

***PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN  
ADMINISTRATIVA DE TERRAZA – ESCALERAS Y SOLARIUM EN UN  
TRAMO DE COSTA ENTRE LOS HITOS DE DOMINIO PUBLICO  
MARITIMO TERRESTRE 738 Y 739***

**Promotores:**

ALMABELE S.L.  
LINDA H. ASHLEY

**Emplazamiento:**



***CAP FALCÓ T.M. CALVIÀ***

**Fecha:**

MARZO de 2019

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 .....	4
5. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES .....	4
5.1. TERRAZA.....	4
5.2. ESCALERAS.....	5
5.3. SOLARIUM .....	6
6. OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE .....	7
7. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	8
8. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO .....	8
9. DETERMINACIÓN DE LA AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	8
10. PRESUPUESTO – VALORACION .....	9
11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO.....	9
12. CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS.....	10
13. CONCLUSIÓN .....	10

## **1. OBJETO**

El presente proyecto tiene por objeto servir de documento para la solicitud de una concesión administrativa de todas las obras existentes conformadas por una terraza, escaleras y embarcaderos, incluidas todas ellas en dominio público marítimo-terrestre en un tramo de costa de Cap Falcó (T.M. Calvià), entre los hitos DPMT 738 y 739, según la O.M. de 11.Set.1995, Tramo 7. Se hace constar que todas las obras son existentes y que fueron concedidas el 21 de junio del año 1.974, según la Ley de Costas vigente de aquel año (Ley 28/1.969), y otorgadas al antiguo promotor D. Pedro Vizcarro Grau.

## **2. PETICIONARIO DEL PROYECTO**

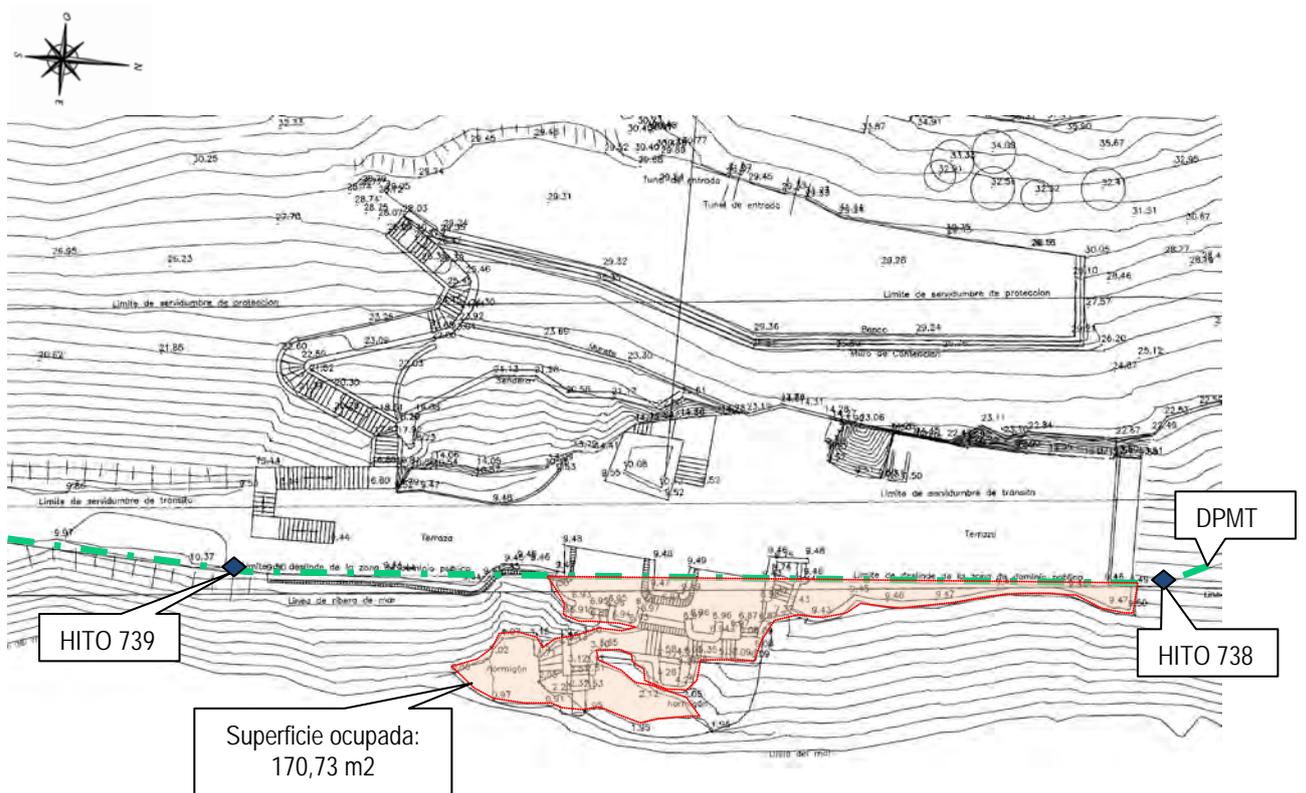
Los peticionarios del proyecto son los propietarios de los terrenos privados por los cuales se accede a construcciones objeto de proyecto, que son:

- ALMABELE S.L, NIF - B - 57399511, con domicilio fiscal: Vista de la Mar nº 39, Badía de Palma, 07181 Calvià, Mallorca
- Linda Helene Ashley, NIE X5364027J, con domicilio fiscal: Vista de la Mar nº 41, Badía de Palma, 07181 Calvià, Mallorca.

