

D. ANTONIO CASASNOVAS JUAN
PROYECTO DE SOLICITUD DE CONCESIÓN PARA
ZONA DE DOMINIO PUBLICO
URB. CALA BLANCA
CIUTADELLA DE MENORCA

JOSE BOSCH ING. INDUSTRIAL

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
& INGENIERIA

CAMI D'ES DEGOLLADOR, 1, 2º
TEL. 971 38 48 26 - FAX 971 38 43 73
07760 CIUTADELLA DE MENORCA

MEMORIA

MEMORIA SOLICITUD DE CONCESION PARA ZONA DE DOMINIO PUBLICO SITA EN LA URBANIZACION CALA BLANCA ENTRE LOS HITOS 26 Y 29 DE LA ZONA MARITIMO TERRESTE, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CIUTADELLA DE MENORCA,

OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del mismo es de solicitar la concesión de una superficie de dominio público en la Urbanización Cala Blanca, en el término municipal de Ciutadella de Menorca, entre los hitos 26 y 29 de la zona marítimo terrestre, según se grafía en plano adjunto, para su utilización como terraza de los locales anexos a la misma.

Se trata de una zona donde predominan los locales de ocio (bares, restaurantes, cafeterías), siendo el objeto de la misma el poder aprovechar el terreno como mirador sobre el mar.

PROMOTOR

El promotor es D. Antonio Casanovas Juan.

REGLAMENTACIONES

Para la elaboración del proyecto se han tenido en cuenta las reglamentaciones siguientes :

- 1.- Ley 22/88 de 28 de Julio, de costas.
- 2.- RD. 1471/89 de 1 de Diciembre. Aprueba el Reglamento.
 - Corrección de errores.
- 3.- RD. 1112/92 de 18 de Septiembre. Modifica RD 1471/89
- 4.- RD 268/95 de 24 de Febrero. Actualiza importes sanciones.

SUPERFICIE

La superficie de solicitud de concesión es de 207,18 m², según se indica se indica. Se halla en una cota de + 5 m. sobre el nivel del mar., tal como se grafía en plano adjunto.

La zona objeto de la solicitud es existente, y se halla formada por relleno de piedra, solera de hormigón de 10 cm. de espesor y embaldosado con baldosa terrazo. Cuenta con una barandilla o mirador que la delimita y la cual es también existente..



Fdo. **JOSE BOSCH SEGUI**
Ing. Industrial

PLIEGO DE CONDICIONES

TITULO 2º - CONDICIONES DE INDOLE FACULTATIVA

- ARTICULO 1º - Durante la jornada legal de trabajo el Contratista, por sí ó por medio de sus facultativos, representantes ó encargados, estará en la obra y acompañará al Ingeniero Director ó a su representante en las visitas que haga a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos y que considere necesarios y suministrándole los datos precisos para la comprobación de mediciones ó liquidaciones.
- ARTICULO 2º - (Trabajos no estipulados expresamente en el Pliego de Condiciones) Es obligación de la Contrata el ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aun cuando no se halle expresamente estipulado en los Pliegos de Condiciones, siempre que, sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga el Ingeniero Director y dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos determinen para cada unidad de obra y tipo de ejecución.
- ARTICULO 3º - (Reclamación contra las órdenes del Ingeniero Director) Las reclamaciones que el Contratista quiera hacer contra las órdenes dadas por el Ingeniero Director sólo podrá presentarlas ante la Propiedad, y a través del mismo si son de orden económico; contra disposiciones de orden técnico ó facultativo no se admitirá reclamación alguna.
- ARTICULO 4º - (Recusación por el Contratista del personal nombrado por el Ingeniero Director) El Contratista no podrá recusar al Ingeniero, Aparejador ó Personal de cualquier índole dependiente de la Dirección Facultativa ó de la Propiedad encargado de la vigilancia de las obras, ni pedir que por parte de la Propiedad de designen otros facultativos para los reconocimientos y mediciones.
- ARTICULO 5º - (Despedidos por falta de subordinación, por incompetencia ó por manifiesta mala fe). Por falta de respeto y obediencia al Ingeniero Dirección ó a sus subalternos de cualquier clase, encargados de la vigilancia de las obras, por manifiesta incapacidad ó por actos que comprometan ó perturben la marcha de los trabajos, el Contratista tendrá la obligación de despedir a sus dependientes cuando el Ingeniero Director lo reclame.
- ARTICULO 6º - (Comienzos de la obra. Ritmo de ejecución de los trabajos) El Contratista dará comienzo a las obras en el plazo que le sea señalado por el Ingeniero Director y será responsable de que estas se desarrollen en la forma necesaria para que la ejecución total se lleve a efecto dentro del plazo previsto.

