

**PROYECTO DE ALMACEN DE EMBARCACIONES EN PUNTA GALERA
BANYALBUFAR - MALLORCA**

PROMOTOR

D. JOAN FRANCESC TOMAS TERRASA

AUTOR

JERÓNIMO SÁIZ GOMILA

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AÑO 2002

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

Proyecto de almacén de embarcaciones en Punta Galera.

BANYALBUFAR - MALLORCA

Año 2002

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Por O.M. del 29 de Abril de 1981 se otorgó a D. Juan Nadal Nadal concesión administrativa para construir un almacén de embarcaciones en Punta Galera del T. M. de Banyalbufar. Dicho almacén tenía una capacidad para varar 10 pequeñas embarcaciones de eslora inferior a 6 m.

La costa de Banyalbufar es acantilada como toda la costa norte de Mallorca. No existen puertos de refugio naturales desde Andratx hasta Soller y desde éste último hasta Puerto de Pollença. Por ello, los aficionados al mar recurren a casetas guardabotes solicitando las correspondientes concesiones administrativas.

Sin embargo el criterio actual de la Administración es el de limitar este tipo de construcciones, y por otra parte no existe posibilidad de que se construyan nuevas casetas ni instalaciones similares por cuanto la Ley 1/1991 del Parlamento Balear de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares califica toda la sierra Norte de Mallorca como área Natural de Especial Interés prohibiendo nuevas construcciones y permitiendo únicamente las existentes.

La concesión referida se haya incurrida en caducidad por finalización del plazo concesional y teniendo en cuenta que se trata de un almacén de pequeñas embarcaciones que da un servicio donde no existe obra portuaria en las proximidades, se considera aconsejable solicitar de la Administración el mantenimiento de las casetas de acuerdo con lo que determina el artículo 141 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas, solicitando una nueva concesión.

El mantenimiento del almacén resuelve el problema para 10 usuarios de la zona, lo que representa mantener una afición al mar, tradicional en los pequeños núcleos costeros de Baleares, puesta de manifiesto con el uso de pequeñas embarcaciones de eslora inferiores a 8 m, del tipo "Llaúd" o veleros. Se significa que las casetas guardabotes existentes en el T. M. de Deià, lindante con el de Valldemossa y cercano a Banyalbufar han sido declaradas Bienes de Interés Cultural.

El peticionario actual D. Joan Francesc Tomás Terrasa en nombre propio y en el de 9 más, ha considerado necesario y conveniente solicitar una nueva concesión al amparo de la Ley de Costas 22/1988 y su Reglamento con el fin de mantener las instalaciones.

Los antecedentes administrativos específicos del almacén a que se refiere éste proyecto son:

- Concesión otorgada a D. Joan Nadal Nadal por O.M. del 29 de abril de 1981: Incurra en caducidad por finalización del plazo concesional.
- Plazo de la concesión: 15 años.
- Caducidad y rescate de la concesión: Pendiente de ejecutar por la Administración.
- Nuevo peticionario: D. Joan Francesc Tomás Terrasa.

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto se redacta para servir de base para solicitar la concesión administrativa de un almacén para embarcaciones menores en el tramo de costa de Punta Galera del Término Municipal de Banyalbufar, y para definir las obras que constituyen dicho almacén.

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Las obras cuya concesión se solicita son:

- Almacén con una superficie de 285 m² y 2,50 m. de altura construido con muros de mampostería hormigonada y estructura y cubierta de hormigón armado.
- Rampa varadero de 83,00 m² regularizando el terreno natural y colocando una solera de hormigón en masa.
- Escaleras de hormigón para acceder a los distintos rellanos según la topografía del terreno.

4.- OBRAS A REALIZAR

Las obras a realizar una vez obtenida la concesión serán las de pequeñas reparaciones y trabajos de enlucidos y pintura. **Especialmente se procederá a un chequeo de la estructura para comprobar si se precisan realizar obras de reparación y consolidación de la misma** debido al tiempo transcurrido desde que se construyó (21 años) y la proximidad de la obra al mar.

5.- 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.

6.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Como se trata de un proyecto para solicitar la concesión de obras ya ejecutadas, no se estima preciso la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud

7.- PRESUPUESTOS

Aplicando a las unidades que integran las obras los precios de mercado en la fecha en la que se redacta el proyecto tenemos un presupuesto de ejecución material de 39.672,58 euros y el de Contrata de 52.923,22 euros.

8.- SUPERFICIES OCUPADAS

Se ocupan en la zona de dominio público las siguientes superficies,	
- Almacén	285,00 m ² .
- Rampa y accesos	83,00 m ² .

Total	368,00 m ² .

9.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO

El presente proyecto está formado por los documentos siguientes,

- Documento nº 1.- Memoria.
 - Anejo nº 1.- O.M. 29 de Abril de 1981.
 - Anejo nº 2.- Valoración catastral.
 - Anejo nº 3.- Información fotográfica.
- Documento nº 2.- Planos.
 - Hoja nº 1.- Situación general y detallada
 - Hoja nº 2.- Planta general.
 - Hoja nº 3.- Planta, fachada y sección.
- Documento nº 3.- Presupuesto.
 - Capítulo I.- Mediciones.
 - Capítulo II.- Cuadro de precios.
 - Capítulo III.- Presupuesto.
- Documento nº 4.- Estudio Económico - Financiero.

10.- CONCLUSIÓN

Se considera suficientemente definido el presente proyecto a los efectos de servir de base para solicitar una nueva concesión de almacén para embarcaciones menores en Punta Galera del T.M. de Banyalbufar (Mallorca) por lo que se somete a la aprobación de la Administración.

