

ANTEPROYECTO DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR



Joan Caldentey Sancho
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado núm. 23865

Bartomeu Duran Gelabert
Arquitecto y Arquitecto Técnico
Colegiado núm. 584061 y PM-01979

Marzo de 2025

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS A LAS
MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR

ÍNDICE

1.	AGENTES	3
1.1	PROMOTOR	3
1.2	AUTOR DEL ANTEPROYECTO	3
1.3	COAUTOR DEL ANTEPROYECTO	3
2.	INFORMACIÓN PREVIA.....	3
2.1	ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA, DATOS DEL EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO	3
2.1.1	ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.....	3
2.1.2	DATOS DEL EMPLAZAMIENTO	4
2.1.3	ENTORNO FÍSICO	5
3.	MEMORIA URBANÍSTICA.....	5
3.1	REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE MAÓ I ADAPTACIÓ AL PTI	5
3.2	ESTUDIO DE DETALLE DEL CONJUNTO DEL MOLL DE LLEVANT.....	9
3.3	REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE COSTAS	10
3.4	CALÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	13
3.5	DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS (DEUP) DEL PUERTO DE MAÓ	14
3.6	PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE MAHÓN	16
3.7	CUADROS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	17
4.	DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO	18
4.1	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	18
4.1.1	ALTERNATIVA 1	18
4.1.2	ALTERNATIVA 2	19
4.1.3	ALTERNATIVA 3	19
4.2	DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO	20
4.2.1	EDIFICIO EN EL SOLAR DE LA ANTIGUA COMPAÑÍA TRANSMEDITERRÁNEA (CONCESIÓN 1)	20
4.2.2	EDIFICIO DEL MOLL DE LLEVANT 132 Y 133 (CONCESIÓN 2).....	22
5.	AVANCE DE PRESUPUESTO.....	24
5.1	TRABAJOS PREVIOS.....	24
5.2	NUEVO EDIFICIO EN EL SOLAR DE LA ANTIGUA COMPAÑÍA MEDITERRÁNEA.....	24
5.3	EDIFICIO EN EL MOLL DE LLEVANT 132 Y 133	24
6.	RESUMEN DEL AVANCE DE PRESUPUESTO	6

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.-	Ámbito aproximado de las dos futuras marinas.....	4
Figura 2.-	Localización de las parcelas 17 y 18 en el folio 17 de la serie 3 del PGOU.....	6
Figura 3.-	Gráfico adjunto a la Revisión del Pla General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación al PTI.....	7
Figura 4.-	Localización de les parcelas 17 y 18 en el plano 8.1, <i>Sistemes Generals en Sòl Urbà</i>	8

Figura 5.- Plano 4/5 del Estudio de Detalle, donde aparece grafiada la propuesta volumétrica para el edificio situado en los números 134, 135 i 136 del Moll de Llevant	10
Figura 6.- Detalle del PGOU donde se aprecia la afectación de la línea de Servitud de Protección a lo largo del frente edificado.	10
Figura 7.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 03/08 del plano 04 del DEUP del Puerto de Maó.....	14
Figura 8.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 02/08 del plano 05 del DEUP del Port de Maó.....	15
Figura 9.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 03/08 del plano 06 del DEUP del Port de Maó.....	16
Figura 10.- Localización de las parcelas 17 y 18 en el plano 5 del PEP	17
Figura 11.- Fachada de la alternativa 1	18
Figura 12.- Fachada de la alternativa 2	19
Figura 13.- Fachadas de la solución adoptada	20

ÍNDICE DE TABLAS

Taula 1. Cuadro resumen de las superficies de cada una de las parcelas	4
Tabla 2. Parámetros urbanísticos de la parcela 17 / 8865728FE0186N0001LT	17
Tabla 3. Parámetros urbanísticos de la parcela 18 / 8865727FE0186N0001PT	18
Tabla 4. Cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 134, 135 y 136.....	22
Tabla 5. Cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133.....	24
Tabla 6. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de los trabajos previos.....	2
Tabla 7. Presupuesto aproximado de Contrata de los trabajos previos.....	2
Tabla 8. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de la obra proyectada en la parcela del antiguo edificio de la compañía Mediterránea	3
Tabla 9. Presupuesto aproximado de Contrata del edificio proyectado en la parcela de la compañía Mediterránea	4
Tabla 10. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de la obra proyectada del edificio del Moll de Llevant 132 y 133	5
Tabla 11. Presupuesto aproximado de Contrata del edificio del Moll de Llevant 132 y 133	6
Tabla 12. Resumen del Avance del Presupuesto.....	6

1. AGENTES

1.1 Promotor

Nombre: Autoritat Portuària de Balears
CIF: Q0767004E
Dirección: Moll Vell, 3-5. 07012, Palma
Teléfono: 971228150
Dirección electrónica: portsdebalears@portsdebalears.com
Responsable del contrato: Manel González Amo, responsable de infraestructuras del puerto de Maó

1.2 Autor del anteproyecto

Nombre: Joan Caldentey Sancho
Número ICCP: 23865
Empresa: PROJECT SOLVERS ASESORES, SL
NIF: B-57973810
Dirección: Calle Eusebi Estada 35, 1a. 07004, Palma
Teléfono: 871 531179
Dirección electrónica: info@prosolvers.es

1.3 Coautor del anteproyecto

Nombre: Bartomeu Duran i Gelabert
DNI: 43110477-J
Número COAIB: 584061
Número COAAT Mallorca: PM01979
Dirección: Calle Major 223, Lluçmajor. 07620, Mallorca
Teléfono: 635559023
Dirección electrónica: sistemesoperatius@outlook.com

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico

2.1.1 Antecedentes y condicionantes de partida

En el mes de febrero de este año, la Autoridad Portuaria de Baleares ha publicado la convocatoria de licitación A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ, con referencia número P.O.05.25, el cual tiene por objeto "describir los trabajos. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ. La APB dispone de dos parcelas colindantes en el muelle de levante, la primera que abarca los números 132 y 133, con una superficie aproximada de 215 m2 y la segunda que se corresponde con los números 134, 135 y 136, con 630 m2 de superficie aproximadamente. Estas dos parcelas necesitan de un anteproyecto arquitectónico que distribuya el espacio disponible, para dos edificios de servicios destinados a las marinas situadas en el lado mar, para la atención a sus usuarios y para el correcto funcionamiento de la propia actividad".

El presente documento tiene por objeto desarrollar el citado anteproyecto arquitectónico.

El programa de usos consiste en dos edificios de servicios para sendas marinas del puerto (una considerablemente mayor que la otra), un espacio destinado a dependencias para la APB y,

finalmente, un paso de uso público que conecte el frente portuario con un ascensor que eventualmente se situaría al pie del acantilado.

Se requiere, además, que los dos edificios se puedan construir en fases distintas, con lo cual, de manera temporal, una de las dos parcelas (probablemente la pequeña) permanecería como un solar si edificar.

En la siguiente ortofoto se han marcado, de manera aproximada, los ámbitos de las dos marinas: la de mayores dimensiones en azul y la más pequeña, en rojo:

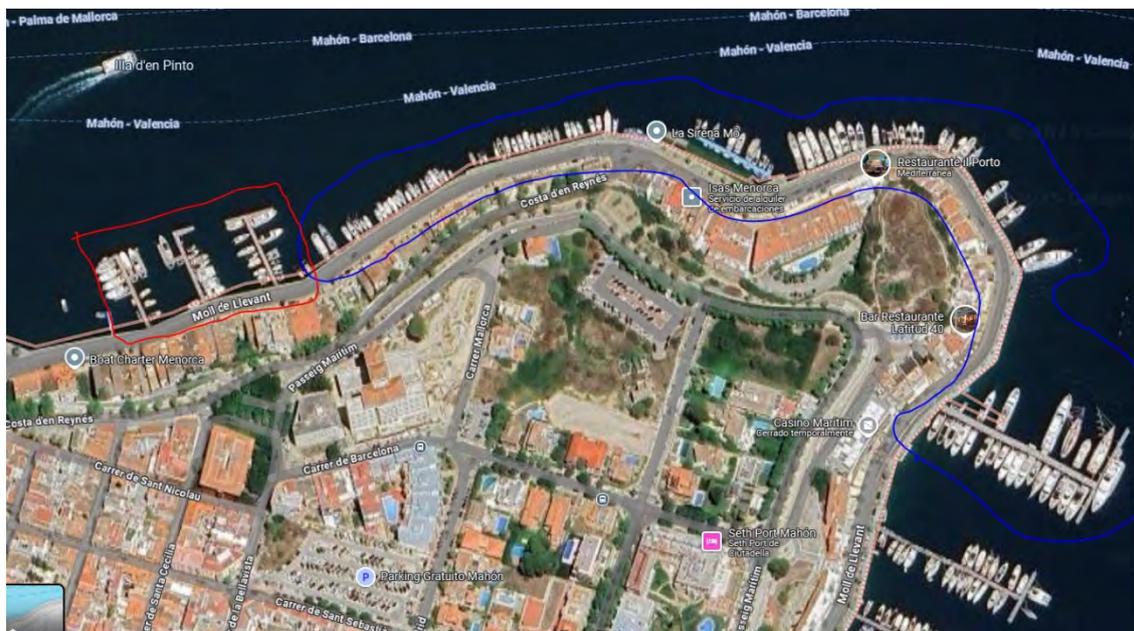


Figura 1.- Ámbito aproximado de las dos futuras marinas

2.1.2 Datos del emplazamiento

Las dos parcelas colindantes entre sí de las que la APB dispone para levantar sendos edificios de servicios, corresponden a los portales 132 y 133 (parcela catastral 8865728FE0186N0001LT), y a los portales 134 a 136 (parcela catastral 8865727FE0186N0001PT) del Muelle de Levante de Maó.

Según la consulta descriptiva y gráfica del bien inmueble, la parcela catastral 8865728FE0186N0001LT tiene una superficie de 215 m² y la 8865727FE0186N0001PT de 629 m². Sin embargo, según la Orden TMA/958/2023, de 18 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Mahón, la superficie georeferenciada de la primera parcela, numerada como 17, es de 234.45 m², y la superficie de la segunda (con el número de parcela 18) es de 615.69 m². Serán estas últimas las superficies que se tomarán como buenas para el cálculo de parámetros urbanísticos, siendo que están georeferenciadas y, por tanto, son más precisas. En el siguiente recuadro se resumen las superficies de cada una de las dos parcelas:

Número de parcela según la Orden TMA/958/2023	Número de calle	Referencia catastral	Superficie catastral	Superficie según la Orden TMA/958/2023
17	132 i 133	8865728FE0186N0001LT	215 m ²	234.45 m ²
18	134, 135 y 136	8865727FE0186N0001PT	629 m ²	615.69 m ²

Taula 1. Cuadro resumen de las superficies de cada una de las parcelas

La parcela del puerto número 17, con referencia catastral 8865728FE0186N0001LT, es trapezoidal con ciertas irregularidades en su parte trasera. Tiene un frente de fachada de sólo 5.76 m (medidos sobre cartografía catastral), y se va ensanchando hasta los 12.54 m en su parte trasera. Respecto a

la fachada del Muelle de Levante, la parcela tiene una profundidad que varía entre los 22 y los 24 m. La parcela es esencialmente llana y se encuentra al pie de uno de los acantilados del puerto de Maó. El edificio preexistente se demolió recientemente, quedando el espacio cerrado por una tapia.