Ambos peticionarios están representados por Elena Pittaluga con DNI: 43062844J, y con Domicilio Fiscal a efectos de notificaciones: Vista de la Mar 39, Badía de Palma, 07181 Calvià, Mallorca, E-mail: [elena@albertorubio.com](mailto:elena@albertorubio.com), Teléfono: 659 53 8151

## **3. EMPLAZAMIENTO**

Los terrenos objeto del presente proyecto se ubican en Cap Falcó (T.M. Calvià) en Dominio Público Marítimo-Terrestre en un tramo de costa comprendido entre los hitos 738 y 739, según el plano de deslinde que se adjunta como Anejo nº 1, y que se detalla a continuación para la zona incluida en el DPMT:



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

### Legenda

#### WMS Domini Públic Marítim Terrestre

Domini Públic Marítim Terrestre

- DPMT aprobado
- DPMT en tramitación
- Ribera del mar
- Servidumbre de protección



#### **4. ANTECEDENTES**

Con fecha 21 de junio de 1.974 la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas otorga mediante Orden Ministerial una Concesión Administrativa (con número de expediente 24/189, NR: C-2815 Baleares – ver Anejo nº 2) por un plazo de 10 años a D. Pedro Vizcarro Grau para la legalización de obras de terraza, solárium y escaleras, en zona DPMT en Urbanización Bahía de Palma (T.M. Calvià). Por tanto la Concesión Administrativa se encuentra en estos momentos caducada, motivo por el cual los propietarios de las viviendas posteriores a las construcciones objeto de concesión, solicitan una nueva Concesión Administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la Disposición Transitoria Decimocuarta 3 del Reglamento de Costas que desarrolla la Ley, siendo estas construcciones prácticamente las mismas que las construidas en su momento así como la ocupación de dominio público.

#### **5. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES**

##### **5.1. TERRAZA**

La terraza existente destinada principalmente a solárium – mirador es de planta irregular y acabado superficial de mortero pulido sobre una base de hormigón. La terraza tiene una cota sobre el nivel del mar de 9,50 y está contenida frontalmente por una serie de muros de hormigón, con acabado de piedra en su cara vista, apoyados sobre el talud rocoso, y coronados con pretil de seguridad sobre la terraza. Se trata de una explanada – solárium, construida a mediados de los años 70, y se encuentra por ello totalmente integrada en el paisaje costero y la fachada marítima de la costa de Calvià. Puntualmente y por seguridad se dispone de barandillas en las zonas de la terraza no provistas de muros con pretil.

La superficie ocupada por la terraza (explanada) en el Dominio Público Marítimo – Terrestre es de 39,31 m<sup>2</sup>



Foto 1: Vista superior de la terraza con muros y barandillas

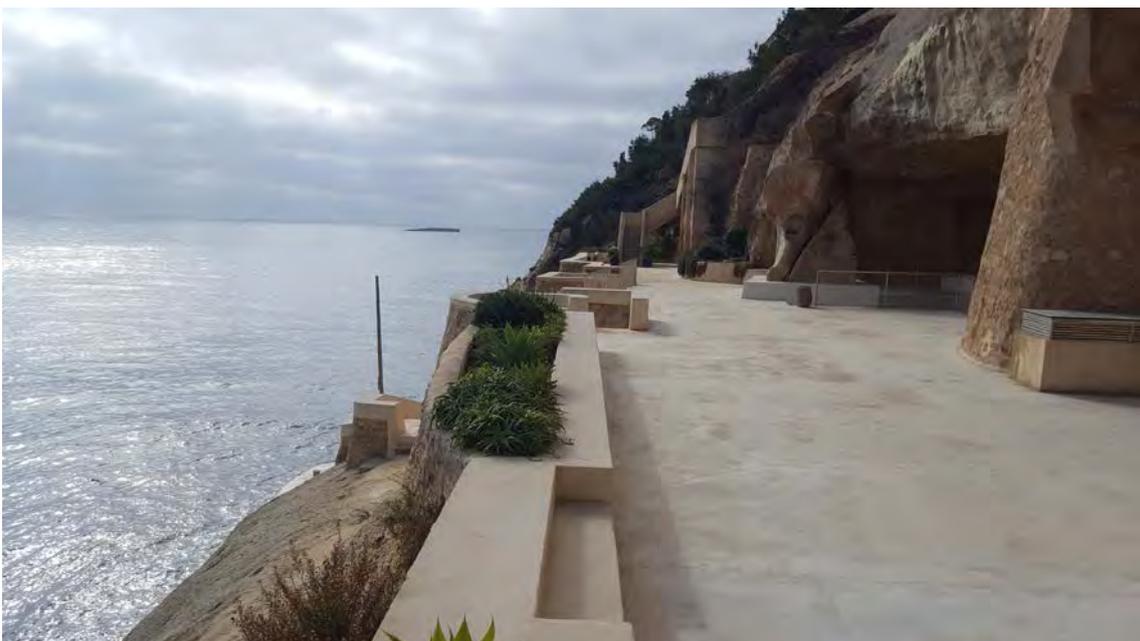


Foto 2: Vista lateral de la terraza

## 5.2. ESCALERAS

Al ubicarse la terraza a una cota superior a 9 m sobre el nivel del mar, y los embarcaderos a nivel aproximado de entre 0,5 y 1 metro, se dispone de un recorrido a base de escaleras y rellanos para el acceso a estos embarcaderos. La superficie ocupada por todas las escaleras en el Dominio Público Marítimo – Terrestre es de 28,73 m<sup>2</sup>



Foto 3: Vista acceso al solarium



Foto 4: Vista escaleras, rellanos y muros

### 5.3. SOLARIUM

Se trata de dos pequeñas explanadas en diferente cota para ser utilizadas, antiguamente de embarcadero para diferentes embarcaciones, y en la actualidad para zona de baños.

El embarcadero 1 ocupa una superficie de 25 m<sup>2</sup>, mientras que el embarcadero 2 ocupa 21,87 m<sup>2</sup> de superficie. Ambos están provistos de bolardos y anillas.



Foto 5: Vista del solarium, zona 1

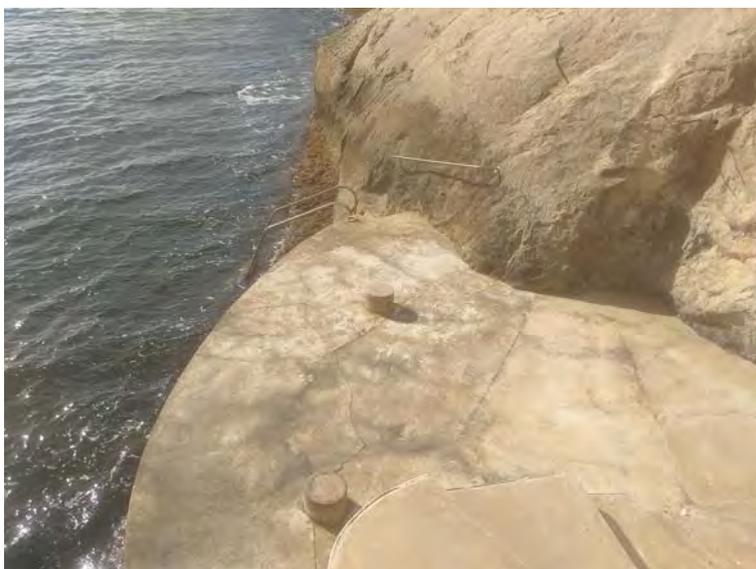


Foto 6: Vista del solarium, zona 2, provisto además de escalera de baños de acero inoxidable