Palma de Mallorca, Diciembre de 2.002.

El Promotor.



El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.



Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila.
Colegiado 2.117.



INDICE DE ANEJOS

- ANEJO N° 1.- O.M. 29/04/1981
ANEJO N° 2.- VALORACIÓN CATASTRAL
ANEJO N° 3.- INFORMACIÓN FOTOGRAFICA

ANEJO N° 1
FOTOCOPIA O.M. 29/04/1981



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS

SUBDIRECCION GENERAL DE
ORDENACION Y PROGRAMACION

Servicio de Gestión del Dominio Público

Sección de Gestión del Dominio Público III

Madrid, a 29 de Abril de 1981

S/R: P.M./M.A. 21/38.5NN/N/R.: C-3249 Baleares

DESTINATARIO:

Sr. D. JUAN NADAL NADAL

ASUNTO

Autorizar a D. JUAN NADAL NADAL y ocho Sres. más la construcción de almacén para refugio embarcaciones, en Punta Galera, t.m. de Bañalbufar (Mallorca).

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

Visto el expediente instruido por la Sexta Jefatura Regional de Costas y Puertos, a instancia de D. JUAN NADAL NADAL y ocho sres. más, solicitanda autorización para construir almacén para refugio de embarcaciones, en Punta Galera, término municipal de Bañalbufar (Mallorca), en terrenos de dominio público.

RESULTANDO QUE:

1.- A la solicitud se acompaña el proyecto de las obras redactado por un Ingeniero de Caminos, Camles y Puertos y visado por el Colegio correspondiente.

2.- El deslinde de la zona de dominio público afectada por las obras fué aprobado por O.M. de 29 de Septiembre de 1970.

3.- Durante el período de información pública no se presentaron escritos de reclamación.

4.- En la información oficial prevista por las disposiciones vigentes, los Organismos correspondientes consultados han informado en sentido favorable, si bien la Comandancia Militar de Marina objeta que parte de la construcción invade la zona de vigilancia, y el Ayuntamiento prescribe la utilización de una rampa desmontable.

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 Sexta Jefatura Regional de Costas y Puertos informa favorablemente la petición, ya que las observaciones que formulan la Comandancia Militar de Marina y Ayuntamiento en sus informes quedan subsanadas; la primera porque la escalera sendero facilitará el paso de vigilancia visca la situación escabrosa actual, y la segunda por imponerse en las prescripciones que la rampa sea desmontable.

7.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91 de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo, se ha dado audiencia en el expediente al interesado, por un plazo de quince días, dentro del cual el peticionario presentó un escrito reiterando su petición.

CONSIDERANDO QUE:

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

2.- Los informes de los Organismos competentes son favorables, y las observaciones que se formulan por la Comandancia Militar de Marina y Ayuntamiento quedan aclaradas, con el informe emitido por la Jefatura Regional (resultando 6º), y en las prescripciones se recogen las mismas

3.- Las obras proyectadas, que se estiman comprendidas en el artículo 10 de la vigente Ley 28/1969 sobre Costas, se pueden considerar de conveniencia pública, siempre que se adapten a las condiciones y prescripciones que se estipulan.

4.- 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 veinte (20) pesetas por metro cuadrado y año, por la superficie ocupada en terrenos de dominio público.

Esta Dirección General por delegación del Excmo. Sr. Ministro del Departamento, ha resuelto:

Autorizar a D. JUAN NADAL NADAL y ocho Sres. más la construcción de almacén para refugio embarcaciones, ocupando unos 260 metros cuadrados de terrenos de dominio público, en Punta Gelerà, término municipal de Bañalbufar (Mallorca), de acuerdo con lo esti

pulado en la O.M. de 18 de Marzo de 1981.



1ª.- La presente autorización, 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 1909 y su Reglamento de 23 de Mayo de 1980.

2ª.- Esta autorización se otorga por un plazo de quince (15) 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 peticionario de la presente Ord n.

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 aquéllas o atender éstos, fuera preciso... utilizar o destruir las obras objeto de la presente autorización, la Administración podrá, unilateralmente, dejarla sin efecto antes de su vencimiento, sin que el beneficiario tenga otro derecho que el de ser indemnizado con el 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 incluídas en el acta de reconocimiento, levantada conforme determina la cláusula 3ª, valorándolas según los precios y presupuesto del proyecto presentado como base de la autorización y afectándose esta valoración obtenida por la cuota de amortización correspondiente, en función de los años transcurridos del plazo de duración de la autorización, 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 Diciembre de 1978, por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Jerónimo Sáiz Gomila y visado por el Colegio correspondiente.

4ª.- El beneficiario dará comienzo a las obras dentro del plazo de seis (6) meses, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo de dos (2) 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 autorización. 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 beneficiario bajo su exclusiva responsabilidad y responsabilidad, debiendo designar para su dirección un técnico que, conforme a la legislación vigente, tenga título adecuado a la naturaleza de las mismas.

5.º- Dentro del plazo de 30 días, contados desde el siguiente a la notificación de la presente Orden, el beneficiario queda obligado a presentar este título de autorización 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 Delegación Provincial del MOPU de Baleares, Jefatura de Puertos y Costas, 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.

6.º- El beneficiario solicitará por escrito de la Delegación Provincial del MOPU, Jefatura de Puertos y Costas, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro de plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por el Ingeniero en cargo, 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.