Por su parte, la parcela 18, con número de referencia catastral 8865727FE0186N0001PT, es prácticamente rectangular, con un frente de fachada de 26.69 m (medidos sobre cartografía catastral) y una profundidad media de 23.36 m. Como en el otro caso, la parcela es esencialmente llana y se encuentra al pie de uno de los acantilados del puerto de Maó. Aunque está sin construir, conserva la fachada, la cual está catalogada y existe la obligación de restaurarla, de acuerdo con la ficha M-11/1. **Actualmente, en su interior existen varios módulos prefabricados que dan servicio a la compañía Mò Llevant.**

2.1.3 Entorno físico

De acuerdo con el artículo 134, *Definició*, de la *Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al PTI*, aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión ordinaria de día 20 de junio de 2016, las dos parcelas se encuentran en la zona denominada *Baixamar*, que *"comprèn el conjunt d'edificis que s'han aixecat al llarg de les andanes portuàries des dels primers creixements extramurs de Maó."*

Asimismo, el Estudio de Detalle del conjunto del Muelle de Levante, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de día 16 de mayo de 2002, describe el entorno en el que se situarán los dos nuevos edificios de la siguiente manera: *"Se trata de un frente marítimo homogéneo ya que queda delimitado por dos vías que bajan de la ciudad al puerto. Dichas cuevas marcan el paisaje marítimo al introducir sendos cortes en la continuidad del acantilado sobre el que se encuentra la ciudad. (...) Por otro lado, la edificación existente está apoyada en el acantilado que define la topografía, creando una especie de zócalo construido sobre los muelles del puerto, por debajo de la ciudad."*

El Estudio de Detalle continúa diciendo que *"el sector que comprende el Moll de Llevant del Puerto de Maó está formado por pequeñas edificaciones unifamiliares entre medianeras, algunas pocas plurifamiliares, construidas a partir de los almacenes aparecidos en el puerto en el siglo XVIII. Se trata de una trama homogénea, con pocas interrupciones de solares vacíos, de edificios blancos con cubiertas de teja árabe que partiendo de la comisa de fachada, acaban en el acantilado posterior en el que se apoyan."*

Cuando los almacenes han ido perdiendo su uso original se han ido convirtiendo en tiendas, bares y restaurantes y las plantas altas en viviendas y apartamentos. (...) la continuidad de la fachada siempre recostada en el acantilado presenta una gran uniformidad dentro de la lógica variación estilística. Esta parte del Puerto conforma una unidad urbana homogénea tanto a nivel de usos como de conjunto construido homogéneo."

3. MEMORIA URBANÍSTICA

3.1 Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al PTI

Las dos parcelas propuestas para levantar los futuros edificios de servicios para las marinas del puerto están calificadas como 2M (pb+2) en la hoja 17 de la serie 3 de Plan General de Ordenación Urbana, con una franja en su parte trasera destinada a jardines públicos (Jp):

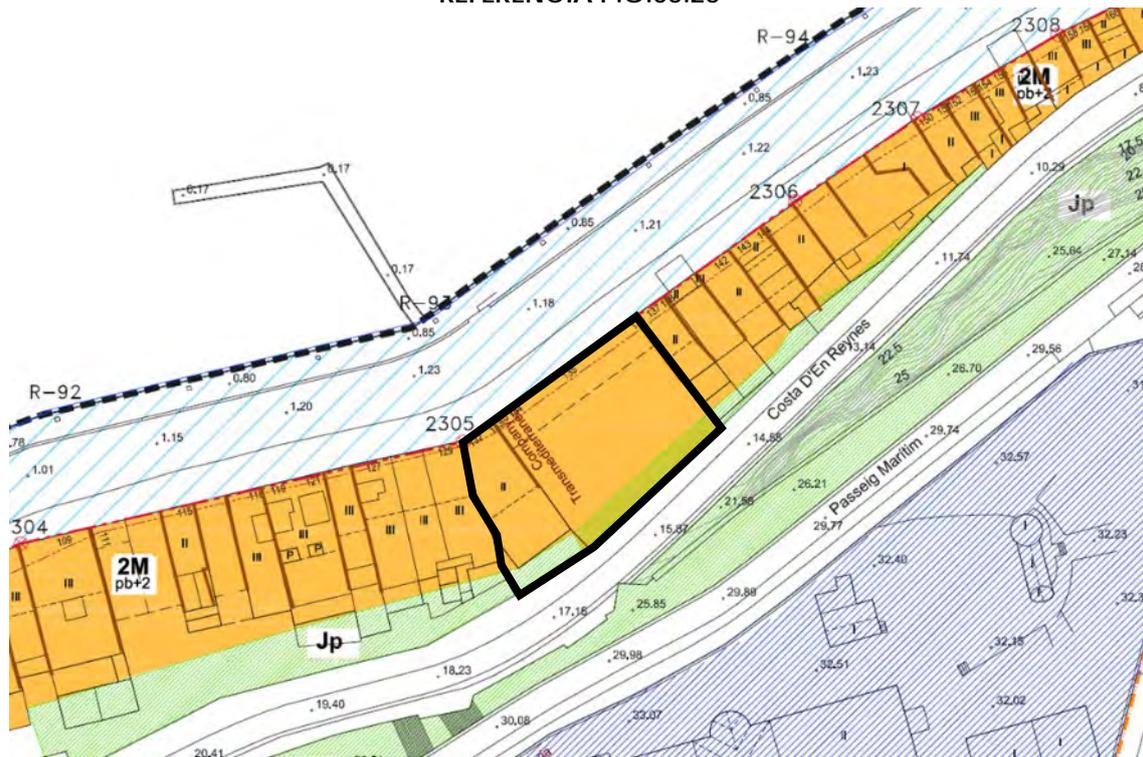


Figura 2.- Localización de las parcelas 17 y 18 en el folio 17 de la serie 3 del PGOU

Esta subzona está regulada por los artículos 134 a 136 del planeamiento municipal. Asimismo, el punto 2 del artículo 134 establece que "en tot el que no es defineix expressament són d'aplicació les determinacions aplicables a la zona 2 i especialment les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica així com l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 16 de maig de 2002".

De acuerdo con el artículo 135, estas dos parcelas tienen las siguientes condiciones de ordenación:

- " 1. Los edificios tendrán que respetar la alineación delantera fijada en los planos.
2. La separación de la edificación respecto del acantilado deberá ser como mínimo de 3 metros desde el punto más desfavorable de éste dentro de la altura reguladora máxima del edificio.
3. En cualquier intervención sometida a licencia municipal deberá asegurarse el acantilado, para garantizar la seguridad del edificio. El Consorcio de Acantilado del Port de Maó definirá en cada caso las condiciones constructivas y, en su caso, el proyecto de la obra civil necesario, que tendrán que formar parte del proyecto para la obtención de licencia.
4. La cubierta podrá ser inclinada a dos aguas o inclinada y plana, con una altura máxima para la cumbre de 4 metros respecto a la altura reguladora máxima. En el caso de la cubierta inclinada y plana, la cubierta inclinada orientada al mar, tendrá un largo mínimo de 6 m y ocupará, como mínimo, el 70% de la profundidad de la edificación. Los atillos resultantes no serán habitables de forma independiente. La cubierta plana sólo podrá ocupar el 30% de la superficie a cubrir. No podrán abrirse agujeros de ningún tipo en la cubierta, salvo conductos de ventilación y chimeneas.
5. La altura reguladora será de 10 m, correspondiente a PB + 2 plantas (...). Y el tramo afectado por el Estudio de Detalle (artículo 134.2) deberá ajustar la altura edificable a fin de asegurar que la visual en el mar no quede interrumpida por la edificación desde una altura de 1,70 m del Paseo Marítimo con la alineación exterior de los andenes (ver gráfico adjunto)".

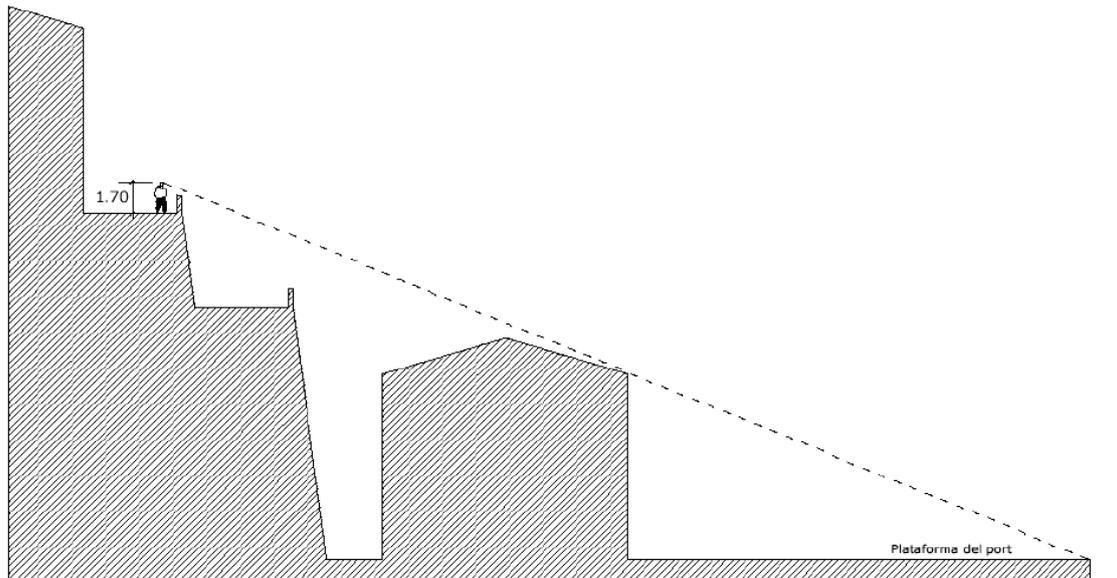


Figura 3.- Gráfico adjunto a la Revisión del Pla General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación al PTI

El artículo 136 regula las condiciones de uso de las parcelas calificadas como 2M, *Baixamar*:

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- comercial 5
- oficinas y administración 6
- restauración 7
- almacén 10

2. COMPATIBLES

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- residencial colectivo 2
- hotelero 3.1 y 3.3
- recreativo 8 (sólo en lo que se refiere a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes).
- cultural y cívico 14
- aparcamiento 16
- servicios 17

B) ACONDICIONADOS:

- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- educativo 12 (siempre que no implique escombros o vaciados incompatibles con la naturaleza tipomorfológica de la zona).
- deportivo 13 (idem 8)
- religioso 15 (si obtiene un informe favorable del órgano competente)

En todos los casos, el Ayuntamiento podrá solicitar informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone.