ARTICULO 7º - (Orden de los trabajos). En general, la determinación del orden de los trabajos será facultad potestativa de la Contrata, salvo aquellos casos en que, por circunstancia de orden técnico ó facultativo, estime conveniente su variación el Ingeniero Director. Estas ordenes se comunicarán a la Contrata y ésta vendrá obligada a su estricto cumplimiento, siendo directamente responsable de cualquier daño ó perjuicio que pudiera sobrevenir por su incumplimiento.

ARTICULO 8º - (Libro de Ordenes) El Contratista tendrá siempre en la oficina de la obra y a disposición del Ingeniero Director un " Libro de Ordenes " en el que redactará las que crea oportuno dar al Contratista para que adopte las medidas precisas que crea necesarias para subsanar ó corregir las posibles deficiencias constructivas que haya observado en sus visitas a la obra y, en suma, todas las que juzgue indispensables para que los trabajos se lleven a cabo de acuerdo y en armonía con los documentos del proyecto.

Cada orden deberá ser extendida y firmada por el Ingeniero Director y el "Enterado" suscrito con la firma del Contratista ó de su encargado en la obra. La copia de cada orden extendida en el folio duplicado quedará en poder el Ingeniero Director.

El hecho de que en el citado libro no figuren redactadas las ordenes que preceptivamente tiene la obligación de cumplir el Contratista no supone exactamente ni atenuante alguno para las responsabilidades que sean inherentes al Contratista.

ARTICULO 9º -. (Condiciones generales de ejecución de trabajos) Todos los trabajos se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto que haya servido de base a la Contrata, a las modificaciones del mismo que previamente hayan sido aprobadas y a las ordenes e instrucciones que bajo su responsabilidad entregue el Ingeniero Director al Contratista, siempre que éstas encajen dentro de la cifra a que asciendan los presupuestos aprobados

ARTICULO 10º (Trabajos defectuosos) El Contratista debe emplear los materiales señalados en el presente pliego, realizará los trabajos de acuerdo con el mismo y, en su defecto, de acuerdo con el Pliego General de Condiciones redactado por el Centro Experimental de Ingeniería. Por ello, y hasta tanto tenga lugar la recepción definitiva, el Contratista es el único responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas ó defectos que en estos puedan existir por su mala ejecución ó por la deficiente calidad de los materiales empleados, sin que le otorgue derecho alguno el hecho de que el Ingeniero Director no le haya llamado la atención sobre el particular, ni que hayan sido valoradas las certificaciones parciales.

ARTICULO 16º - (Precios unitarios) Se establecen como valores alizados de cada unidad de obra a ejecutar los que como precios unitarios figuren en la proposición adjunta, presentada por el Contratista.

Los valores de las unidades serán invariables, salvo las modificaciones de obres previstas y convenido de una manera expresa y por escrito con el correspondiente presupuesto que deberá ser aceptado por el Ingeniero Director de las Obras y la Entidad Propietaria conjuntamente.

Solamente se efectuarán revisiones de precios en cuanto se refiera a variaciones oficiales de jornales y materiales, siempre y cuando dichas variaciones sean superiores al 3% y hayan sido aprobadas por las Autoridades competentes y no creadas por uso, costumbre ú otra causa cualquiera.

A los efectos de cumplimiento de esta cláusula, el Contratista se someterá a la descomposición de precios unitarios que realice el Ingeniero Director.

ARTICULO 17º - Además de todas las facultades particulares que corresponden al Ingeniero Director, expresadas en los artículos que preceden, es misión específica suya la dirección y vigilancia de los trabajos que en la obra se realicen, incluso de todo lo no previsto en el Pliego de Condiciones, sobre las personas y cosas situadas en la obra y en relación con los trabajos que se lleven a cabo para la construcción, pudiendo incluso, pero con causa justificada, recusar al Contratista si considera que con esta resolución mejorará la calidad y marcha de los trabajos.

EL PROPIETARIO



EL CONTRATISTA

VºBº
EL INGENIERO DIRECTOR

A handwritten signature in black ink, written over the printed name 'EL INGENIERO DIRECTOR'. The signature is stylized and appears to be 'VºBº' followed by a large, sweeping flourish.

MEDICIONES - PRESUPUESTO

MEDICIONES - PRESUPUESTO

El presente presupuesto correspondiente a relleno de piedra, solera de hormigón de 10 cm. de espesor y embaldosado, asciende a la cantidad de 900.000 .- Pts (**NOVECIENTAS MIL PESETAS**)

Fdo. **JOSE BOSCH SEGUI**
Ing. Industrial



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE SITUADA ENTRE LOS HITOS 26 y 29 DE CALA BLANCA, TERMINO MUNICIPAL DE CIUDADELA DE ENORCA.