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

Si el beneficiario incumpliera el plazo de terminación de las obras fijado en la cláusula 4.º 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, con incoar el expediente de caducidad de la autorización, con pérdida de la fianza depositada. En el caso de que, asimismo, el beneficiario, 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 de del expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la fianza depositada.

8.º- Terminadas las obras, el beneficiario solicitará por escrito de la Delegación Provincial del MOPU de Baleares, Jefatura de Puertos y Costas, 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.

9.º- La fianza definitiva se devolverá al beneficiario 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 autorización, 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.

10º.- El beneficiario 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 ellas 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 titular de la autorización a ejecutarlas en el plazo que se le señale. Si el beneficiario 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 las obras autorizadas, 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 beneficiario no ejecutara las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la autorización.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente autorización, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al beneficiario para optar entre la extinción de la autorización 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 de otorgamiento primeramente señalado. Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del beneficiario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Administración, la que podrá, en todo caso, obligar al primero a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

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

12º.- La falta de utilización, durante un período de un año, de las obras y bienes de dominio público autorizados, será motivo de caducidad de la autorización, a no ser que obedezca a justa causa. Corresponde a la Administración, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por el titular para justificar el no uso de la autorización. A este objeto, el beneficiario 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 autorizados. Si la Administración considera inadecuadas las causas alegadas por el titular de la autorización, incoará expediente de caducidad de la misma.

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

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 beneficiario.

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

16ª.- El beneficiario 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 beneficiario 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 veinte (20) pesetas por metro cuadrado 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 beneficiario, 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- el incumplimiento por el beneficiario de cualquiera de las condiciones anteriores, será causa de caducidad de la autorización 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 otorgado, 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 beneficiario 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 autorización, 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 titular como -

consecuencia de la caducidad o rescate de la autorización.

20ª.- Terminado el plazo otorgado por esta autorización, revertirán al Estado los terrenos, obras e instalaciones objeto de la misma, pudiendo retirarse por su titular aquellos elementos que no figuraran en el acta de reconocimiento, levantada de conformidad y en cumplimiento de la cláusula 8ª, 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 antiguo beneficiario, 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 extitular, utilizando, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo.

PRESCRIPCIONES

A) Por la Delegación Provincial del MOPU de Baleares - Jefatura Regional de Puertos y Costas, se dictarán cuantas normas sean precisas a efectos de que el paso de la vigilancia del litoral pueda efectuarse adecuadamente por dicho tramo y de mutuo acuerdo con la Comandancia de Marina.

B) La rampa será de madera, desmontable.

C) El varadero será de uso público y gratuito, pudiendo ser utilizado por cualquier embarcación que lo precise.

D) 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 Delegación Provincial del MOPU de Baleares, Jefatura de Puertos y Costas.

E) 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 Urbanismo, 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.

F) El incumplimiento de las prescripciones anteriores también será causa de caducidad, conforme se establece en la condición 18ª.

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 SECCION
[Firma]

ANEJO N° 2
VALORACIÓN CATASTRAL



**AJUNTAMENT
DE BANYALBUFAR**

ILLES BALEARS

Francisca Frontera Carbonell, Secretaria-Accidental de l'Ajuntament de Banyalbufar, Illes Balears.

CERTIFIC: Que consultat el Padró Cadastral del Impost de Bens Immobles de Naturalesa Rústica, apareix que:

La caseta guarda bots (escar) que figura a nom de JUAN NADAL NADAL, situada a la Cala de Sa Galera d'aquest Terme Municipal, te com a finca col.lindant, la finca de Son Bunyola (pol.ligon 2, parcel.la 77) te un valor cadastral de 606.213,- pts. i una superfície de 276 Hectàrees, 24 Arrees i 83 centiarees.

Y perquè així consti i obri, expedixo el present amb el vist-i-plau del Sr. Batle, a Banyalbufar a vint-i-un de Juny

Vist-i-Plau.
El Batle

La Secretaria-Accidental.



PD

ANEJO N° 3
INFORMACIÓN FOTOGRAFICA



DOCUMENTO Nº 3

PRESUPUESTO

Proyecto de almacén de embarcaciones en Punta Galera.

BANYALBUFAR - MALLORCA

Año 2002

CAPITULO I
MEDICIONES

MEDICIONES

-	Regulación del terreno.	
	$13,50 \times 23,01 =$	310,63 m ²
-	Excavación para cimientos, incluso transporte a vertedero.	
	$66,24 \times 0,80 \times 0,50 = 26,50$	
	$10 \times 1,50 \times 1,50 \times 0,50 = 11,25$	37,75 m ³
-	Hormigón en masa H-200 en cimientos.	
	$66,24 \times 0,80 \times 0,50 =$	26,50 m ³
-	Hormigón armado H-300 en cimientos, incluso hierro.	
	$10 \times 1,50 \times 1,50 \times 0,50 =$	11,25 m ³
-	Mampostería hormigonada en muros.	
	$25,05 \times 2,50 \times 0,55 = 34,44$	
	$13,20 \times 2,50 \times 0,55 = 18,15$	
	$22,71 \times 2,50 \times 0,55 = 31,22$	
	$5,28 \times 2,50 \times 0,55 = 7,26$	91,07 m ³
-	Hormigón armado H-300 en pilares, incluso hierro y encofrado.	
	$10 \times 3,14 \times 0,15 \times 0,15 \times 2,50 =$	1,77 m ³
-	Hormigón armado H-300 en placa de cubierta incluso hierro y encofrado.	
	$22,71 \times 13,20 \times 0,20 =$	59,95 m ²
-	Hormigón en masa H-200 en soleras.	
	$9,76 \times 3,56 \times 0,20 = 6,95$	
	$17,50 \times 12,06 \times 0,20 = 42,21$	
	$19,50 \times 2,70 \times 0,20 = 10,53$	
	$15,00 \times 1,75 \times 0,20 = 5,25$	64,94 m ³
-	Hormigón sumergido H-350.	
	$2,70 \times 0,80 \times 0,60 =$	1,30 m ³