C) Usos PROHIBIDOS:

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren ni en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni en la lista de usos acondicionados".

Finalmente, los artículos 125 a 133, correspondientes a la SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES DE LA ZONA 2, regulan el resto de los parámetros urbanísticos no especificados en la SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 2.M: BAIXAMAR.

Por otra parte, tal y como más arriba se ha dicho, en ambas parcelas hay una franja de entre 2.5 y 3 metros de ancho, situada en la zona del acantilado calificada como Jardines públicos (Jp). De acuerdo con el artículo 97, *Definición y tipos*, forman parte de los denominados *ESPACIOS LIBRES URBANOS* "los parques urbanos (PU), los jardines públicos (Jp) y las plazas (PI) y tendrán la consideración de sistema general aquellos que se identifiquen gráficamente en los planos de la serie 1.2 de Estructura general y orgánica del territorio y, para el suelo urbano, en planos de la serie 8 Sistemas generales en suelo urbano".

Una vez consultado el plano 8.1, Sistemas Generales en Suelo Urbano, se comprueba que los jardines públicos que forman parte de las parcelas destinadas a acoger a los nuevos equipamientos portuarios tienen la consideración de sistema general: "el PGOU delimita las áreas reservadas a jardines públicos (Jp) como sistema en suelo urbano vinculados a vías de comunicación, de carácter ornamental o residual (acantilados y otros), con una superficie inferior a 15.000 m², si bien es posible considerar una unidad a pesar de que haya viales que crucen los sectores".



Figura 4.- Localización de las parcelas 17 y 18 en el plano 8.1, *Sistemas Generales en Sòl Urbà*

Es decir, que el espacio calificado como Jardín Público (Jp) corresponde a la proyección en planta del talud que el propio acantilado forma.

3.2 Estudio de Detalle del conjunto del Moll de Llevant

El Estudio de Detalle del conjunto del Moll de Llevant, aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento de Mahón el día 16 de mayo de 2002, **se redactó "en cumplimiento de la Disposición Transitoria Novena y el artículo 88 del Reglamento General de la Ley de Costas, por cuanto una serie de edificaciones existentes en esta zona y susceptibles de ser edificadas interfieren parcialmente en la zona de servidumbre de protección de este sector de puerto"**, como es el caso de las dos parcelas en las que se quiere levantar sendos edificios.

Así, el citado Estudio se realizó "en base a las siguientes consideraciones:

- 1) Solucionar los problemas de trámites individualizados y acortar el tiempo de espera para la obtención de licencia municipal de los afectados.
- 2) Evitar la repetición de los Estudios de Detalle para cada promotor y eliminar los costes absurdos que ello significa.
- 3) **Conseguir una uniformidad del "Skyline" dentro de las previsiones de la normativa municipal y completar la homogeneidad del conjunto.**
- 4) **Facilitar que las construcciones en planta baja y dos plantas escalonadas puedan alinearse a fachada.**
- 5) Solucionar la problemática actual de los balcones y terrazas voladas sobre la vía pública, posibilitando su construcción dentro de los límites establecidos por la normativa vigente del Plan General de Maó."

En el momento de la redacción de este Estudio de Detalle, estaba en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Maó, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20-3-87, el cual establecía para la denominada subzona 2b, Muelles de bajamar, que la altura de las edificaciones "no interfiera en la visual del perfil del muelle visto desde la comisa superior del acantilado."

De acuerdo con el mismo Estudio de Detalle, "las capacidades de aumento de volumen grafadas en los planos adjuntos cumplen con esta normativa municipal." Es decir, en el momento de su redacción, se tuvo en consideración la visual desde el Paseo Marítimo hacia el muelle.

Más adelante, se especifica que "el Estudio de Detalle posibilita que el conjunto de la fachada marítima objeto del mismo asuma definitivamente un tratamiento urbanístico homogéneo en el marco del Puerto de Maó.

Para ello se propone llenar los huecos urbanos existentes permitiendo la ampliación en altura de los edificios bajos y la construcción de unos pocos solares que han quedado sin edificar. Se trata de agilizar los trámites para que las construcciones que vayan completando la continuidad de la fachada marítima se realicen sin obstáculos, cumpliendo con la normativa municipal vigente.

Es evidente que el hecho de ir llenando estos vacíos, existentes en la actualidad. Ayuda a completar una lectura uniforme del conjunto".

El documento continúa diciendo que "las construcciones que se pretenden completar mantienen, todas, la alineación actual al ser la fachada marítima un elemento urbano consolidado en longitud al 100%. Son construcciones entre medianeras y su ampliación permitirá no dejar ninguna medianera al descubierto cuando acabe el proceso de su edificación."

El Estudio, acaba asegurando que "las edificaciones que se proponen consolidar (...) corresponden a solares o edificios de planta baja que tienen medianeras de edificación consolidadas a uno o a ambos lados y están conformes con la alineación urbanística vigente."

En el plano 4/5 del Estudio de Detalle aparece grafada la propuesta volumétrica para el edificio situado en los números 134, 135 y 136 del Muelle de Levante. Aquí todavía existía el edificio de los números 132 y 133, que ahora está derruido:

La Disposición Transitoria Novena del Reglamento General de la Ley de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, y publicado en el BOE número 297 de 12 de diciembre de 1989 (vigente en el momento de la redacción del antes mencionado Estudio de Detalle), establecía lo siguiente:

"1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en el apartado siguiente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma (disposición transitoria tercera, 3, de la Ley de Costas).

2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

- *1ª Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y concordantes de este Reglamento, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.*
- *2ª Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:*
 - *a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuada, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.*
 - *b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.*
 - *c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.*
- *3ª (...)*

3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter."

Es decir, que el Estudio de Detalle del conjunto del Moll de Llevant se redactó en cumplimiento del apartado 2.2.a de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento General de Costas vigente en ese momento.

En la actualidad, está en vigor el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, publicado en el BOE número 247 de día 11 de octubre de 2014, que, en su Disposición transitoria décima, **Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio**, establece lo siguiente (de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2024 que anulaba el Real Decreto 668/2022 de 1 de agosto):

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25

“ 1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, **se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.**

2. Las normas urbanísticas podrán autorizar el cambio de uso de edificios existentes a la entrada en vigor Ley 22/1988, de 28 de julio, aun cuando no cumplan las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.

3. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1.^a Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- 2.^a Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25. 2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:
 - a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
 - b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
 - c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
 - d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
 - e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
 - f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

- 3.^a (...)

3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la

legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter."

Así pues, **se entiende que los dos edificios que se proyectan podrán ser autorizados**, dado que:

- 1) Están en conformidad con el plan de ordenación en vigor;
- 2) Se garantiza la efectividad de la servidumbre y no se perjudica el dominio público marítimo-terrestre;
- 3) El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se ha llevado a cabo mediante un Estudio de Detalle;
- 4) Existe un Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente el 20 de junio de 2016, que justifica expresamente, mediante el Estudio de Detalle del conjunto del Moll de Llevant, el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables enumerados en el punto 3.2 de la Disposición transitoria décima del vigente Reglamento General de Costas.

3.4 Calàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

Por su parte, el *Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic*, aprobado definitivamente con prescripciones por la *Comissió Insular d'Urbanisme* en sesión de día 24 de julio de 1992 (habiéndose dadas por cumplidas las prescripciones los días 24 de marzo y 29 de septiembre de 1997), en su artículo 13.1, establece que "podran realitzar-se obres en els immobles catalogats sempre que s'observin les prescripcions següents:

a) *no alterar-se l'aspecte exterior dels immobles ni augmentar-se el volum edificat en alçada, profunditat o amplada, En particular queda prohibit addicionar plantes -malgrat que la seva alineació s'enretiri en relació a la del carrer, o a la del pati interior de l'illa- i modificar les obertures de les façanes, excepte que les obres obeixin a una raonada restauració per reposar l'edifici al seu estat original;*

b) *que es conservin els jardins, patis o espais lliures que formin part de l'àmbit de l'edifici catalogat;"*

En su punto 2, el mismo artículo, indica que "també podran realitzar-se aquelles obres que, sense suposar desmèrit per a l'edifici ni destrucció o alteració d'elements d'interès, possibilitin el seu ús per a destinacions que siguin compatibles amb les seves característiques i que tendeixin a facilitar la seva conservació."

Parece que, según el Catálogo municipal, no podría aumentarse el volumen edificado, ni adicionar plantas en la parcela de la antigua compañía Transmediterránea, por estar protegida de acuerdo con la ficha M-11/1; sin embargo, esto entraría en contradicción con el Estudio de Detalle del conjunto del Moll de Llevant, el cual, como hemos dicho, persigue la consecución de un frente portuario homogéneo.

Además, la Disposición Transitoria Primera de la *Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana* (PGOU) de Maó i adaptació al PTI, aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Menorca en sesión de 20 de junio de 2016, establece que "a l'entrada en vigor del present PGOU, aquells sectors i polígons que ja estaven delimitats i amb instruments de planejament i/o equidistribució ja aprovats definitivament no queden derogats i continuen regulant-se per la seva normativa pròpia dels instruments urbanístics que a continuació s'enumeren: (...)

Estudi de Detall Baixamar (AD 16.5.2002): regula la zona 2 M compresa entre els números 73-333 del Moll de Llevant."

Además de lo acabado de exponer, se debe tener en cuenta que la Disposición Derogatoria del planeamiento municipal, "deroga totes aquelles disposicions d'igual o inferior jerarquia normativa que siguin contràries a allò que disposa la normativa del Pla."