A.- JUSTIFICACION

El peticionario, Don Antonio Casanovas Juan, es propietario, desde el año 1995, de un Bar Restaurante, colindante con la zona de dominio público marítimo-terrestre situada entre los hitos 26 y 29 en la Playa Cala blanca del término municipal de Ciutadella de Menorca. (se adjunta copia del título de propiedad)

La concesión de ocupación del dominio público en la zona marítimo terrestre, de una superficie de 207,18 M2 es una franja de terreno de anchura desigual entre los hitos citados, y dada la actual configuración, que data del año **1968**, para los usuarios de la terraza del bar restaurante de mi propiedad, es difícil discernir si se hallan en zona pública o privada.

Por otra parte, dado la situación privilegiada de dicha terraza, la referida zona de dominio público es el complemento ideal para la actividad del restaurante para poder colocar una mesas i toldos, por cuya actividad no se deteriorará su estado actual ni se dificultará el paso ni acceso a la zona de dominio público.

Cabe afirmar, sin temor a equivocarse, que una instalación exterior de este tipo es vital para un negocio de temporada de marcado carácter turístico como es el nuestro.

Además, la franja de terreno a ocupar por la concesión solicitada, es de nula utilidad para el público en general, ya que el acceso a la playa (cota 0m) es imposible desde esta cota (+5m). Por lo que el interés general no se ve dañado con la concesión que se solicita.

B.- DESCRIPCION.

La zona donde está enclavada la superficie de dominio público marítimo-terrestre, para la que se solicita la concesión administrativa, es una zona donde predominan los locales de ocio (bares, restaurantes, cafeterías) siendo el objeto de la misma el poder aprovechar el terreno como mirador sobre el mar.

La superficie de solicitud es de 207,18 M2. Se halla en una cota de +5m sobre el nivel del mar, tal como se grafía en el plano adjunto.

La zona objeto de la solicitud es existente, y se halla formada por relleno de piedra, solera de hormigón de 10 cm. De espesor y embaldosado con baldosas terrazo. Cuenta con una barandilla o mirador que la delimita y la cual es también existente.

C.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES.

El peticionario declara que el proyecto presentado cumple las disposiciones de la Ley de Costas y de las normas generales y específicas que dictan su desarrollo que le son de aplicación.



Ministerio de Economía y Hacienda
Subsecretaría de Economía y Hacienda
Delegación Provincial de Economía y Hacienda

Gerencia Territorial de Catastro en Illes Balears - Unidad de Menorca

Avenida Menorca, 94 - 07703 Maó (Menorca) Illes Balears - Teléfono 971 351 130 Telefax 971 353 678

EXPEDIENTE: 28133.2/01 (Fecha de inicio : 02-03-2001)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 165.581 (Página 2/2)
Certificación catastral

Palma De Mallorca, 2 de marzo de 2.001
EL GERENTE TERRITORIAL EN FUNCIONES,

Fdo.: JUAN BORRAS BORRAS

Contra el presente acto cabe interponer recurso de alzada ante la Dirección General del Catastro en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



Ministerio de Economía y Hacienda
 Subsecretaría de Economía y Hacienda
 Delegación Provincial de Economía y Hacienda

Gerencia Territorial de Catastro en Illes Balears - Unidad de Menorca

HOJA INFORMATIVA

Fecha: 02-03-2001

~~Avenida Menorca, 94 - 07703~~ Maó (Menorca) Illes Balears - Teléfono 971 351 130 Telefax 971 353 678

Referencia Catastral : 1347103 EE7214N 0001SL

SITUACION DE LA FINCA:

 Provincia: BALEARES Municipio: CIUTADELLA DE MENORCA
 Vía.....: UB CALA BLANCA P-B Número: 0 Bloque:
 Kilómetro: Resto de dirección:
 Superficie suelo (M2): 3.935
 Superficie construcción (M2): 1.219

DATOS DEL TITULAR CATASTRAL

 Apellidos y nombre: CASASNOVAS JUAN ANTONIO
 N.I.F.....: 41735214N

DOMICILIO

Provincia: BALEARES Municipio: CIUTADELLA DE MENORCA
 Vía.....: PS DES MORTERS-CALA BLANCA Número: 68 Bloque:
 Kilómetro: Resto dirección: Es/pl/pu: / /

DATOS DEL INMUEBLE

 Domicilio tributario
 Provincia: BALEARES Municipio: CIUTADELLA DE MENORCA
 Vía.....: UB CALA BLANCA P-B Número: 0 Bloque:
 Kilómetro: Resto dirección: Es/pl/pu: 1 /00 /01

Coeficiente de propiedad: 30,0000 Uso principal: TURISMO

Superficie construida (M2): 438

DATOS DESGLOSADOS

Es/Pla/Pu	Destino	Calidad construc.	Superficie (M2)	Fech. Cons.	Conservac.	Valor construcción
1 00 -A	COMERCIO	BUENA	104	1.970	NORMAL	2.464.312
1 00 01	ESPECTACULOS	BUENA	334	1.970	NORMAL	8.656.210

Valor de la construcción : 11.120.530 Valor del suelo : 5.043.097

Valor catastral..... : 16.163.627 Año valor catastral..... : 2001

CALCULO DE LA BASE LIQUIDABLE

 Valor Base...: 0 Origen Valor Base...:
 Reducción...: 0 Base Liquidable....: 16.163.627
 Año Base Liquidable: 2001



CERTIFICADO DE USO



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

GUILLERMO DE OLIVES OLIVARES, TECNIC D'ADMINISTRACIO GENERAL, SECRETARI
ACCTAL, DE L'EXCM. AJUNTAMENT DE CIUTADELLA DE MENORCA.