## 6. OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Con todo ello resulta una ocupación total del dominio público marítimo-terrestre de **170,73 m<sup>2</sup>** que se desglosan de la siguiente manera:

Muros	51,39 m <sup>2</sup>
Explanadas (Terrazas)	39,31 m <sup>2</sup>
Embarcaderos	46,87 m <sup>2</sup>
Escaleras	28,73 m <sup>2</sup>
Bancos	<u>4,43 m<sup>2</sup></u>
<b>Total :</b>	<b>170,73 m<sup>2</sup></b>

## 7. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

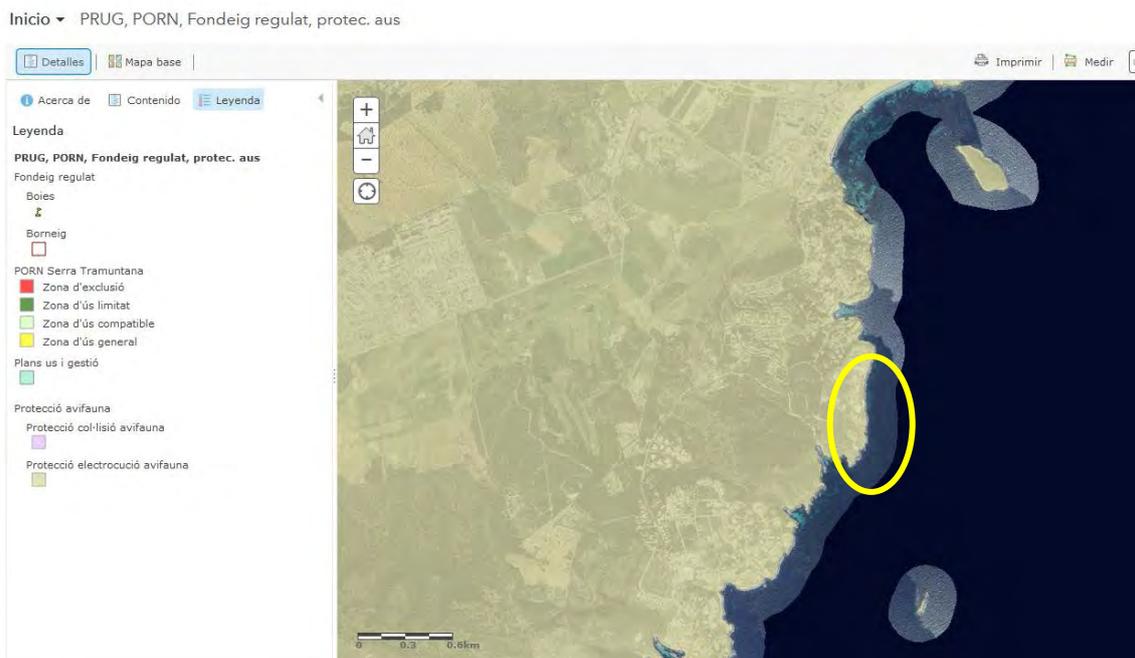
Las construcciones existentes objeto de proyecto no necesitan reforma alguna, con lo que no se prevé actuación alguna sobre ellas. Por tanto no se estima necesario integrar en el presente proyecto, un plan o programa de ejecución de los trabajos.

## 8. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

No se prevén afecciones por causa de los efectos del cambio climático en ninguna de las construcciones presentes y objeto de concesión.

## 9. DETERMINACIÓN DE LA AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

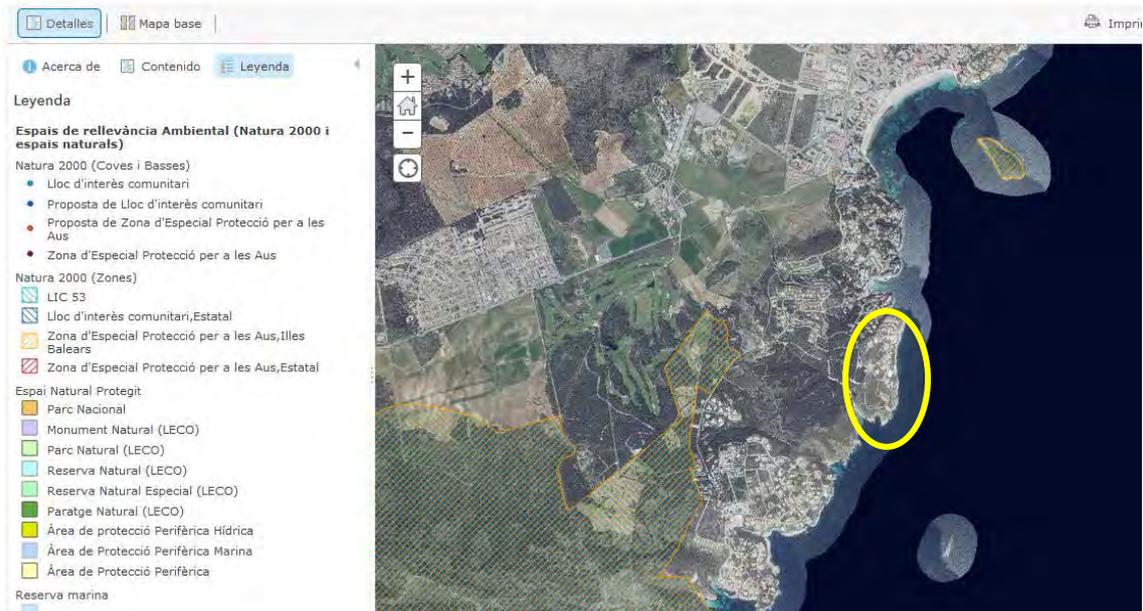
El área de concesión objeto del presente Proyecto de Solicitud está únicamente incluida en la figura de protección por electrocución de avifauna tal y como aparece en la imagen que se adjunta:



Respecto este apartado se incide que no afecta al objeto de este proyecto ya que se basa en las construcciones preexistentes, sin alterar su estado actual, el cual no pone en riesgo por electrocución a la avifauna. Por tanto no se estima necesario incluir un estudio de repercusiones ambientales.