Es decir que, dado que el Estudio de Detalle está incluido de forma expresa en el PGOU (1), y que este fue aprobado definitivamente por el Consell Insular de Menorca en 2016 (2), **se deduce que la Disposición Derogatoria citada anula lo dispuesto en el artículo 13 del Catálogo municipal, en tanto en cuanto, esto último haría imposible el cumplimiento del Estudio de Detalle con relación a consolidar un frente edificado homogéneo.**

3.5 Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de Maó

De acuerdo con la hoja 03/08 del plano 04, DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO TERRESTRE PROPUESTA EN LA PRESENTE DEUP, de la PROPUESTA DE DEUP del Puerto de Maó, las dos parcelas forman parte de la zona de servicio terrestre del Puerto:

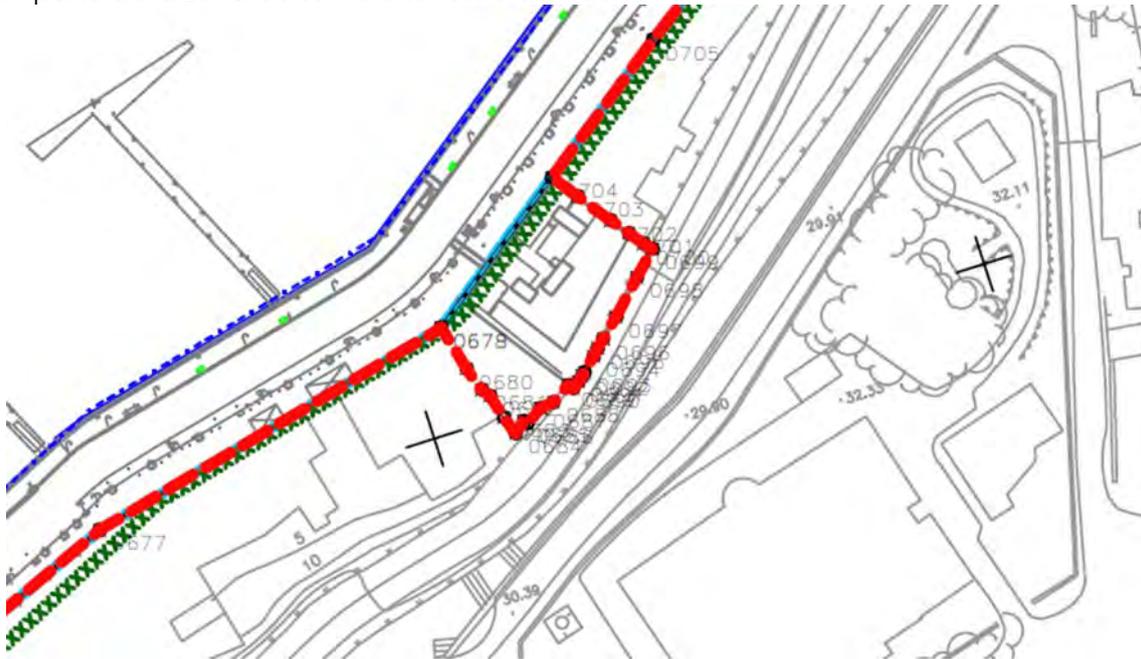


Figura 7.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 03/08 del plano 04 del DEUP del Puerto de Maó

Asimismo, según la hoja 02/08 del plano 05, ATRIBUCIÓN DE USOS, del DEUP, los solares destinados a edificios de servicios forman parte de la zona ZP12, con uso NÁUTICO-DEPORTIVO/COMPLEMENTARIO:

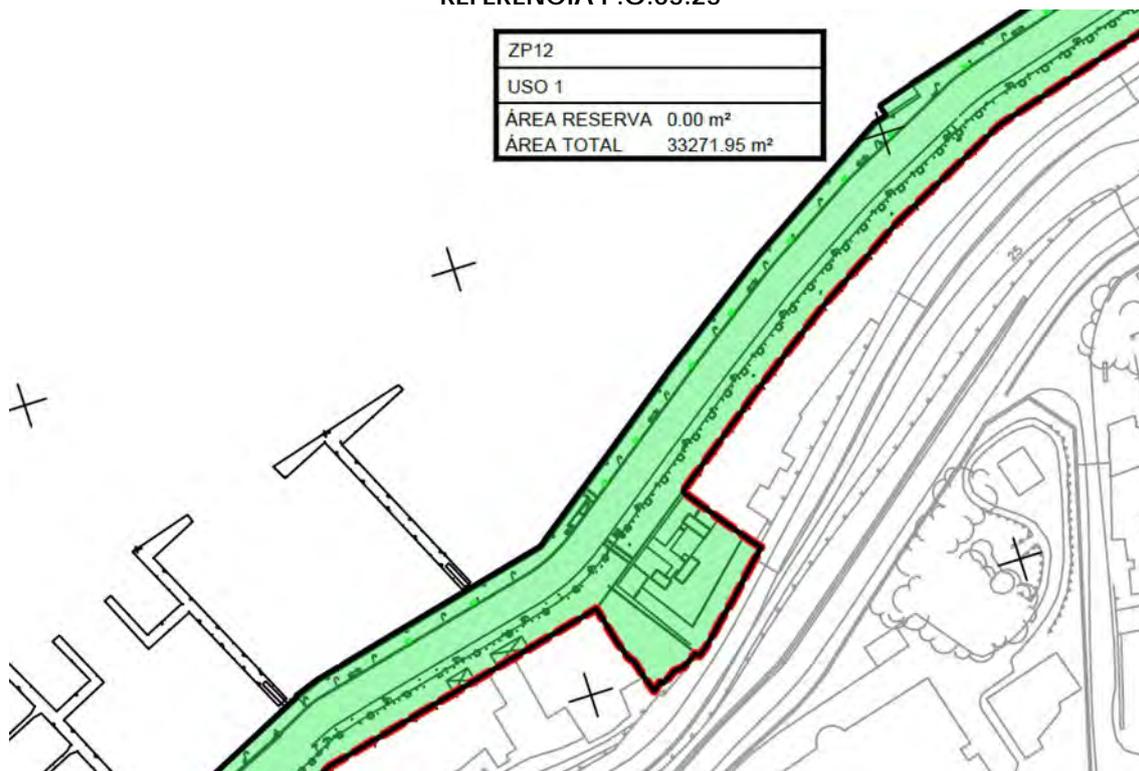


Figura 8.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 02/08 del plano 05 del DEUP del Port de Maó

En el punto sexto, Asignación de usos y zonas de reserva portuaria, de la Orden TMA/958/2023, de 18 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Maó, se hace una " descripción detallada de la asignación de usos propuesta (...), incluyendo asimismo los espacios de reserva portuaria. (...)

Zona ZP12: «Muelle de Levante y cala Figuera». Se asigna el uso náutico-deportivo/complementario a la zona ZP12, con una superficie total de 33.271,95 m² de terrenos, situada en la zona de ribera desde el muelle de Pasajeros en dirección levante hasta cala Figuera, incluidos 150 metros de su margen este.

Justificación: Estos muelles se utilizan para el amarre y atraque de embarcaciones de recreo. En cala Figuera está prevista la implantación de instalaciones de este tipo."

En el punto 8.1 de la Memoria de la Propuesta de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Maó se define el **Uso 1, Náutico-Deportivo / Complementario**, de la siguiente forma:

" Incluye aquellas zonas en las que se desarrollan o esté previsto que en el futuro se desarrollen:

- **Actividades relacionadas con la náutica deportiva** (atraques de embarcaciones de recreo y áreas para reparaciones, izada, varada e invernaje de este tipo de barcos, y los servicios complementarios a la náutica recreativa).
- **Cuantos usos no hayan sido específicamente recogidos en el punto anterior, pero asociados a él, y que conciernen a eventuales concesiones de segunda línea, a edificios de oficinas de la Administración o de empresarios con actividades de tipo comercial o industrial censados en el Puerto, a aparcamientos generales, a motivos ornamentales, jardines o servicios comerciales, cuales son instalaciones de bombeo, estaciones transformadoras, establecimientos meteorológicos o de salvamento. Su línea de atraque, en su caso, podrá destinarse a embarcaciones pesqueras."**

Finalmente, en la hoja 03/08 del plano 06, TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA O DE OTRAS AAPP QUE SE INCORPORAN O DESAFECTAN EN LA PROPUESTA DE DEUP, las parcelas 17 y 18 aparecen como a terrenos incorporados:



Figura 9.- Localización de las parcelas 17 y 18 en la hoja 03/08 del plano 06 del DEUP del Port de Maó

Así, el punto cuarto, Incorporaciones a la zona de Servicio, de la Orden TMA/958/2023, de 18 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Maó, indica que "las incorporaciones a la zona de servicio portuaria y su justificación son las siguientes: (...)
Incorporación 17: 234,45 m² en el edificio en el muelle de Levante, para la dotación de servicios a los sectores pesquero y náutico-recreativo, instalaciones escasas en esta ribera del puerto, debido a la carencia de espacio que supone la cercanía del núcleo urbano del municipio de Maó.
Incorporación 18: 615,69 m² en el edificio en el muelle de Levante, con el mismo fin que la incorporación 17."

Como más arriba se ha indicado, éstas serán las superficies que se usarán en el anteproyecto, dado que son producto de una georeferenciación y, por tanto, son más precisas que las del Catastro.

3.6 Plan Especial del Puerto de Mahón

"En sesión celebrada por la Comisión Insular de Urbanismo de Menorca con fecha 17 de marzo de 1.995, se adoptó, entre otros, el Acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial del Puerto de Mahón con determinadas prescripciones."

En el plano 5 del Plan Especial (en adelante PEP), aparece definido el entorno de las dos parcelas objeto del presente Anteproyecto, sin que se definan ni los usos ni los parámetros urbanísticos, tal y como se muestra a continuación:



Figura 10.- Localización de las parcelas 17 y 18 en el plano 5 del PEP

3.7 Cuadros de parámetros urbanísticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA 17 / 8865728FE0186N0001LT			
Artículo	Parámetro	Normativa	Anteproyecto
-	Superficie de la parcela	-	234.45 m ²
135	Condiciones de ordenación	Alineación a calle según planos	Alineación a calle según planos
	Separación de la 'edificación respecto al acantilado	3 m	5.84 m
	Altura reguladora	10 m	9.50 m
	Número de plantas	PB + 2	PB + 2
127	Condiciones de parcelación	Frente de fachada entre 5.5 y 11.30 m	5.62 m
128	Fondo edificable	14 m	14 m
	Cuerpos salientes	Prohibidos	-
	Patios de parcela y edificaciones auxiliares	40 m ² o 25% del patio o jardín teórico = 24.61 m ²	-
	Aparcamiento y sótanos	Prohibición del uso de aparcamiento en planta sótano No es obligatoria la dotación de aparcamiento	- -
-	Edificabilidad	117.07 * 3 = 351.21 m ²	351.21 m ²