C E R T I F I C A :

Que, segons es desprèn de l'informe emès al respecte per l'arquitecta municipal en data 07.07.95, segons el P.G.O.U., la parcel·la grafiada a plànol adjunt, situada a la urbanització Cala Blanca, Av. Cala Blanca s/n, està qualificada com a sòl urbà, sistema d'equipaments, equipament esportiu privat, clau B/Eb.

Les condicions d'ús establertes són: a més de l'ús esportiu principal i en relació amb aquést, s'admeten els usos de bar i restaurant i el de lleure.

I per tal que així consti i sorgeixin els efectes oportuns, a petició de la Sra. Laura GALLOTRA GORNÉS, lliuro el present certificat, amb el vist i plau de l'Il·lm. Sr. Alcalde de Ciutadella a 10 de juliol de 1.995.

Vist i plau,
L'Alcalde





RESGUARDO DE DEPOSITO O DE GARANTIA EN EFECTIVO SIN INTERES - 111

Titular o Propietario del efectivo: Apellidos y nombre o razón social: ANTONIO ZHIBI DOVHAS TORO	NIF/CIF: 41.735.014-V
Domicilio: D.H. C/TA G. DE LAS MONTERAS N.º 65 CHERRUBINCHA	
Ciudad: CIUDAD DE L'H	C.P.: 07760 Tfno.: 971482985

Constituyente o Garantizado: Apellidos y nombre o razón social/Autoridad:	NIF/CIF:
Domicilio: EL MISMO	
Ciudad:	C.P.: Tfno.:

Norma/s y artículo/s que impone/n constituir este depósito o garantía en la Caja General de Depósitos:	Código de norma:
RD. 1471/1989 1-12 REGLAMENTO L. 22/1998 COSTAS A 168	0103

Finalidad del depósito o de la garantía:
FIANZA PARA PETICION DE CONCESION ADMINISTRATIVA, EN LA DELEGACION DE COSTAS DE BALEARES

Garantía (provisional, definitiva, etc.)

Autoridad a cuya disposición se constituye: DEMARCACIÓN DE COSTAS BALEARES	Código/NIF de Autoridad: 50717002J
--	--

Importe, en letra: DIEZ Y OCHO MIL PESETAS	Importe, en cifra: 18.000
---	----------------------------------



EL INTERVENTOR,

20 MAR. 2001

EL RESPONSABLE DE LA CAJA GENERAL DE DEPOSITOS,

FECHA: **VEINTE** de **MARZO** de **2001**

Este documento no es válido sin la impresión mecánica de control, o en su defecto, sello y firma autorizados, sin enmiendas en todo caso.

INGRESO EN CAJA



ESTUDIO ECONOMICO PARA CONCESION ADMINISTRATIVA EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE SITUADA ENTRE LOS HITOS 26 y 29 DE CALA BLANCA, TERMINO MUNICIPAL DE CIUDADELA DE ENORCA.

Este estudio contempla:

- a) el coste de las obras de la zona de dominio público marítimo terrestre.
- b) Ingresos y costes de explotación del restaurante que consta de 36 mesas, 16 de las cuales estarán situadas en la zona de dominio público marítimo terrestre, equivalente a 16/36 avas partes del total de esta previsión de ingresos y gastos.

A) Coste o presupuesto de las obras.

Según el presupuesto del proyecto adjunto, el coste de las obras para el relleno de piedra, la solera de hormigón de 10 cm. De espesor y el embaldosado de terrazo, es de **900.000 Ptas.**

B) Ingresos y costes de explotación del restaurante

GASTOS

Gastos para la producción de ventas		10.210.000
Compra mercaderías	8.760.000	
Otros aprovisionamientos	1.000.000	
Repuestos	450.000	
Gastos varios		400.000
Servicios auxiliares	400.000	
Gastos fijos		9.725.000
Reparación y conservación	400.000	
Publicidad	25.000	
Otros servicios	1.000.000	
Tributos	100.000	
Salarios	6.000.000	
Gastos sociales	1.900.000	
Intereses	0	
Amortización Inmovilizado	300.000	
TOTAL GASTOS		20.335.000

INGRESOS

Ventas		26.280.000
Recaudación temporada	26.280.000	

TOTAL INGRESOS **26.280.000**

RENTABILIDAD NETA **5.945.000**

Rentabilidad neta de la zona marítimo terrestre $5.945.000/36 \times 16 = 2.642.222$

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Referencia expediente:
PM/ME 9-L.P.K.