-	Peldaños de hormigón.	
	10 x 0,80 = 8,00	
	13 x 1,00 = 13,00	
	6 x 9,50 = 57,00	78,00 m.l.
-	Puerta de celosía de madera de 2,73x2,00.	1,00 Ud.
-	Tabiques de bloques de hormigón de 0,10 m de espesor.	
	4,50 x 2,50 = 11,25	
	6,50 x 2,50 = 16,25	
	1,50 x 2,50 = 3,75	31,25 m ²
-	Enfoscado y enlucido con mortero de cemento Pórtland.	
	2 x 31,25 =	62,50 m ²
-	Banco formado con bloques de hormigón.	1,00 Ud.
-	Chimenea totalmente instalada.	1,00 Ud.
-	Chigre totalmente instalado y probado incluyendo motor y cabrestante.	1,00 Ud.
-	Grava y tierra en capa de relleno sobre cubierta.	
	22,71 x 13,20 x 0,15 =	44,96 m ³
-	Instalación de fontanería incluso depósito de agua y grifería.	1,00 Ud.
-	Instalación de alumbrado, incluyendo puntos de luz.	1,00 Ud.

CAPITULO II
CUADRO DE PRECIOS

CUADRO DE PRECIOS

m ²	de regulación del terreno. DOS EUROS.	2,00 €
m ³	de excavación para cimientos, incluso transporte a vertedero. DIECIOCHO EUROS.	18,00 €
m ³	de hormigón en masa H-200 en cimientos. NOVENTA EUROS.	90,00 €
m ³	de hormigón armado H-300 en cimientos, incluso hierro. CIENTO OCHENTA EUROS.	180,00 €
m ³	de mampostería hormigonada en muros. SESENTA EUROS.	60,00 €
m ³	de hormigón armado H-300 en pilares, incluso hierro y encofrado. TRESCIENTOS EUROS.	300,00 €
m ²	de hormigón armado H-300 en placa de cubierta incluso hierro y encofrado. DOSCIENTOS CUARENTA EUROS.	240,00 €
m ³	de hormigón en masa H-200 en soleras. NOVENTA EUROS.	90,00 €
m ³	de hormigón sumergido H-350. CIENTO CINCUENTA EUROS.	150,00 €
m.l.	de peldaños de hormigón. VEINTICUATRO EUROS.	24,00 €
Ud.	de puerta de celosía de madera de 2,73x2,00. CIENTO NOVENTA EUROS.	190,00 €

m ²	de tabiques de bloques de hormigón de 0,10 m de espesor. TREINTA EUROS.	30,00 €
m ²	de enfoscado y enlucido con mortero de cemento Pórtland. DOCE EUROS.	12,00 €
Ud.	de banco formado con bloques de hormigón. NOVENTA EUROS.	90,00 €
Ud.	de chimenea totalmente instalada. TRESCIENTOS SESENTA EUROS.	360,00 €
Ud.	de chigre totalmente instalado y probado incluyendo motor y cabrestante. CUATROCIENTOS EUROS.	400,00 €
m ³	de grava y tierra en capa de relleno sobre cubierta. DOCE EUROS.	12,00 €
Ud.	de instalación de fontanería incluso depósito de agua y grifería. MIL TRESCIENTOS EUROS.	1.300,00 €
Ud.	de instalación de alumbrado, incluyendo puntos de luz. MIL CIEN EUROS.	1.100,00 €

Palma de Mallorca, Diciembre de 2002.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila
Colegiado 2.117

CAPITULO III
PRESUPUESTO

PRESUPUESTO

Ejecución Material

310,63 m ²	de regulación del terreno, a 2 euros/m ² .	321,26
37,75 m ³	de excavación para cimientos, incluso transporte a vertedero, a 18 euros/m ³ .	679,50
26,50 m ³	de hormigón en masa H-200 en cimientos, a 90 euros/m ³ .	2.385,00
11,25 m ³	de hormigón armado H-300 en cimientos, incluso hierro, a 180 euros/m ³ .	2.025,00
91,07 m ³	de mampostería hormigonada en muros, a 60 euros/m ³ .	5.464,20
1,77 m ³	de hormigón armado H-300 en pilares, incluso hierro y encofrado, a 300 euros/m ³ .	531,00
59,95 m ²	de hormigón armado H-300 en placa de cubierta incluso hierro y encofrado, a 240 euros/m ² .	14.388,00
64,94 m ³	de hormigón en masa H-200 en soleras, a 90 euros/m ³ .	5.844,60
1,30 m ³	de hormigón sumergido H-350, a 150 euros/m ³ .	195,00
78,00 m.l.	de peldaños de hormigón, a 24 euros/Ud.	1.872,00
1,00 Ud.	de puerta de celosía de madera de 2,73x2,00, a 190 euros/Ud.	190,00
31,25 m ²	de tabiques de bloques de hormigón de 0,10 m de espesor, a 30 euros/m ² .	937,50
62,50 m ²	de enfoscado y enlucido con mortero de cemento Pórtland, a 12 euros/m ² .	750,00
1,00 Ud.	de banco formado con bloques de hormigón, a 90 euros/Ud.	90,00
1,00 Ud.	de chimenea totalmente instalada, a 360 euros/Ud.	360,00
1,00 Ud.	de chigre totalmente instalado y probado incluyendo motor y cabrestante, a 400 euros/Ud.	400,00
44,96 m ³	de grava y tierra en capa de relleno sobre cubierta, a 12 euros/m ³ .	539,52
1,00 Ud.	de instalación de fontanería incluso depósito de agua y grifería, a 1.300 euros/Ud.	1.300,00
1,00 Ud.	de instalación de alumbrado, incluyendo puntos de luz, a 1.100 euros/Ud.	1.100,00
	Total Ejecución Material.	39.672,58