Tabla 2. Parámetros urbanísticos de la parcela 17 / 8865728FE0186N0001LT

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA 18 / 8865727FE0186N0001PT			
Artículo	Parámetro	Normativa	Anteproyecto
-	Superficie de la parcela	-	615.69 m2
135	Condiciones de ordenación	Alineación a calle según planos	Alineación a calle según planos
	Separación de la edificación respecto al acantilado	3 m	4.35 m
	Altura reguladora	10 m	9.14 m (fachada principal) 10.00 m (fachada interior)
	Número de plantas	PB + 2	PB + 2
127	Condiciones de parcelación	Frente de fachada entre 5.5 y 11.30 m	26.64 m
128	Fondo edificable	14 m	14 m
	Cuerpos salientes	Prohibidos	-
	Patios de parcela y edificaciones auxiliares	40 m2 o 25% del pati o jardín teórico = 24.61 m2	0 m2
	Aparcamiento y sótanos	Prohibición del uso de aparcamiento en planta sótano	-
		No es obligatoria la dotación de aparcamiento	-
-	Edificabilidad	375.62 * 3 = 1126.86 m2	997.68 m2

Tabla 3. Parámetros urbanísticos de la parcela 18 / 8865727FE0186N0001PT

4. DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO

4.1 Estudio de alternativas

4.1.1 Alternativa 1

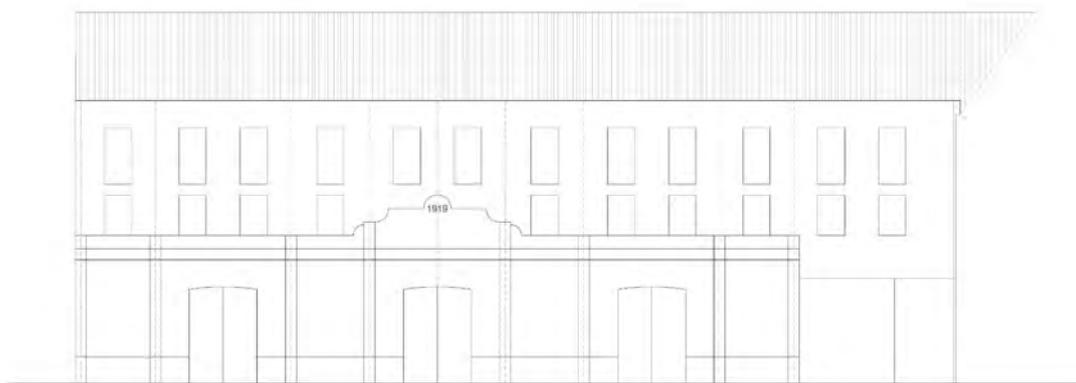


Figura 11.- Fachada de la alternativa 1

En primer lugar, se plantea una solución en la que tan sólo se levantaría un edificio. En este caso se deberían agregar las dos parcelas, cosa que supondría un incumplimiento del artículo 127 del PGOU, al tener la fachada resultante una longitud superior a los 11.30 m que como máximo se permiten. Además, en su momento, no se ajustó "la altura edificable a fin de asegurar que la visual en el mar no quede interrumpida por la edificación desde una altura de 1,70 m del Paseo Marítimo con la alineación exterior de los andenes", tal y como se dispone en el artículo 135.5 del

planeamiento municipal. Esta solución tampoco respondía al requerimiento inicial (apartado 2.1.1 de la presente Memoria) de poder levantar en dos fases los edificios de servicios.

En cambio, esta primera propuesta arquitectónica tenía varias ventajas que no se han podido mantener, al haber sido descartada después de haber mantenido una reunión con el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Mahón:

- Se mantenía la simetría de la fachada catalogada, en cuanto a los usos: se proponía un gran *hall* de acceso al edificio situado en la puerta central. A través de este espacio se podría acceder a las dos concesionarias, al patio posterior de trabajo y a las nuevas dependencias de la APB;
- Permitía liberar por completo la planta baja de la parcela más pequeña para destinarla a un paso público entre el Muelle y un nuevo ascensor que conectaría con el casco urbano, situado a unos 30 m por encima del nivel del mar. Este paso, además, sería completamente independiente a la actividad del edificio;
- Se conseguían unas plantas diáfnas que permitían una gran flexibilidad a lo largo del tiempo en cuanto a la implantación y cambio de usos.
- Se evitaba el constreñimiento espacial que tiene la parcela pequeña y con forma de cuña;

4.1.2 Alternativa 2

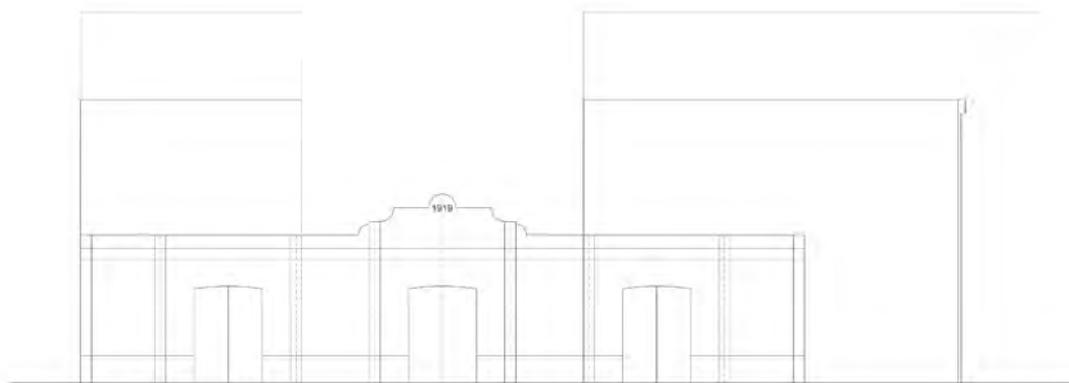


Figura 12.- Fachada de la alternativa 2

Se plantea una segunda alternativa que mantendría la simetría de la fachada en cuanto a los usos. En esta opción se generaba un gran patio central que serviría tanto para las actividades propias de las concesionarias, como para el acceso de los viandantes al ascensor público.

Esta opción también requería agregar las dos parcelas, cosa inviable en base la normativa municipal. Además, tampoco se tuvo en cuenta lo establecido en el artículo 135.5 del PGOU, en cuanto al ajuste de las alturas edificatorias.

Por el contrario, al colocar el edificio destinado a la concesionaria más pequeña en el lado oriental, el cual tiene una geometría más regular, se optimizaba el espacio disponible.

4.1.3 Alternativa 3

Finalmente, se ha optado por proyectar dos edificios independientes, uno en cada una de las dos parcelas existentes. De esta manera se evitan los problemas de las dos primeras alternativas:

- Se cumple con la longitud máxima permitida para las fachadas;
- Cada edificio adapta su altura de manera permite la vista desde el Paseo Marítimo (situado a unos 30 m por encima del nivel de mar) hacia el cantil del muelle;

c) Permite levantar los edificios en fases distanciadas en el tiempo.

Por el contrario, el paso público que pueda habilitarse en un futuro deberá realizarse por el portal derecho de la actual fachada y será compartido con las actividades internas de las concesionarias.

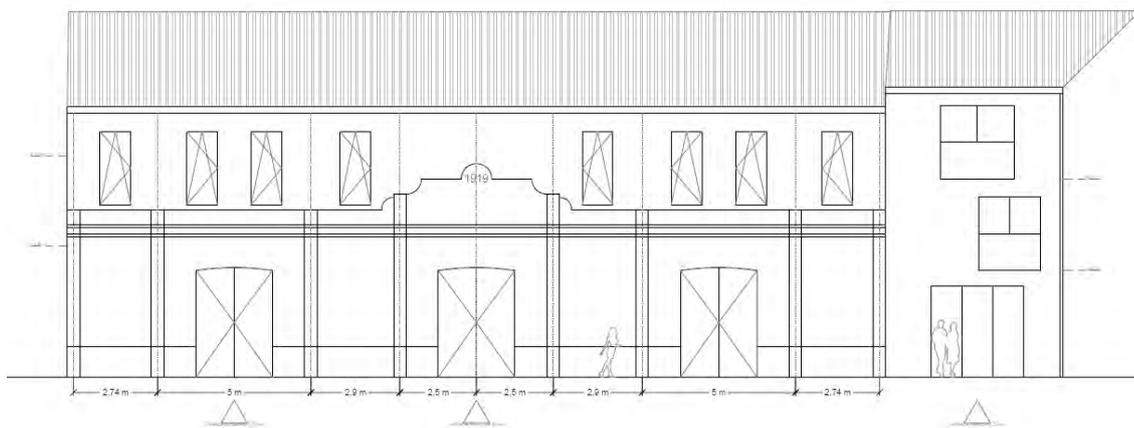


Figura 13.- Fachadas de la solución adoptada

4.2 Descripción del anteproyecto

4.2.1 Edificio en el solar de la antigua compañía Transmediterránea (concesión 1)

En la parcela de la antigua Transmediterránea se ha de mantener la fachada existente, dado que está protegida. Dicha fachada corresponde a una antigua nave levantada en el año 1.919, tal y como se hace visible en el frontis. La fachada es de estilo neoclásico con unos ejes verticales marcados por pilastras de unos 40 cm de lado, distanciadas entre sí 5 y 2.90 metros (aproximadamente) de forma alterna, y con un frontis que marca el eje central del antiguo edificio.

Se decide proyectar el ritmo de las pilastras hacia el interior del edificio, de manera que la fachada existente NO se convierta en un mero decorado para la nueva arquitectura. De esta manera, el nuevo edificio consigue tener un orden interno conformado por crujías de 5 metros, donde se ubicarán los espacios principales (o servidos), y crujías de 2.90 m, donde se colocan los servicios y las comunicaciones verticales. Este orden llega hasta los 14 metros respecto a la fachada principal, que se corresponden al fondo de parcela edificables (artículo 128 del PGOU). A partir de aquí, el espacio de la parcela se destinará a un patio de trabajo hasta el pie del talud posterior.

Tal y como se apuntaba en el apartado 2.1.1, *Antecedentes y condicionantes de partida*, de la presente Memoria, este primer edificio acogerá los servicios de la marina de mayores dimensiones, las dependencias de la APB y un paso de acceso al ascensor público.

Para optimizar el espacio en planta baja, el mencionado paso público se colocará en el portal derecho de la fachada actual. Desde este espacio cubierto (semejante a los patios barrocos del centro de Palma), se accederá mediante escaleras y ascensor a las dependencias de la Autoridad Portuaria, así como al patio trasero donde se levantará el ascensor público. El resto de la planta baja se destinará a los servicios de la concesionaria mayor: la puerta central de la fachada servirá de acceso principal y la puerta situada a la izquierda se usará para entrada y salida de material, residuos, etc.

La primera planta se destina principalmente al resto de dependencias de la concesionaria mayor, dejando un espacio para la APB. la segunda planta (de menores dimensiones) acogerá el resto de las estancias de la Autoridad Portuaria.