CALA BLANCA

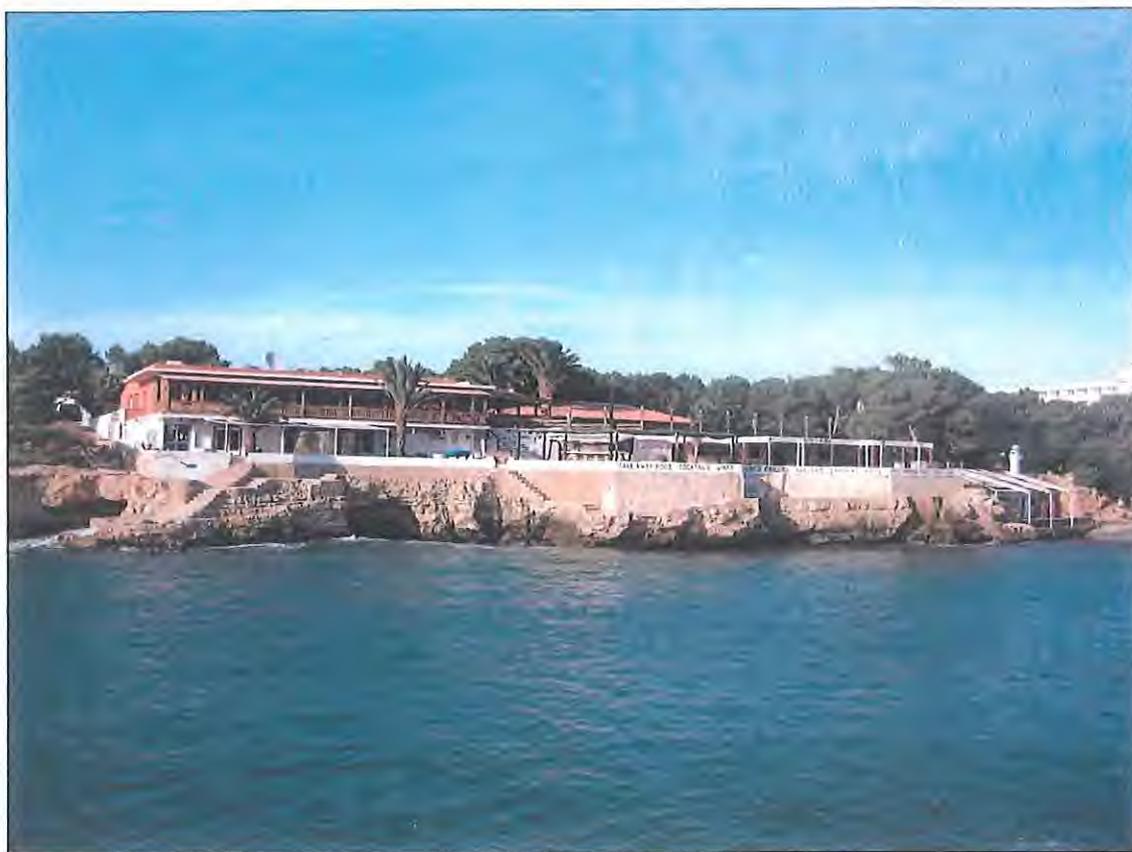




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23

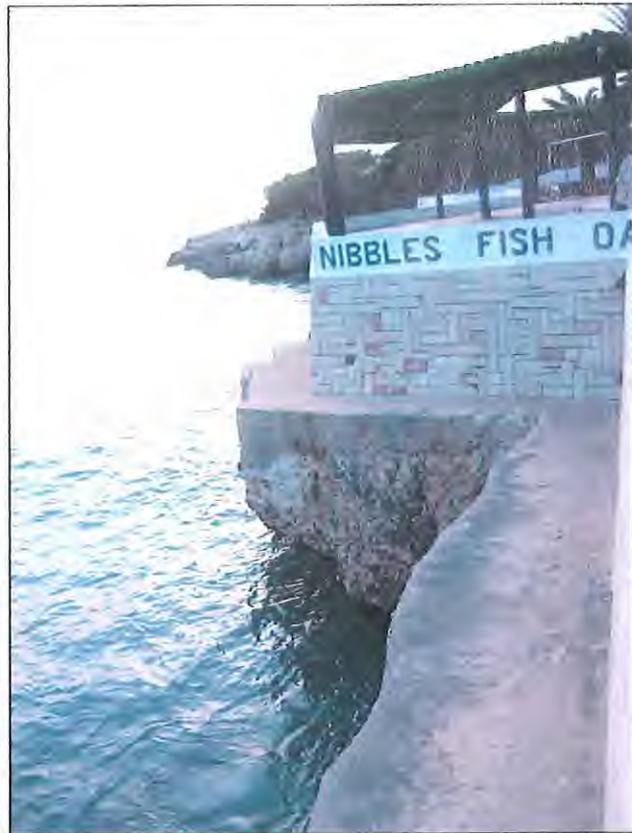


FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34



FOTO 35

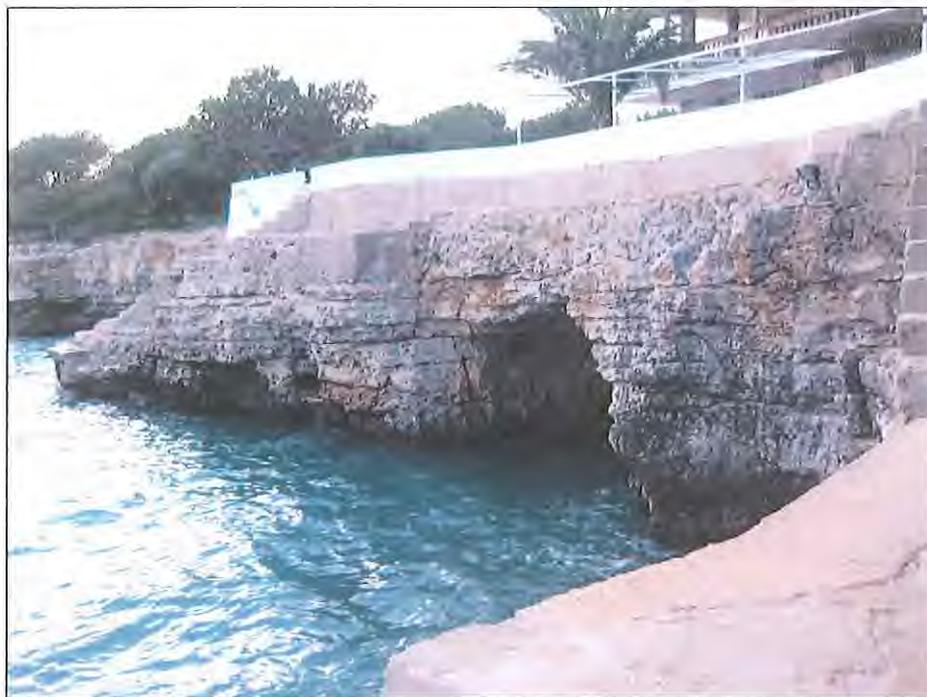


FOTO 36



FOTO 37



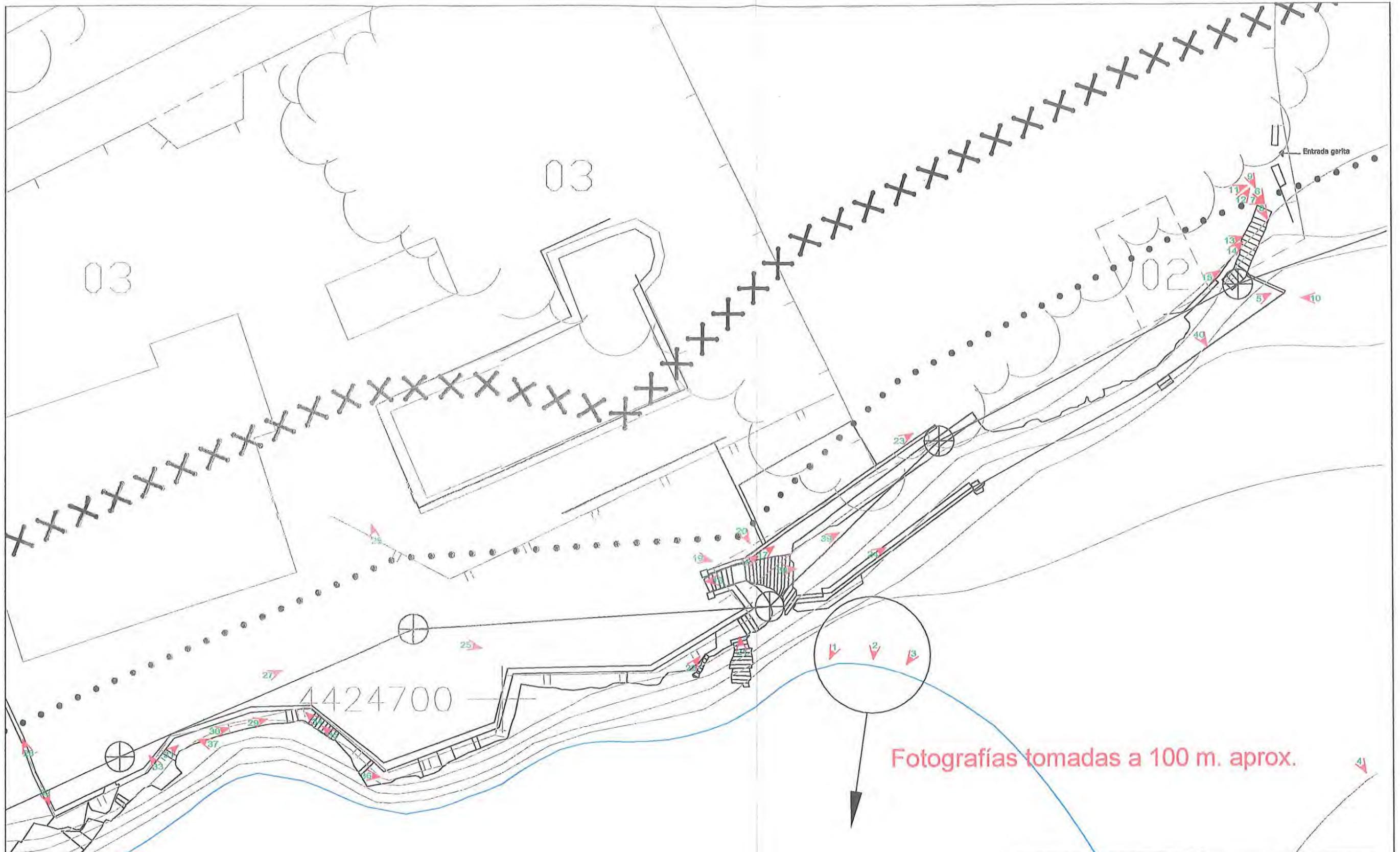
FOTO 38



FOTO 39



FOTO 40



Fotografías tomadas a 100 m. aprox.

SIGNOS CONVENCIONALES PARTICULARES:

	LÍNEA DE AGUA
	LÍMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

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