DE CONTRATA

Ejecución Material.	39.672,58 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial 15%.	5.950,89 €
Suman.	45.623,47 €
I.V.A. 16%	7.299,75 €
Total Presupuesto de Contrata.	52.923,22 €

Palma de Mallorca, Diciembre de 2002.

El Promotor.



El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila
Colegiado 2.117



DOCUMENTO N° 4
ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Proyecto de almacén de embarcaciones en Punta Galera.

BANYALBUFAR - MALLORCA

Año 2002

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Dadas las características de la obra cuya concesión se solicita no ha lugar a considerar beneficio directo derivado de la explotación.

En consecuencia sólo debe tenerse en cuenta a efectos de cálculo del cánon el valor de los terrenos contiguos reflejados en el Anejo nº 2 de la Memoria.

Los datos a efectos de fianzas y cánon son los siguientes:


- Presupuesto de ejecución material de las obras: 39.672,58 euros
- Valor catastral de los terrenos contiguos según certificación del Ayuntamiento de Banyalbufar:

$$\frac{606.213 \text{ pts}}{2.762.483 \text{ m}^2} = 0,219 \text{ pts} \sphericalRrightarrow 0,00132 \text{ euros/m}^2$$

- Superficie ocupada: Almacén = 285,00
Rampa y accesos = 83,00 368,00 m²

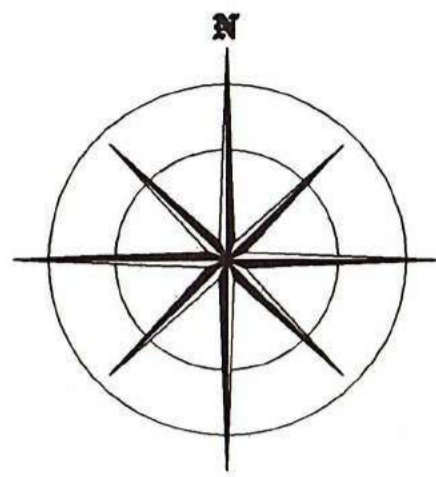
Palma de Mallorca, Diciembre de 2002.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

