- Plantación de palmeras incluso alcorques y tierra vegetal.

3 Ud.

CUADRO DE PRECIOS

CUADRO DE PRECIOS

m ³	Regularización del terreno para emplazamiento. DOCE EUROS	12,00 €
m ³	Pedraplén compactado y consolidado. NUEVE EUROS	9,00 €
m ³	Hormigón HM-20/P/20 en cimientos. CUARENTA Y OCHO EUROS	48,00 €
m ³	Hormigón HM-20/P/20 en muretes incluso encofrado. SESENTA Y DOS EUROS	62,00 €
m ³	Hormigón sumergido HM-30/P/20. CIENTO TREINTA EUROS	130,00 €
m ²	Hormigón estampado. CATORCE EUROS	14,00 €
m ²	Solado de baldosa de piñolet incluso solera de hormigón HM-20/P/20. VEINTIDÓS EUROS	22,00 €
m ²	Solado de hormigón. DOCE EUROS	12,00 €
ml	Peldaños de gres incluso solera de hormigón HM-20/P/20. DIECIOCHO EUROS	18,00 €
Ud.	Instalación de ducha, incluso arenero decantador y desagüe. TRESCIENTOS SESENTA EUROS	360,00 €
m ³	Hormigón HM-20/P/20 en rampas incluso murete de contención. SETENTA EUROS	70,00 €

ml	Cristalera de protección contraviento.	200,00 €
	DOSCIENTOS EUROS	
m ²	Zona ajardinada incluso excavación de 0,40 m de profundidad, tierra vegetal y tapizante	15,00 €
	QUINCE EUROS	
ud.	Plantación de palmeras incluso alcorques y tierra vegetal.	600,00 €
	SEISCIENTOS EUROS	

Palma de Mallorca, Mayo 2.006
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila

VALID Y ERA CONSTRUIR



PRESUPUESTO

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1

OBRAS INCLUIDAS EN LA CONCESIÓN OTORGADA POR O.M. 23-10-1970
(Deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963).

344,10	m ³ de regularización del terreno para emplazamiento a 12€	4.129,20 €
184,50	m ³ de pedraplén compactado y consolidado a 9 €	1.660,50 €
98,32	m ³ de hormigón HM-20/P/20 en cimientos a 48 €	4.719,36 €
165,04	m ³ de hormigón HM-20/P/20 en muretes incluso encofrado a 62€	10.232,48 €
48,00	m ³ de hormigón sumergido HM-30/P/20 a 130€	6.240,00 €
1.568,00	m ² de hormigón estampado a 14€	21.952,00 €
366,00	m ² de solado de baldosa de piñolet incluso solera de hormigón HM-20/P/20 a 22€	8.052,00 €
522,00	m ² de solado de hormigón a 12€	6.264,00 €
95,00	ml de peldaños de gres incluso solera de hormigón HM-20/P/20 a 18€	1.710,00 €
2,00	ud de instalación de ducha, incluso arenero decantador y desagüe a 360€	720,00 €
5,12	m ³ de hormigón HM-20/P/20 en rampas incluso murete de contención a 70€	358,40 €
46,00	ml de cristalera de protección contraviento a 200€	9.200,00 €
211,00	Zona ajardinada incluso excavación de 0,40 m de profundidad, tierra vegetal y tapizante a 15€	3.165,00 €
Total ejecución material		<hr/> 78.402,94 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA

1.- Ejecución material obras incluidas en concesión O.M. 23-10-1970	78.402,94 €
2.- Ejecución material obras entre deslinde aprobado y provisional	7.733,48 €
	<hr/>
Total ejecución material	86.136,42 €
Gastos generales y BI-15 %	12.920,46 €
	<hr/>
Suma	99.056,88 €
IVA 16%	15.849,10 €
	<hr/>
Total presupuesto de contrata	114.905,98 €

Asciende el presupuesto de ejecución material a la cantidad de OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS y el de contrata incluido IVA a CIENTO CATORCE MIL NOVECIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

Palma de Mallorca, Mayo 2006

El Promotor

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Jerónimo Sáiz Gomila
Colegiado 2.117

PROYECTO DE
VALUACIÓN DE OBRAS



DOCUMENTO N° 4
ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Proyecto de cristalera para piscina, terrazas solarium,
escalera de acceso y muelle embarcadero en S'Algar.

SANT LLUIS - MENORCA

Mayo 2.006

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Bases para aplicación del canon

- Presupuesto de ejecución material de las obras ubicadas en el dominio público definido por el deslinde aprobado por O.M. 19-09-1963 sujetas a canon 78.402,94 €
- Valor catastral: ver Anejo nº 3 88,29 €/m²
- Superficie ocupada en el dominio público marítimo terrestre sujetas a canon. 3.262,00 m²
- Base = $88,29 + 78.402,94 / 3.262,00 = 88,29 + 24,03 = 112,32 \text{ €/m}^2$

Beneficio derivado de la explotación

No ha lugar considerar beneficio derivado de la explotación, toda vez que las obras objeto de la concesión serán de uso público gratuito.

Reducción por aplicación artículo 84.5 de la Ley 22/1988 de Costas

Por tratarse de obras de uso público gratuito debe aplicarse una reducción del 90% en aplicación de lo que dispone el artículo reseñado de la Ley de Costas.

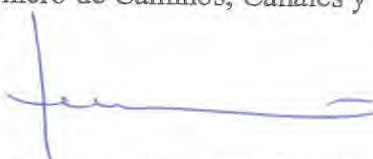
Conclusión

El presupuesto de las obras servirá de base para el cálculo de las fianzas y de las tasas.

El cálculo que debe aplicarse a la superficie objeto de la concesión deberá calcularse con una reducción del 90% indicada en el apartado anterior.

Palma de Mallorca, Mayo de 2006

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos


Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila
Colegiado 2.117