PLANO DE SITUACIÓN DE LAS FOTOGRAFÍAS E:1/300

COTA
+9,28 m

COTA
+9,89 m

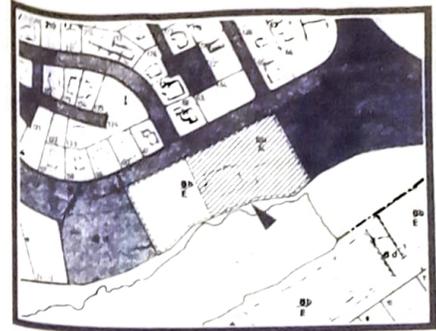
COTA
+5 m

COTA
+5 m

NIVEL MAR
COTA 0 m

SUPERFICIE DE SOLICITUD
DE CONCESIÓN = 207,18 m²

PLAYA DE
CALA BLANCA



SITUACION P.G.O.U.
E: 1 / 2000



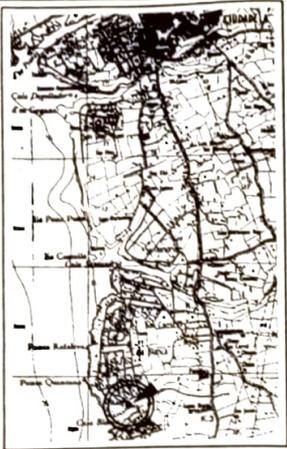
SITUACION GEOGRAFICA
E: 1 / 25000

NOTA: LA ZONA OBJETO DE LA SOLICITUD DE CONCESIÓN TIENE UNA SOLERA DE HORMIGÓN DE 10 cm Y EMBALDOSADO (EXISTENTES).

PLANO	ESCALA	FECHA	HOJA
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO CON DESLINDE DE LA ZONA A OCUPAR Y TOPOGRÁFICO	1 / 25.000 1 / 2.000 1 / 200	15 MAR. 01	1

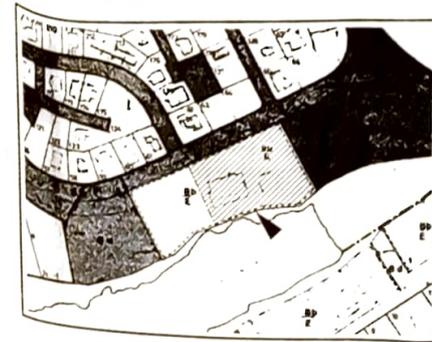
E	PROYECTO	BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN DE SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO.
	SITUACION	URB. CALA BLANCA. CIUTADELLA.
	PROPIEDAD	ANTONIO CASASNOVAS JUAN
	FECHA	MARZO - 01 2130 - 78 FIRMA INGENIERO ARQUITECTO JOSE BOSCH SEGUI

ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA
 C/ri Degollador N° 1 - 2º P/ao CIUTADELLA DE MENORCA TEL: (971) 30 48 26 FAX: (971) 30 48 72 E-mail: jbosch2000@14174.es