Como se acaba de mencionar, la segunda planta es de menores dimensiones que las otras dos, dado que su forjado se retranquea 4.6 m respecto a la fachada principal. Esto se debe a que la

**ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25**

restricción de la altura del edificio para permitir la visual desde el Paseo Marítimo de Mahón hacia las aguas de su puerto obliga a reducir la altura máxima permitida de los 10 m hasta los 9.14 m, como máximo (artículo 135.5 del PGOU). Dado que el forjado del techo de la planta baja debe situarse por encima de los dinteles de los portales, resulta que la planta baja tendrá una altura libre de unos 3.9 m. Por esta razón, se hace imposible que en el frente de fachada se puedan levantar 3 plantas. Así, la primera planta de la primera crujía paralela a la calle tendrá un doble espacio de una altura y media.

En cuanto al tratamiento de la fachada principal, a parte de su rehabilitación se persigue su puesta en valor. Así, la remonta de la fachada se retranqueará unos 30 cm respecto a la cara exterior de la fachada actual, de manera que lo antiguo destaque sobre el fondo neutro que generará lo nuevo. De esta forma, además, se evitará que el nuevo cerramiento vertical resiga las diferentes molduras y formas del frontón, evitando que éste quede embebido como parte de la nueva fachada. Asimismo, su la composición respetará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 131, *Normes específiques per a la imatge de ciutat històrica*, del Plan General:

- Dominio de llenos sobre las aberturas;
- Mantenimiento de los criterios de simetría y de composición vertical y horizontal;
- Las aberturas son de dominante vertical;
- No se proyectan cuerpos salientes;

En cuanto a materiales y sistemas constructivos, se plantea resolver el edificio del siguiente modo:

1) Estructura:

- a. La cimentación se resolverá a partir de los resultados del Estudio Geotécnico;
- b. La estructura principal estará conformada con pilares y jácenas de canto de hormigón armado in situ. Esto permitirá marcar el ritmo espacial más arriba mencionado; asimismo, los pilares adheridos a la fachada principal podrán trabajar de forma conjunta con esta última;
- c. Los forjados se resolverán con paneles CLT (*Cross Laminated Timber*), de forma que se pueda reducir su sección de trabajo hasta los 20 cm de grueso.

2) Envolvente:

- a. El suelo se resolverá con una solera de hormigón armado in situ;
- b. Las nuevas fachadas serán de doble hoja, con el aislamiento térmico colocado en medio. En su exterior, se acabarán con un revoco basto de mortero de cal de color blanco, de manera que la nueva textura contraste con la de la fachada existente;
- c. Las carpinterías exteriores cumplirán con lo establecido en los puntos 3 y 4 del artículo 131 del Plan General;
- d. La cubierta, en cumplimiento del planeamiento municipal, deberá ser inclinada de teja árabe, con algunas pequeñas azoteas planas para poder ubicar las instalaciones.

3) Las particiones interiores, podrán ejecutarse también con paneles de madera contraminada o con bloques de mortero.

4) Acabados:

- a. Los suelos serán de hormigón pulido;
- b. Los techos se dejarán vistos, excepto en aquellas zonas donde existan bajantes (baños, aseos, etc.), donde se instalarán falsos techos;
- c. Los paramentos verticales se revestirán según decida la propiedad y/o la concesionaria. En cualquier caso, las paredes de los aseos y vestuarios se revestirán con azulejos.

5) Instalaciones:

- a. En general, irán vistas, con el objetivo de abaratar la obra y de facilitar su mantenimiento;
- b. Las conducciones de aguas sanitarias y sucias se ocultarán;
- c. Se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta.

**ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25**

A continuación, se indica el cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 134, 135 y 136:

PLANTA	DEPENDENCIAS	SUPERFICIE ÚTIL PARCIAL	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL
CONCESIONARIA 1			462.38 m²
PLANTA BAJA	SALA DE INSTALACIONES	34.43 m ²	220.14 m ²
	ALMACÉN DE MATERIAL / ZONA DE RESIDUOS / TALLER	64.35 m ²	
	RECEPCIÓN Y ATENCIÓN AL CLIENTE	67.36 m ²	
	ESCALERA	10.75 m ²	
	COCINA Y OFICINA DE MARINERÍA	22.00 m ²	
	BAÑOS Y VESTIDORES DE MARINEROS	10.75 m ²	
	BAÑOS Y VESTIDORES DE MARINERAS	10.50 m ²	
PLANTA PRIMERA	ESCALERA	10.75 m ²	220.28 m ²
	DISTRIBUIDOR 1	11.60 m ²	
	VESTUARIOS Y ASEOS DE CLIENTES HOMBRES	27.49 m ²	
	VESTUARIOS Y ASEOS DE CLIENTES MUJERES	27.03 m ²	
	OFICINAS	54.75 m ²	
	ALMACÉN DE MATERIAL ADMINISTRATIVO	11.12 m ²	
	OFICINA DEL GERENTE	11.51 m ²	
	DISTRIBUIDOR 2	6.21 m ²	
	OFICIO / COCINA / DESCANSO	15.27 m ²	
	LAVABOS DEL PERSONAL	11.46 m ²	
	SALA DE REUNIONES	33.09 m ²	
PLANTA SEGUNDA	SALA DE INSTALACIONES 1	11.09 m ²	21.96 m ²
	SALA DE INSTALACIONES 2	10.87 m ²	
EXTERIORES	PATIO	79.51 m ²	-
DEPENDENCIAS DE LA APB			349.65 m²
PLANTA BAJA	ACCESO Y ESCALERAS	22.92 m ²	34.93 m ²
	SALA DE INSTALACIONES	12.01 m ²	
PLANTA PRIMERA	ESCALERAS	10.83 m ²	100.85 m ²
	SALA DE INSTALACIONES	12.01 m ²	
	DEPENDENCIAS GENERALES	78.01 m ²	
PLANTA SEGUNDA	ESCALERAS	10.83 m ²	213.87 m ²
	SALA DE INSTALACIONES	12.01 m ²	
	DEPENDENCIAS GENERALES	191.03 m ²	
ZONAS PÚBLICAS			65.24 m²
PLANTA BAJA	PASO PÚBLICO	65.24 m ²	65.24 m ²
EXTERIORES	PATIO PÚBLICO	72.40 m ²	-

Tabla 4. Cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 134, 135 y 136

4.2.2 Edificio del Moll de Llevant 132 y 133 (concesión 2)

Como se ha explicado al inicio de esta Memoria, la parcela donde se proyecta el segundo edificio es trapezoidal con ciertas irregularidades en su parte trasera. Tiene un frente de fachada de sólo 5.76 m (medidos sobre cartografía catastral), y se va ensanchando hasta los 12.54 m en su parte trasera. En este edificio se ubicarán los servicios destinados a la marina de menores dimensiones.

Aquí, será la geometría del emplazamiento la que marque la solución arquitectónica:

**ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25**

Se decide colocar un núcleo de comunicaciones verticales (ascensor, escaleras e instalaciones) de forma transversal en la parte central de los 14 metros construibles de parcela. De esta manera, con un solo elemento, se consigue distribuir los espacios de forma eficiente en cada planta. El mismo núcleo vertical es el que sirve de distribuidor entre la parte delantera y la posterior, evitando la creación de circulaciones secundarias, que, en una emplazamiento tan pequeño e irregular, supondrían una gran pérdida de espacio.

Dada la claridad espacial de la solución adoptada, las dos fachadas y los dos muros que cierran el núcleo vertical deberían ser los elementos estructurales que sustenten el edificio. Esto permitirá, además, que las aberturas en fachada se coloquen de forma libre en función de las necesidades de los usos que se desarrollen en el interior del edificio.

En este edificio, el acceso al patio de trabajo situado en la parte posterior de la parcela deberá realizarse por el paso común habilitado en la planta baja de la edificación vecina.

En cuanto a materiales y sistemas constructivos, se plantea resolver el edificio del siguiente modo:

- 1) Estructura:
 - a. La cimentación se resolverá a partir de los resultados del Estudio Geotécnico;
 - b. Tanto la estructura vertical como la horizontal se resolverá con paneles CLT de madera estructural. Esto permite la prefabricación de las piezas y la rapidez en la ejecución de la estructura;
- 2) Envolvente:
 - a. El suelo se resolverá con una solera de hormigón armado in situ;
 - b. Por fuera de las paredes de CLT, se levantará paramentos de fábrica bloques de mortero, recubiertos con un sistema SATE acabado con mortero de cal. Con esto se pretende proteger de la intemperie a la estructura;
 - c. Las carpinterías exteriores cumplirán con lo establecido en los puntos 3 y 4 del artículo 131 del Plan General;
 - d. La cubierta, en cumplimiento del planeamiento municipal, deberá ser inclinada de teja árabe. En su parte posterior, se habilitará un terrado para las instalaciones;
- 3) Las particiones interiores, al proyectarse muy pocas particiones verticales, estas podrán ejecutarse también con paneles de madera contraminada.
- 4) Acabados:
 - a. Los suelos serán de hormigón pulido;
 - b. Los techos se dejarán vistos, excepto en aquellas zonas donde existan bajantes (baños, aseos, etc.), donde se instalarán falsos techos;
 - d. Los paramentos verticales se revestirán según decida la propiedad y/o la concesionaria. En cualquier caso, las paredes de los aseos y vestuarios se revestirán con azulejos.
- 5) Instalaciones:
 - a. En general, irán vistas, con el objetivo de abaratar la obra y de facilitar su mantenimiento;
 - b. Las conducciones de aguas sanitarias y sucias se ocultarán;
 - c. Se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta.

A continuación, se indica el cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133:

PLANTA	DEPENDENCIAS	SUPERFICIE ÚTIL PARCIAL	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL
CONCESIONARIA 2			291.08 m²
PLANTA BAJA	RECEPCIÓN Y ATENCIÓN AL CLIENTE	33.04 m ²	96.26 m ²
	INSTALACIONES	2.19 m ²	
	DISTRIBUIDOR Y ESCALERAS	12.27 m ²	
	COCINA Y OFICINA DE MARINERÍA	22.12 m ²	

	ALMACÉN DE MATERIAL	9.74 m2	
	BAÑOS Y VESTIDORES DE MARINEROS	8.82 m2	
	BAÑOS Y VESTIDORES DE MARINERAS	8.08 m2	
PLANTA PRIMERA	DISTRIBUIDOR Y ESCALERAS	12.27 m2	96.62 m2
	VESTUARIOS Y ASEOS DE CLIENTES HOMBRES	26.74 m2	
	VESTUARIOS Y ASEOS DE CLIENTES MUJERES	22.91 m2	
	OFICIO / COCINA / DESCANSO	18.33 m2	
	LAVABOS DEL PERSONAL	14.18 m2	
	INSTALACIONES	2.19 m2	
PLANTA SEGUNDA	DISTRIBUIDOR Y ESCALERAS	12.27 m2	98.20 m2
	SALA DE REUNIONES	33.04 m2	
	INSTALACIONES	2.19 m2	
	OFICINAS	33.41 m2	
	ALMACÉN DE MATERIAL ADMINISTRATIVO	4.81 m2	
	OFICINA DEL GERENTE	12.48 m2	
EXTERIORES	PATIO	72.00 m2	-

Tabla 5. Cuadro de superficie útiles del edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133

5. AVANCE DE PRESUPUESTO

5.1 Trabajos previos

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de los trabajos previos es de CIEN MIL, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (100.455,96 €).