## RED NATURA 2000

El ámbito de proyecto queda fuera de la Red Natura 2000 tal y como queda acreditado en la imagen que se adjunta:



Dicho lo cual, no se estima necesario acompañar un estudio de repercusiones ambientales.

## 10. PRESUPUESTO – VALORACION

Asciende el importe de la valoración de las construcciones existentes objeto del presente proyecto de solicitud de concesión administrativa a la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (53.243,95 €).

## 11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

DOCUMENTO Nº 1 – Memoria

Anejo nº 1 – Plano Deslinde

Anejo nº 2 – Título Concesional, O.M. de 21 de junio de 1.974

DOCUMENTO Nº 2 – Planos

Plano nº 1 – Emplazamiento

Plano nº 2 – Levantamiento Topográfico. Estado Actual

Plano nº 3 – Planta Ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre

DOCUMENTO Nº 3 – Presupuesto – Valoración

## **12. 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.

## **13. 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 22 de marzo de 2018

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

Juan José Lemm Icks  
Col. nº 9.408

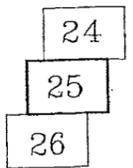
Anejo nº 1

Plano Deslinde de ZMT

INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. ELIPSOIDE INTERNACIONAL-HUSO  
 ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN ALICANTE  
 COORDENADAS GEOGRAFICAS EN LAS ESQUINAS DE LA HOJA  
 VUELO FOTOGRAFICO REALIZADO EN ENERO 1991  
 POR D.GRAL.DE PUERTOS Y COSTAS  
 TRIANGULACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO  
 REFERIDA A LA RED GEODESICA NACIONAL  
 APOYO DE CAMPO REALIZADO EN MAYO 1991  
 POR INPTOP.S.A  
 RESTITUCCION Y DIBUJO REALIZADO EN JUNIO-DICIEMBRE 1991  
 POR GEOCART.S.A.- ESTOP.S.A.

GRAFICO DISTRIBUCION DE HOJAS



SIGNOS CONVENCIONALES PARTICULARES

- LINEA DE AGUA
- ⊗ LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO
- x-x-x LINEA DE RIBERA DE MAR
- ..... LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- xxxxxx LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- LIMITE DE LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 22/1.988
- ⊗ HITOS
- △ VERTICES RED GEODESICA
- △ VERTICES REPLANTEO
- (123/24) NUMERO CONCESIONES Y MUNICIPIO
- LIMITE ZONA URBANA-RUSTICA
- LIMITE PARCELAS COLINDANTES

SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO  
 SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88, SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO  
 SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88, SE GRAFIA LA RIBERA DEL MAR

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

Nº VERTICE	X	Y	Z	Nº VERTICE	X	Y	Z
733	460207.724	4371598.265		761	460028.291	4371111.837	
734	460210.966	4371581.454		762	460017.780	4371133.780	
735	460220.410	4371580.410		763	460011.521	4371135.137	
736	460205.890	4371551.270		764	459997.444	4371126.332	
737	460213.140	4371515.280		765	459982.940	4371140.940	
738	460220.400	4371500.710		766	459946.175	4371193.312	
739	460227.080	4371437.430		767	459927.990	4371245.690	
740	460226.970	4371413.040		768	459890.890	4371227.480	
741	460232.870	4371397.680		769	459903.040	4371201.010	
742	460232.110	4371371.210		770	459908.177	4371169.525	
743	460231.609	4371343.898		771	459919.527	4371134.031	
744	460227.100	4371319.480		62	460179.530	4371491.190	44.990
745	460224.270	4371294.660		64	460150.950	4371205.220	29.510
746	460225.790	4371269.430					
747	460218.020	4371247.370					
748	460217.050	4371229.330					
749	460209.470	4371198.090					
750	460192.390	4371181.170					
751	460175.490	4371150.330					
752	460167.670	4371120.800					
754	460127.580	4371101.060					
755	460126.300	4371120.350					
756	460110.630	4371128.290					
757	460103.680	4371143.690					
758	460090.060	4371150.040					
759	460072.180	4371128.800					
760	460062.770	4371112.040					

**MOPT**

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

Y TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE COSTAS

DEMARCAACION DE COSTAS DE BALEARES

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

TRAMO 6 Y 7

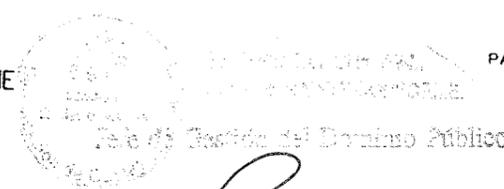
TRAMO 6 O.M. de 11 SET. 1995  
 TRAMO 7 O.M. de 11 SET. 1995  
 O.M. de 12 ABR. 1995  
 O.M. de 11 SET. 1995

TERMINO MUNICIPAL

**CALVIA**

EXAMINADO Y CONFORME

EL JEFE DE LA DEMARCAACION DE COSTAS EN BALEARES



*[Signature]*  
 Dto. Manuel Torres Abril

PALMA DE MALLORCA

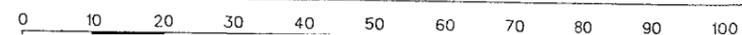
EL INGENIERO INSTRUCTOR

27 JUL 1995  
 4 DIC 1995

SCALA 1/1.000	Nº EXPEDIENTE	HOJA Nº 25
RELACIONADO EXPTE.	Ref. M.O.P.T Ref. Demarcación	Ref. Plano Situación