SITUACION GEOGRAFICA
E: 1/25000

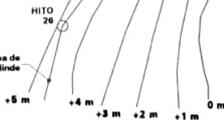
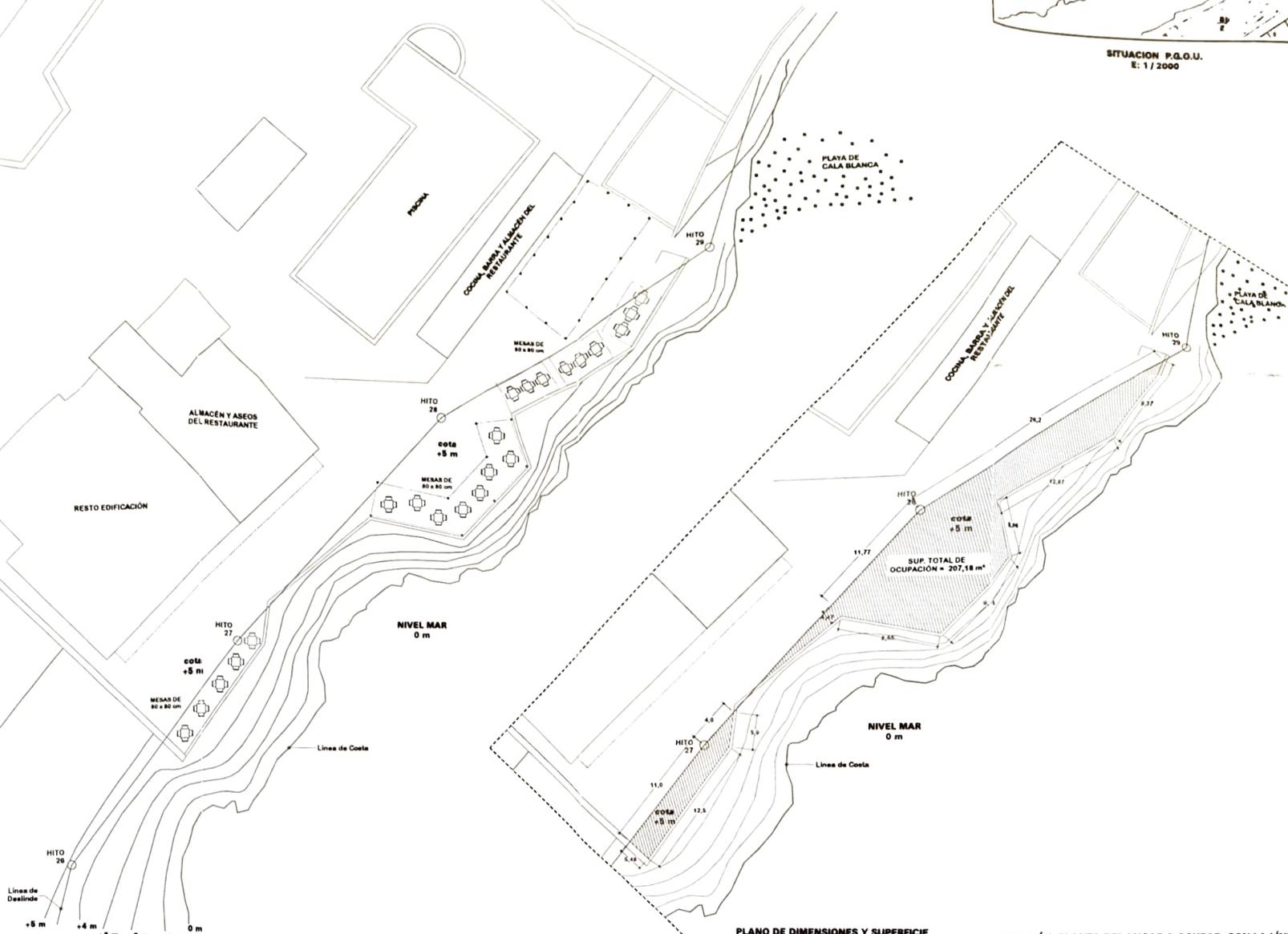
INSTALACIONES QUE OCUPAN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO; LÍNEA DE COSTA;
LÍNEA DE DESLINDE DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE APROBADA E HITOS
MÁS PRÓXIMOS CON SU NÚMERO
E: 1/200



SITUACION P.G.O.U.
E: 1/2000

+9,28 m

+9,89 m



PLANO DE DIMENSIONES Y SUPERFICIE
DE DOMINIO PÚBLICO A OCUPAR
E: 1/200

SITUACIÓN, PLANTA DEL LUGAR A OCUPAR, CON LA LÍNEA DE COSTA Y LA DE DESLINDE DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE APROBADA. HITOS MÁS PRÓXIMOS CON SUS NÚMEROS Y PLANO CON UNA FIGURA GEOMÉTRICA ACOTADA DE LA SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO A OCUPAR.