En el documento número 3, Avance de Presupuesto, el Presupuesto aproximado de la Ejecución Material se desglosa por partidas generales.

5.2 Nuevo edificio en el solar de la antigua compañía Mediterránea

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de la obra proyectada en la parcela de la antigua compañía Transmediterránea es de UN MILLÓN, DOS CIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL, DOSCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.298.221,54 €).

En el documento número 3, Avance de Presupuesto, el Presupuesto aproximado de la Ejecución Material se desglosa por capítulos y subcapítulos.

5.3 Edificio en el Moll de Llevant 132 y 133

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de la obra proyectada para el edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133 es de CUATRO CIENTOS OCHENTA MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS (480.993,24 €).

En el documento número 3, Avance de Presupuesto, el Presupuesto aproximado de la Ejecución Material se desglosa por capítulos y subcapítulos.

Palma – Lluçmajor, marzo de 2025

Joan Caldentey Sacho

Bartomeu Duran i Gelabert

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col. Núm. 23865

Arquitecto y Arquitecto Técnico
Col. Núm 584061 y PM01979

PLANOS

CORRESPONDIENTES AL

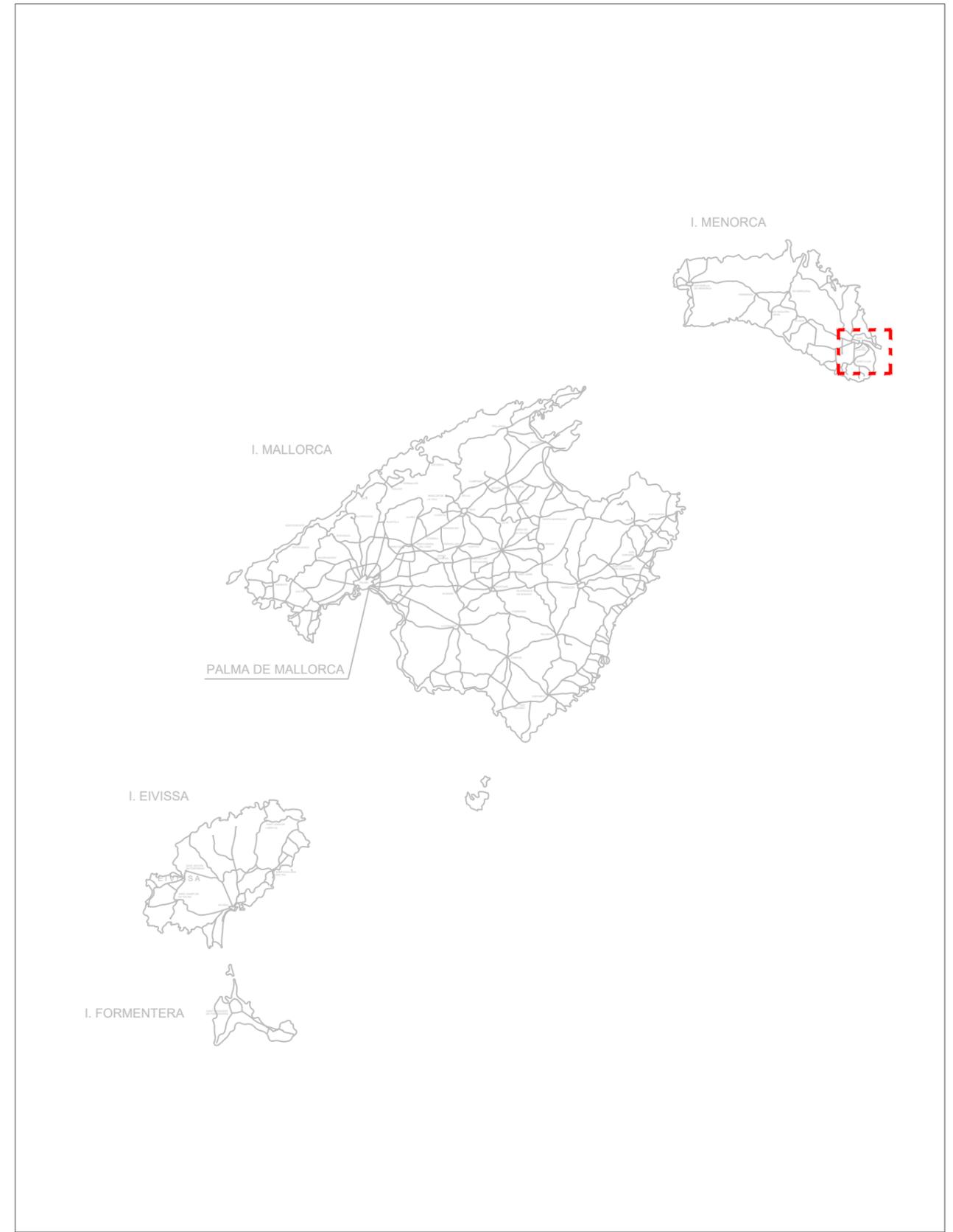
ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS A LAS
MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR



SITUACIÓN Escala A3 1/5.000



EMPLAZAMIENTO Escala A3 1.000



LOCALIZACIÓN S/E

PROMOTOR DEL PROYECTO:



MANEL GONZÁLEZ AMO

AUTOR DEL PROYECTO:



JOAN CALDENTY SANCHO
ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COL. NÚM. 23865

CO-AUTOR DEL PROYECTO:



TOMEU DURAN GELABERT
ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO
COL. NÚM. 584061 / PM01979



TÍTULO DE CONTRATO:

A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y
136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ

ESCALA A3: INDICADAS

FECHA: MARZO 2025

NºEXP: OT25017

TÉRMINO MUNICIPAL:

MAÓ

ZONA:

MUELLE DE LEVANTE

NOMBRE DEL PLANO:

SITUACIÓN GENERAL

NÚMERO PLANO:

01

NÚMERO HOJA:

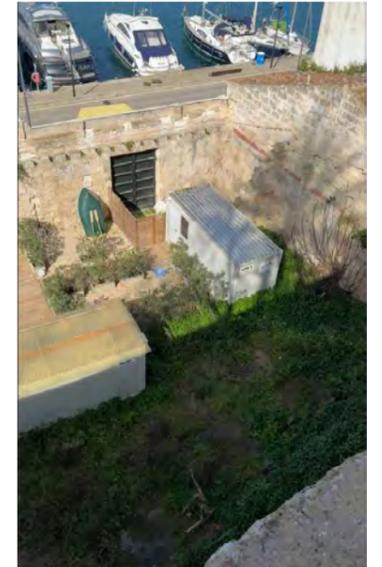
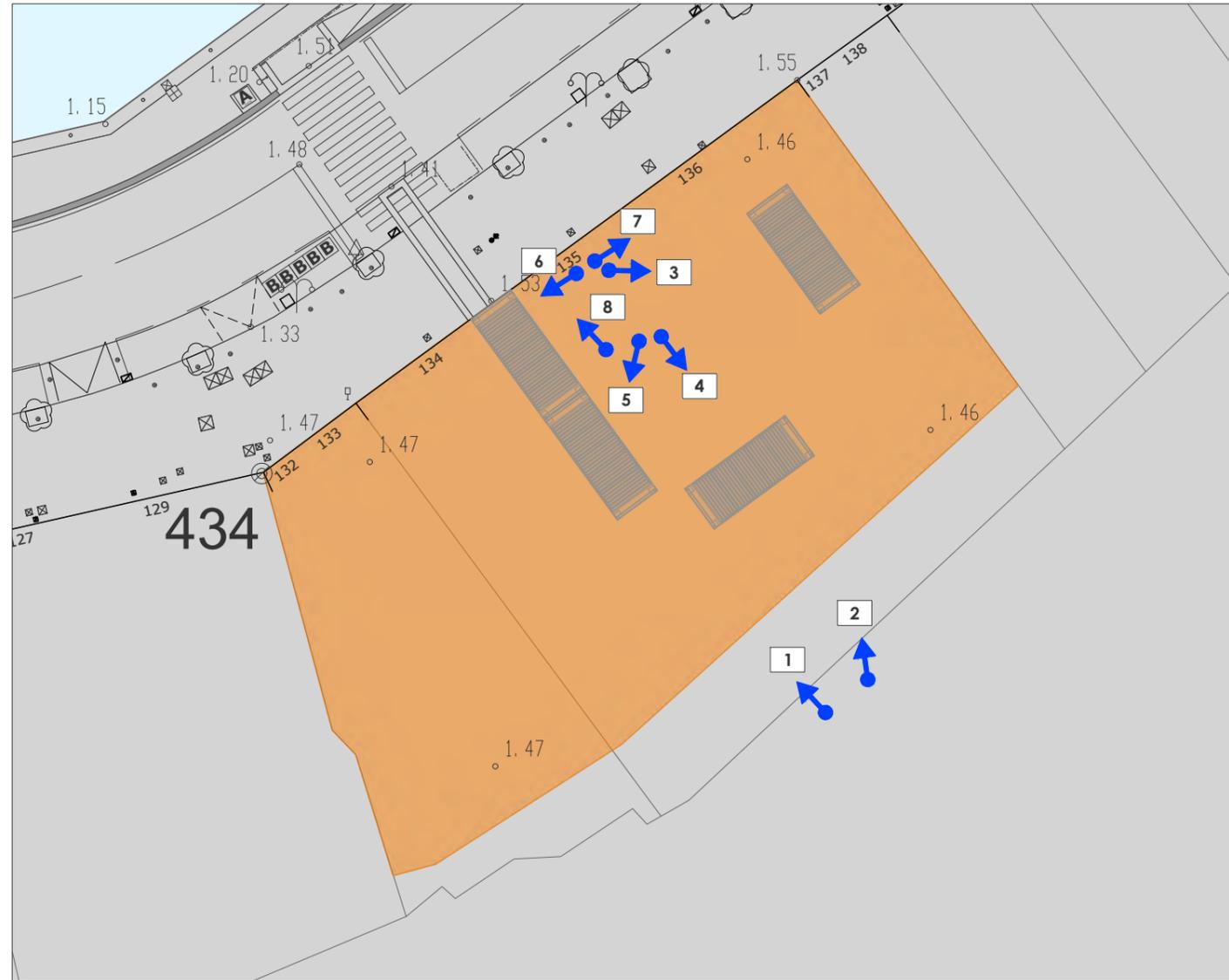