SISTENCIA TECNICA

SCALA GRAFICA

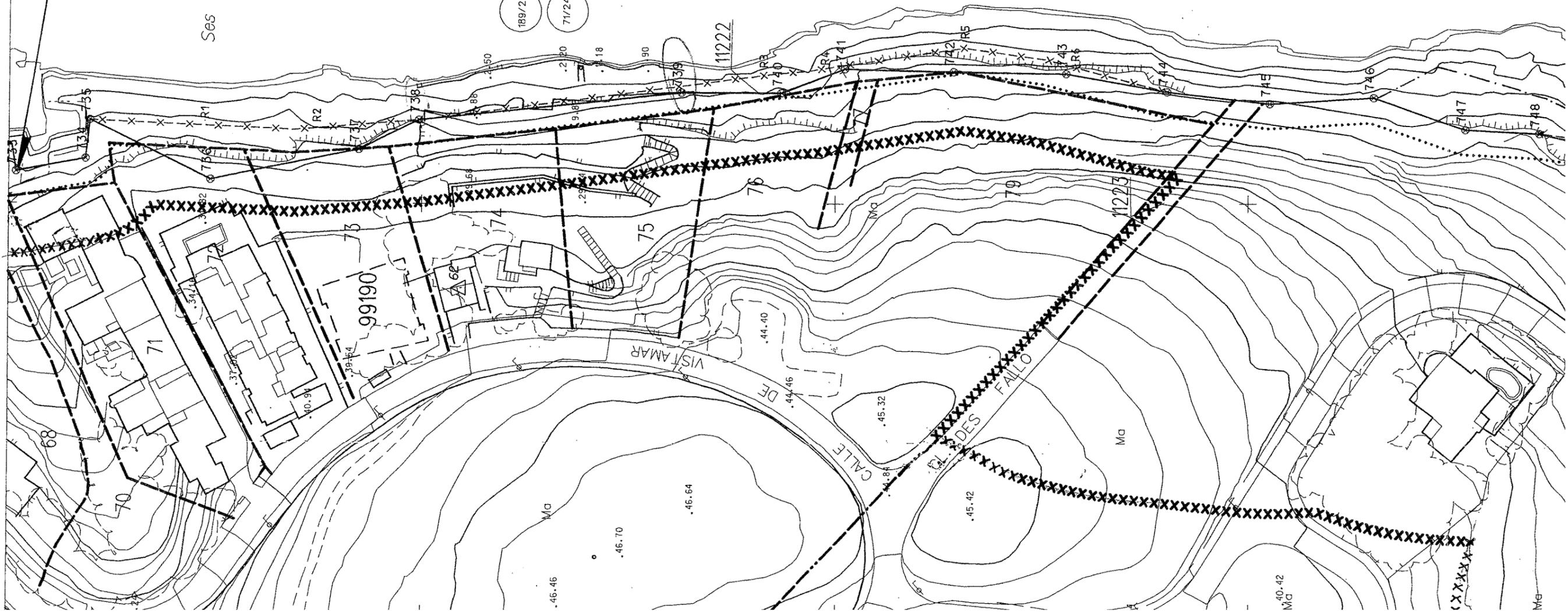


TRAMO-6

TRAMO-7

Ses Portedores

Mar Mediterráneo



Anejo n° 2

Antigua Concesión Administrativa



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

DIRECCION GENERAL DE  
PUERTOS Y SEÑALES MARITIMAS  
SUBDIRECCION GENERAL DE COSTAS Y B. M.  
SERVICIO DE ORDENACION Y EXPLOTACION  
SECCION DE PLANIFICACION, ORDENACION  
Y EXPLOTACION III

M.C.

ANEJO Nº 1

27-6-74  
1320

Madrid - 3, a 21 de Julio de 1974

S/R PU/MA. 24/189-2.V.G. N/R.: C-2815 Balea

DESTINATARIO:

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS  
DE BALEARES

Pº Mallorca, 66  
PALMA DE MALLORCA

ASUNTO

Legalizar obras de terraza, solariums y escaleras a favor de D. PEDRO VIZCARRO GRAU, en Urbanización Bahía de Palma en t.m. de Calviá -Mallorca-.

Por O.M. de esta fecha ha sido dictada la siguiente resolución:

" Visto el expediente instruido por la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, a instancia de D. PEDRO VIZCARRO GRAU, solicitando autorización para legalización de terraza, solariums, escaleras y embarcadero, en Urbanización Bahía de Palma, del término municipal de Calviá -Mallorca-, en terrenos de dominio público.

RESULTANDO QUE:

1. A la solicitud se acompaña el proyecto de las obras redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Juan Cerdó Pons y visado por el Colegio correspondiente, en 15 de noviembre de 1971.
2. El deslinde de la zona de dominio público afectada por las obras fué aprobado por O.M. de 28 de noviembre de 1961.
3. Durante el período de información pública no se presentaron reclamaciones.
4. En la información oficial prevista por las disposiciones vigentes, los Organismos correspondientes han informado favorablemente.

5. La confrontación de las obras ha sido realizada oportunamente, habiéndose comprobado que las mismas se adaptan a la realidad del terreno y son de posible realización.

6. La Jefatura de Costas y Puertos de Baleares informa favorablemente la petición, haciendo constar que el solariums y escaleras serán de uso público.

CONSIDERANDO QUE:

1. El expediente se ha tramitado correctamente, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2. Las obras proyectadas que se estiman comprendidas en el artículo 10 de la vigente Ley de Costas (Ley 28/1969), se consideran de conveniencia pública, siempre que se adapten a las condiciones estipuladas, destacando el uso público gratuito de las escaleras y solariums.

3. Representando para el peticionario una utilidad, el disfrute de la zona de dominio público, la autorización debe tener carácter oneroso, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto de 4 de febrero de 1960 y O.C. de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas de 23 de noviembre de 1961, se estima procedente un canon de treinta (30) pesetas por metro cuadrado y año, según propuesta de la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares.

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

Legalizar a favor de D. PEDRO VIZCARRO GRAU, la construcción de las obras de terraza, solariums y escaleras, en Urbanización Bahía de Palma, término municipal de Calviá -Mallorca-, de acuerdo con 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 **DIEZ (10) 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 5ª, 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 reconocerán con arreglo al proyecto suscrito en **Palma de Mallorca por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Juan Cerdó Pons y visado por el Colegio correspondiente.**

4ª.- 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 Suarsales, la fianza definitiva, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras.

5ª.- Dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de notificación de la presente Orden, 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.

6ª.- 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.

7ª.- 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.

8ª.- 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

MOD. UNE 1.4 1210 N 2871

a:

justa causa. Corresponde a la Administración, en cada caso con su decreto, 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.

9ª.- 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.