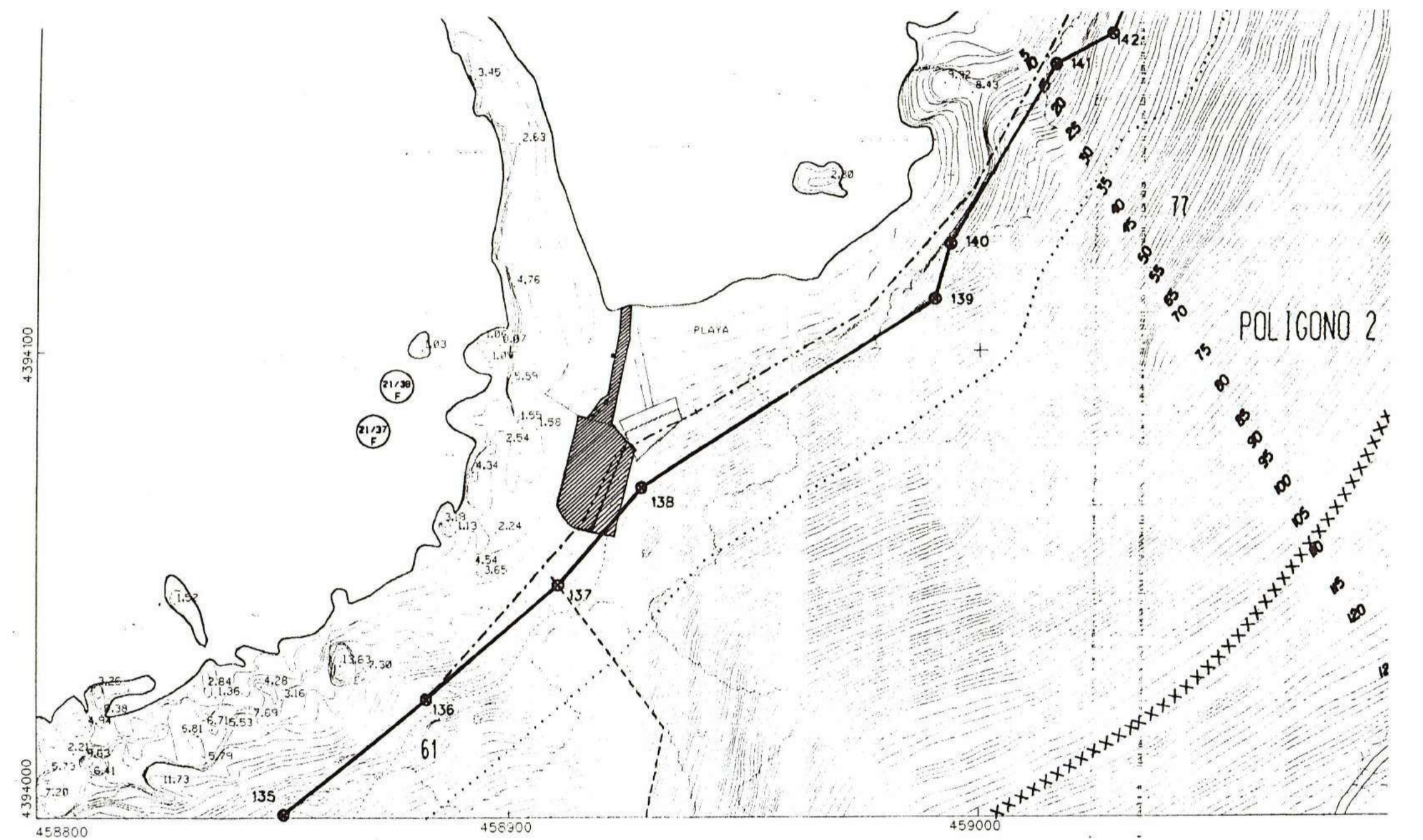

Fdo. Jerónimo Sáiz Gomila.

Colegiado 2.117





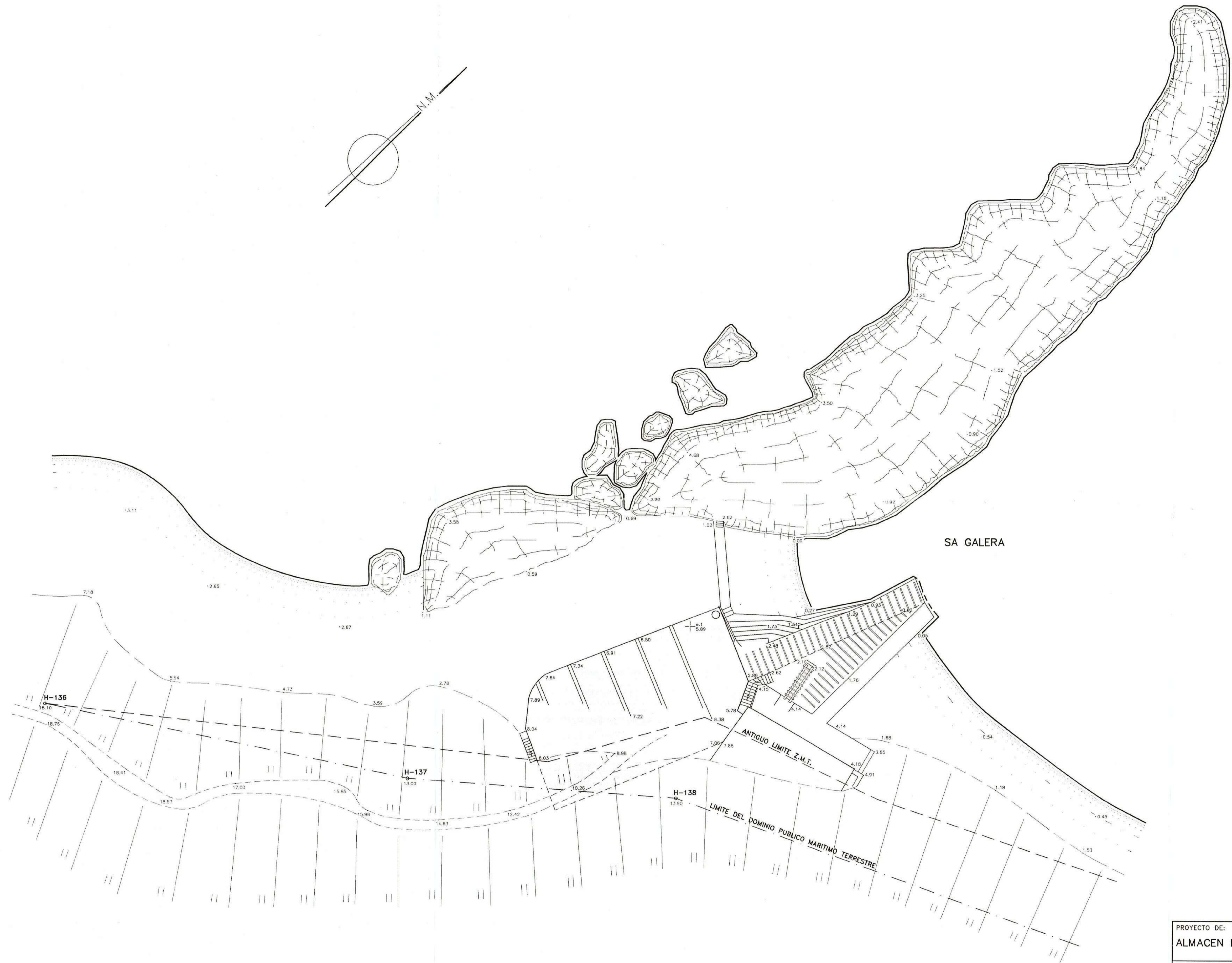
ESCALA = 1:400.000



ESCALA = 1:1.000



PROYECTO DE: ALMACEN DE EMBARCACIONES EN PUNTA GALERA	HOJA N. 1
EMPLAZAMIENTO: BANYALBUFAR - MALLORCA	ESCALA: 1:1000
TITULO DEL PLANO: SITUACION GENERAL Y DETALLADA	FECHA: DIC.-02
PROMOTOR: D. JOAN FRANCESC TOMAS TERRASA	REF.
AUTOR: JERONIMO SAIZ GOMILA INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	COLEGIADO 2117