10ª.- Los gastos que se originen por la inspección y el reconocimiento, así como por la vigilancia de las obras, serán de cuenta del concesionario.

11ª.- El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes.

12ª.- 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.

13ª.- 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 treinta (30) pts. por metro cuadrado y año - - - - - por la superficie ocupada y otra cantidad igual hasta amortizar las cantidades que hubiera correspondido abonar por la imposición de dicho canon, desde la fecha en que fueron iniciadas las obras hasta la de la presente autorización, fecha inicial que se ha de determinar por la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares.- - - -

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.

14ª.- El 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.

15ª.- 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 interesados ejercitar las acciones que les correspondan sobre la cantidad que, en su caso, tenga que percibir el concesionario como consecuencia de la caducidad o rescate de la concesión.

16ª.- Terminado el plazo concesional, revertirán al Estado los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, pudiendo retirarse por el concesionario aquellos elementos que no figuraran en el acta de reconocimiento, levantada de conformidad y en cumplimiento de la cláusula 5ª, y que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

De la recepción por la Administración de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario, utilizando, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo.

PRESCRIPCIONES

- a) Las escaleras y solariums serán de uso público gratuito.
- b) El embarcadero podrá ser utilizado por cualquier embarcación que lo precise en caso de necesidad.
- c) El titular o beneficiario de las obras a que se refiere la presente autorización, vendrá obligado a colocar o suprimir - carteles, a su costa y en el plazo en que se le ordene, para destacar el carácter de libre uso público gratuito de dichas obras, o bien evitar una falsa interpretación de zona privada o de uso restringido. Todo ello a juicio de la Jefatura de Costas y Puertos.
- d) Las obras a que se refiere la presente autorización quedan condicionadas a la obligatoriedad, por parte de su titular o beneficiario, de demolerlas o modificarlas a su costa, en la forma y plazo que disponga el Ministerio de Obras Públicas y sin derecho a indemnización alguna siempre que, a juicio de este último, ello sea necesario por obras de mayor conveniencia pública, o porque lo exija un Plan de Ordenación General de la Costa que afecte a los terrenos de ubicación de las mismas, modificándose y completándose en este sentido lo dispuesto, con carácter general, en el segundo párrafo de la anterior condición 2ª.
- e) El incumplimiento de las prescripciones anteriores también será causa de caducidad, conforme se establece en la condición 14ª.

Se significa que contra esta resolución puede ser interpuesto recurso de reposición, previo al Contencioso Administrativo, ante el Excmo. Sr. Ministro de este Departamento en el plazo de un mes, excepto en el caso de que el recurso se limite, exclusivamente, a la fijación del canon o al valor de la base de dicho canon, en que sólo podrá ser interpuesta reclamación económica administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central en el plazo de quince días.

Lo que se comunica para conocimiento y efectos.

EL JEFE DE LA SECCION,



RECEIVED  
 DIVISION DE OBRAS PUBLICAS  
 MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS  
 ESTE CENTRO DIRECTIVO.

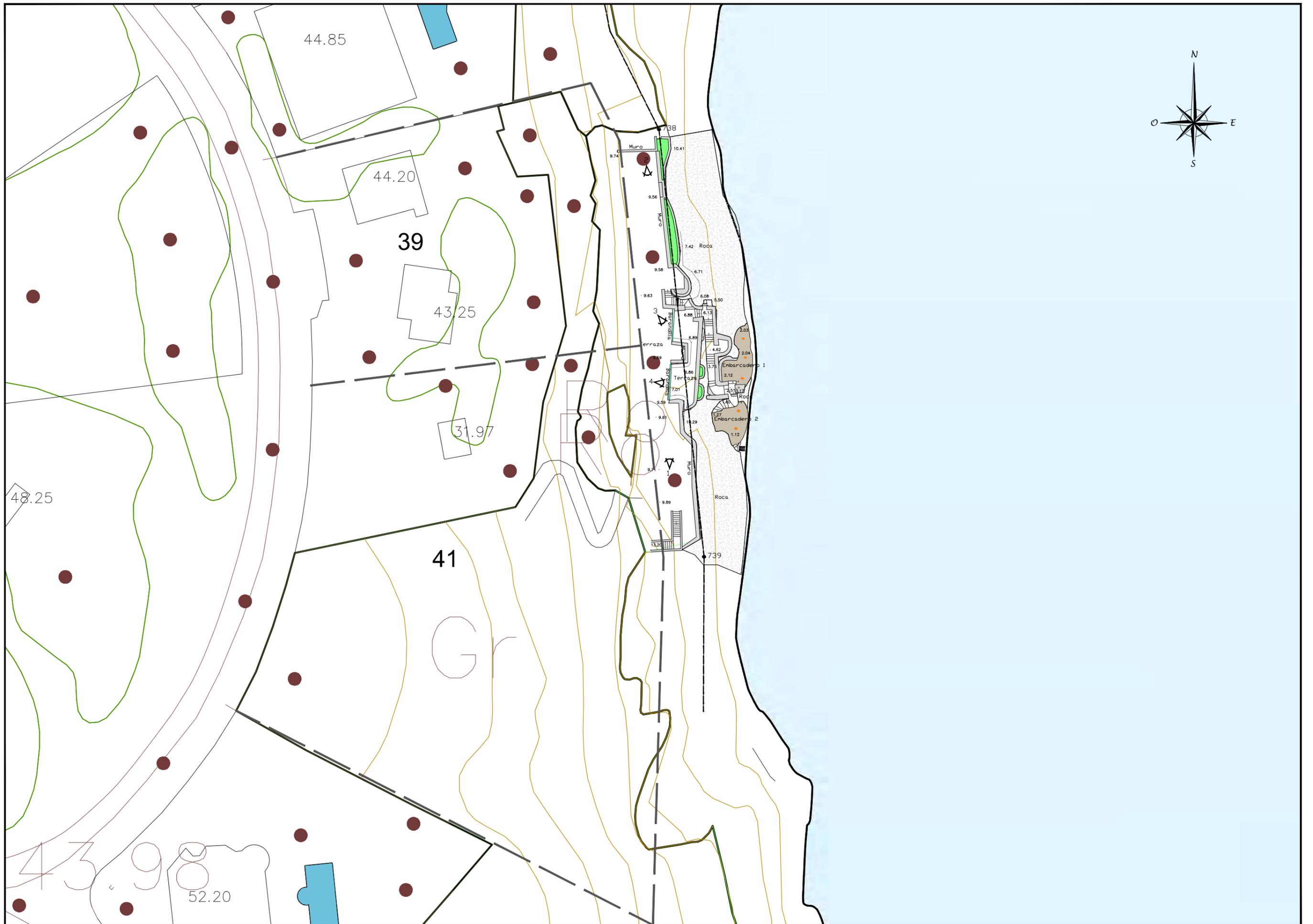
Documento nº 2  
PLANOS



**ÍNDICE:**

- 01-Emplazamiento e índice
- 02-Ubicación
- 03-Estado Actual
- 04-Planta Ocupación