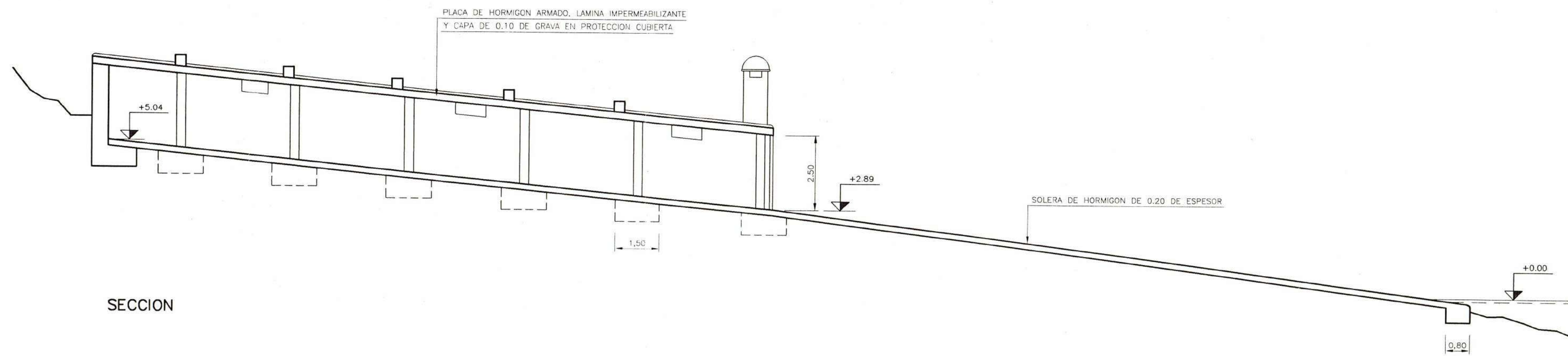


**SUPERFICIES OCUPADAS EN
DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE**

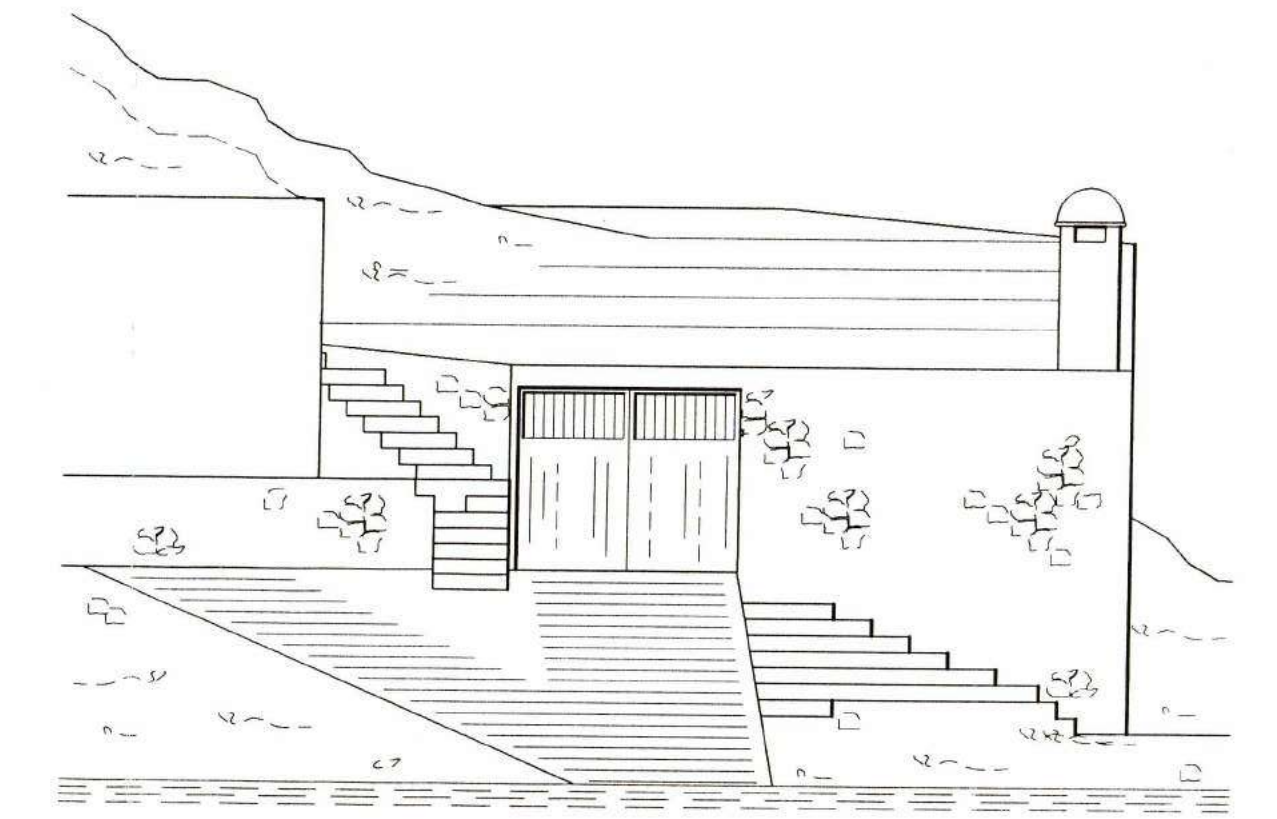
ALMACEN	=	285,00 m2
RAMPA Y ACCESOS	=	83,00 m2
TOTAL	=	368,00 m2