Promotor: <b>ALMABELE S.L.</b> <b>LINDA H. ASHLEY</b>	Proyecto: <b>PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRAZA-ESCALERA Y EMBARCADERO EN UN TRAMO DE COSTA EN CAP FALCÓ</b>	Emplazamiento: <b>T.M: CALVIA</b>	Plano: <b>EMPLAZAMIENTO</b>	Escala: <b>1/10.000</b>	Fecha: <b>MARZO 2019</b>	Referencia: <b>19012/P</b>	Núm: <b>1</b>	 Ingeniero de Caminos: <b>JUAN JOSE LEMM</b>
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------	---



Promotor: <b>ALMABELE S.L.</b> <b>LINDA H. ASHLEY</b>	Proyecto: <b>PROYECTO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRAZA-ESCALERA Y EMBARCADERO EN UN TRAMO DE COSTA EN CAP FALCÓ</b>	Emplazamiento: <b>T.M: CALVIA</b>	Plano: <b>UBICACIÓN</b>	Escala: <b>1/1000</b>	Fecha: <b>MARZO 2019</b>	Referencia: <b>19012/P</b>	Núm: <b>2</b>	 Ingeniero de Caminos: <b>JUAN JOSE LEMM</b>
--	---	--------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------	--

**LEYENDA**

- Línea Dominio Público M.T
- Hito Dominio Público M.T
- Puerta Metálica
- Poste Madera
- Anilla
- Bolardo
- Ducha
- ▤ Escalera Metálica

**NOTA:**

Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre  
O.M. de 11.SET.1995. Tramo 7

Vértices de la poligonal de deslinde ED50  
Hito 738: (X 460220.400, Y 4371500.710)  
Hito 739: (X 460227.080, Y 4371437.430)

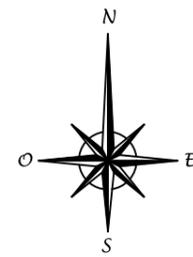
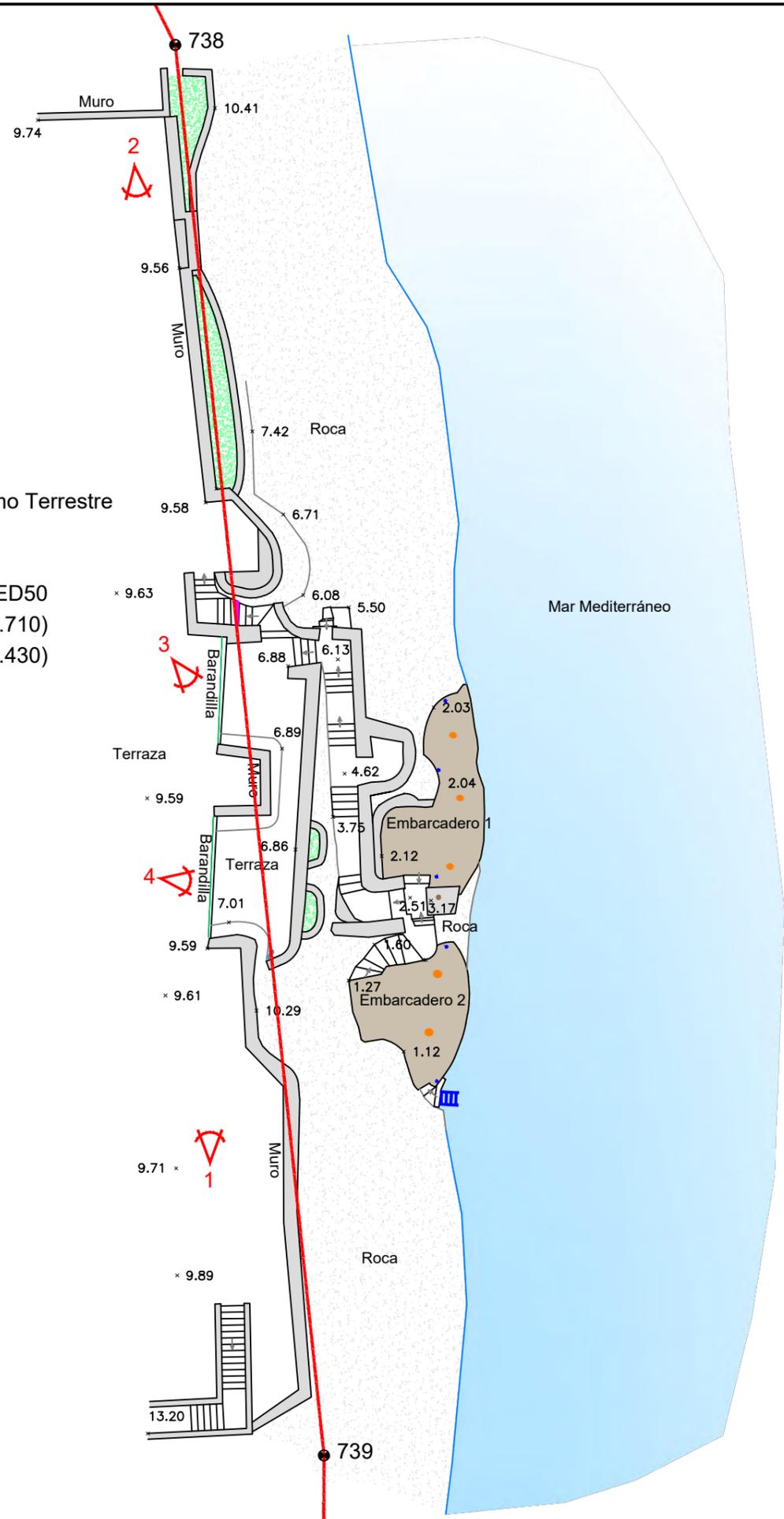


FOTO N°1



FOTO N°2



FOTO N°3

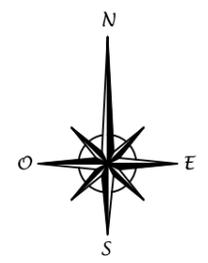
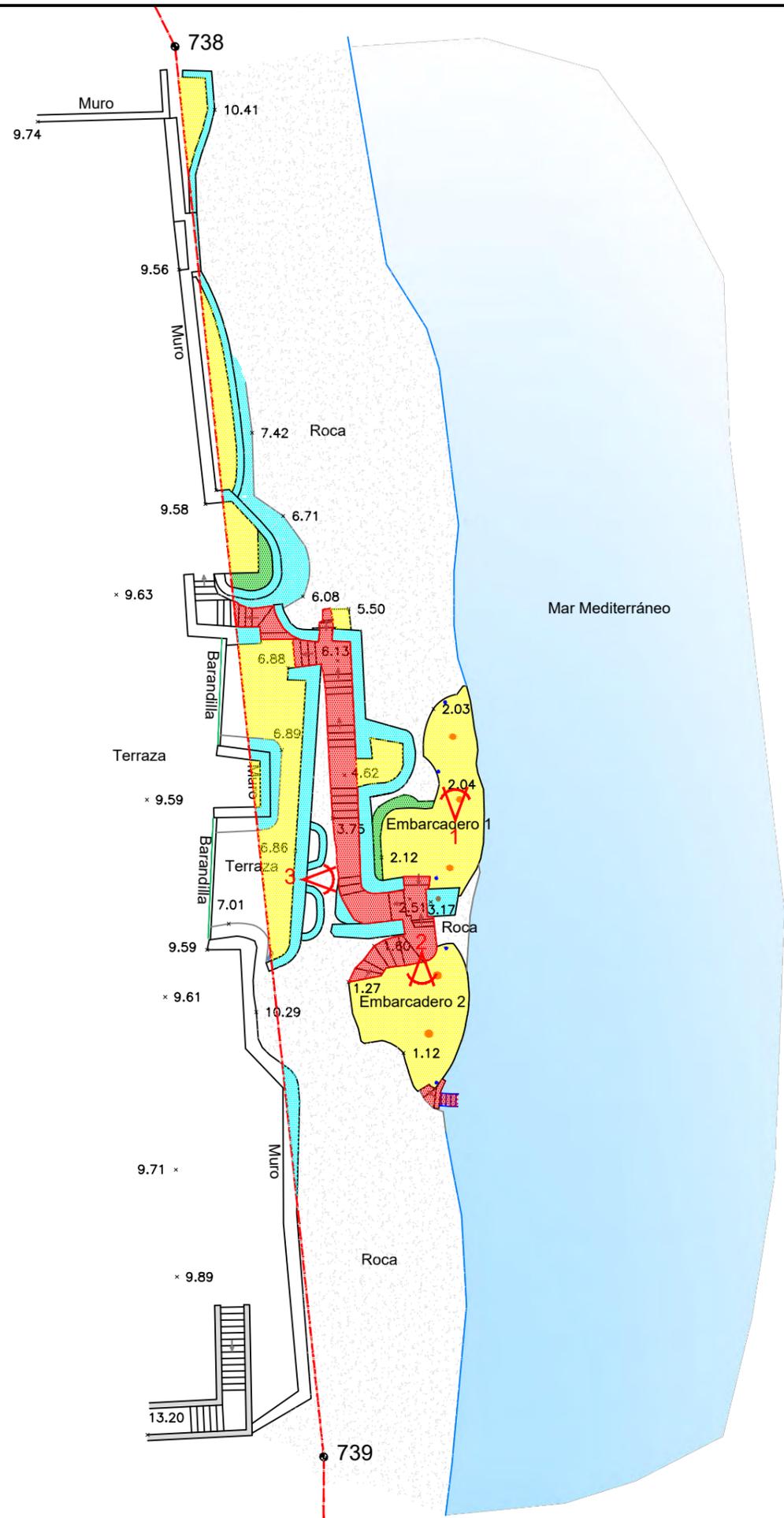


FOTO N°4



**LEYENDA**

- Límite Dominio Público M.T
- ⊕ Hito D.P.M.T



**SUPERFICIE OCUPACION**

<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	MUROS .....	51.39 m <sup>2</sup>
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	EXPLANADAS .....	39.31 m <sup>2</sup>
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	EMBARCADERO 1 .....	25.00 m <sup>2</sup>
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	EMBARCADERO 2 .....	21.87 m <sup>2</sup>
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	ESCALERAS .....	28.73 m <sup>2</sup>
<span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	BANCOS HORMIGON .....	4.43 m <sup>2</sup>
<b>Total=</b>		<b>170.73 m<sup>2</sup></b>

FOTO N°1



FOTO N°2



FOTO N°3



Documento nº 3  
**PRESUPUESTO - VALORACION**

## PRESUPUESTO-VALORACION OBRAS EXISTENTES

### TERRAZA, ESCALERAS Y EMBARCADEROS. CAP FALCÓ. T.M. CALVIÀ.

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

MEDICION	DESCRIPCION	IMPORTE	TOTAL
51,39 m2	Muro de 2 m de altura media, de hormigón en masa forrado de piedra y acabado superior en pretil de protección terraza.	680 €/m2	34.945,20 €
39,31 m2	Terraza con pavimento de solera de hormigón en masa.	155 €/m2	6.093,05 €
46,87 m2	Embarcadero conformando explanada con pavimento de hormigón en masa con p.p. de sistemas de fijación de embarcaciones.	180 €/m2	8.436,60 €
28,73 m2	Formación de escalera de hormigón en masa.	115 €/m2	3.303,95 €
4,43 m2	Banco-Pretil de hormigón en masa.	105 €/m2	465,15 €
		<b>TOTAL</b>	<b>53.243,95 €</b>

Asciende el importe de la valoración de las construcciones e instalaciones objeto del presente proyecto de solicitud de concesión administrativa a la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

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

Palma, marzo 2019