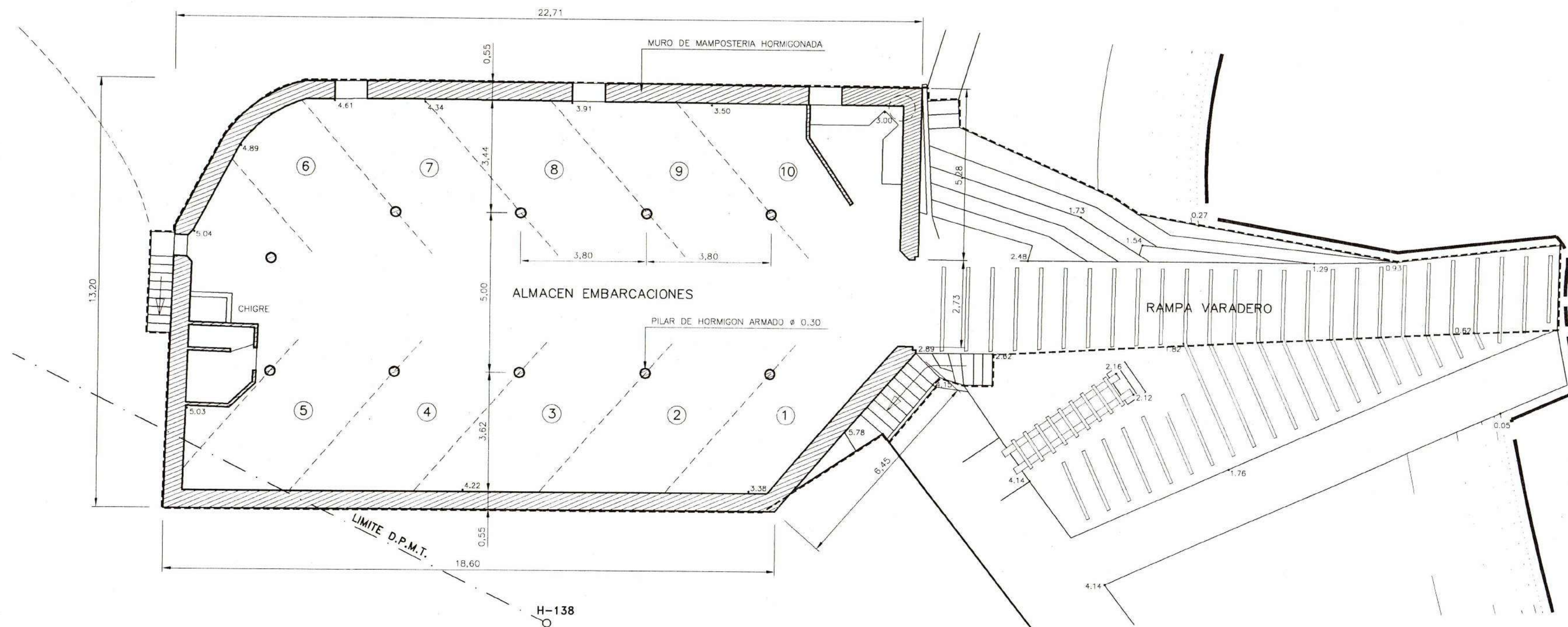
PROYECTO DE: ALMACEN DE EMBARCACIONES EN PUNTA GALERA	HOJA N. 2
EMPLAZAMIENTO: BANYALBUFAR - MALLORCA	ESCALA: 1:200
TITULO DEL PLANO: PLANTA GENERAL	FECHA: DIC.-02
PROMOTOR: D. JOAN FRANCESC TOMÀS TERRASA	AUTOR: JERONIMO SAIZ GOMILA COLEGIADO 2117 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.



SECCION



FACHADA



PLANTA

RELACION DE USUARIOS

- | | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1- D. JOAN FRANCESC TOMAS TERRASA | 6- D. SEBASTIAN REYNES TRIAS |
| 2- D. MIGUEL ANGEL RAMIS CAUBET
D. ANDRES LUIS RAMIS CAUBET | 7- D. JUAN FRANCISCO RODRIGUEZ OLIVARES
D. PEDRO MARTINEZ TRUJILLO |
| 3- D. MATEU BORDOY VIVANCOS | 8- D. FRANCISCO FERRA NADAL
D. GUILLERMO ARBOS FERRA |
| 4- D. BERNARDINO MOREY SASTRE
D. MIGUEL ANGEL ROCA ESTRADES | 9- D. JOSE MATAS ALBERTI
D. JUAN MATAS ALBERTI |
| 5- D. ANTONIO CANAVES VIDAL | 10- D. GERMAN FERNANDEZ CASTILLO |



PROYECTO DE: ALMACEN DE EMBARCACIONES EN PUNTA GALERA	HOJA N. 3
EMPLAZAMIENTO: BANYALBUFAR - MALLORCA	ESCALA: 1:100
TITULO DEL PLANO: PLANTA, FACHADA Y SECCION	FECHA: DIC.-02
PROMOTOR:	REF.

AUTOR: 	AUTOR:
D. JOAN FRANCESC TOMAS TERRASA	JERONIMO SAIZ GOMILA COLEGIADO 2117 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.