LEYENDA	
	Cota topográfica
	Hito zona marítimo terrestre
	Arquetas de servicios
	Imbornal
	Arqueta alumbrado
	Báculo con dos luminarias
	Báculo con luminaria
	Hidrante contraincendios
	Pilona
	Señal vertical
	Contenedor basura
	Banco
	Jardinera
	Alcorque con árbol
	Porche
	Módulos concesionario

PROMOTOR DEL PROYECTO: MANEL GONZÁLEZ AMO	AUTOR DEL PROYECTO: JOAN CALDENTY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS COL. NÚM. 23865	CO-AUTOR DEL PROYECTO: TOMEU DURAN GELABERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO COL. NÚM. 584061 / PM01979	TÍTULO DE CONTRATO: A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ	ESCALA A3: 1:300 FECHA: MARZO 2025 N°EXP: OT25017	TÉRMINO MUNICIPAL: MAÓ ZONA: MUELLE DE LEVANTE	NOMBRE DEL PLANO: ESTADO ACTUAL	NÚMERO PLANO: 02 NÚMERO HOJA: 1 de 2
--	---	---	---	---	---	------------------------------------	---



1



2



3



4



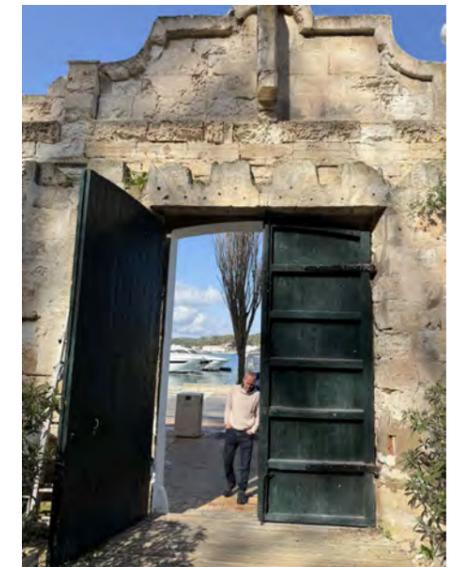
5



6



7



8

PROMOTOR DEL PROYECTO:



MANEL GONZÁLEZ AMO

AUTOR DEL PROYECTO:



JOAN CALDENTÉY SANCHO
ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COL. NÚM. 23865

CO-AUTOR DEL PROYECTO:



TOMEU DURAN GELABERT
ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO
COL. NÚM. 584061 / PM01979



TÍTULO DE CONTRATO:

A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y
136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ

ESCALA A3: SE

FECHA: MARZO 2025

NºEXP: OT25017

TÉRMINO MUNICIPAL:

MAÓ

ZONA:

MUELLE DE LEVANTE

NOMBRE DEL PLANO:

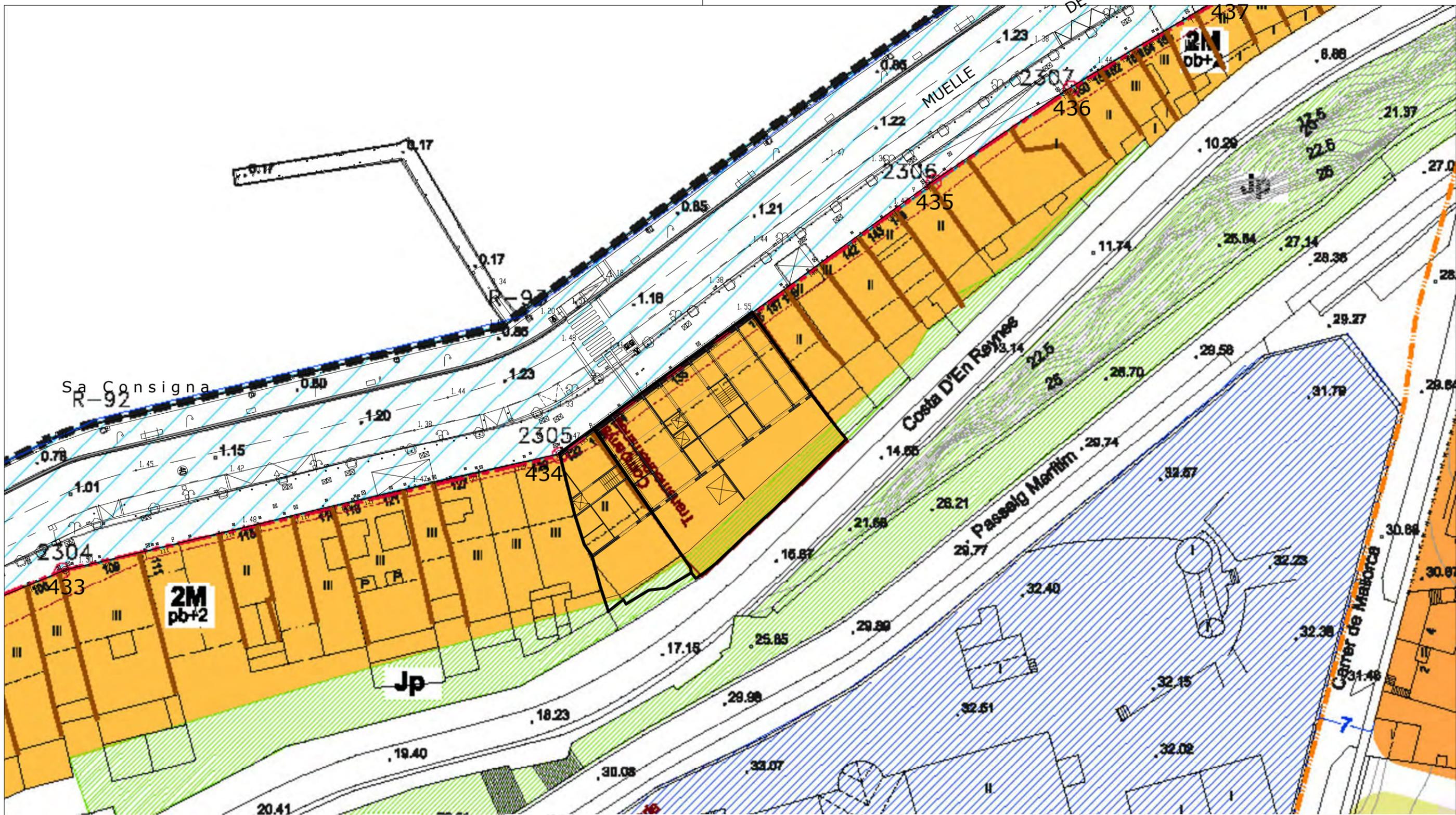
ESTADO ACTUAL

NÚMERO PLANO:

02

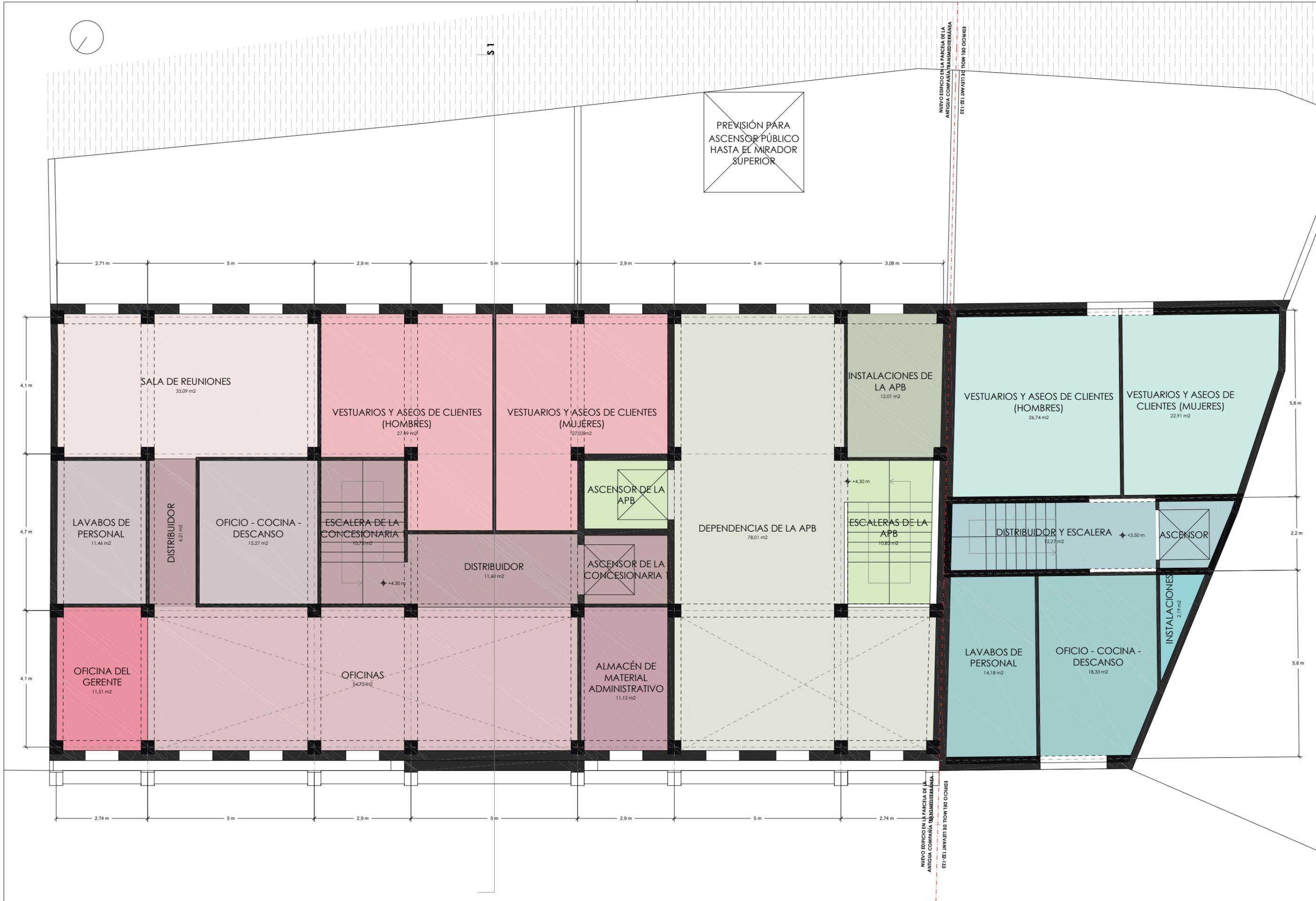
NÚMERO HOJA:

2 de 2

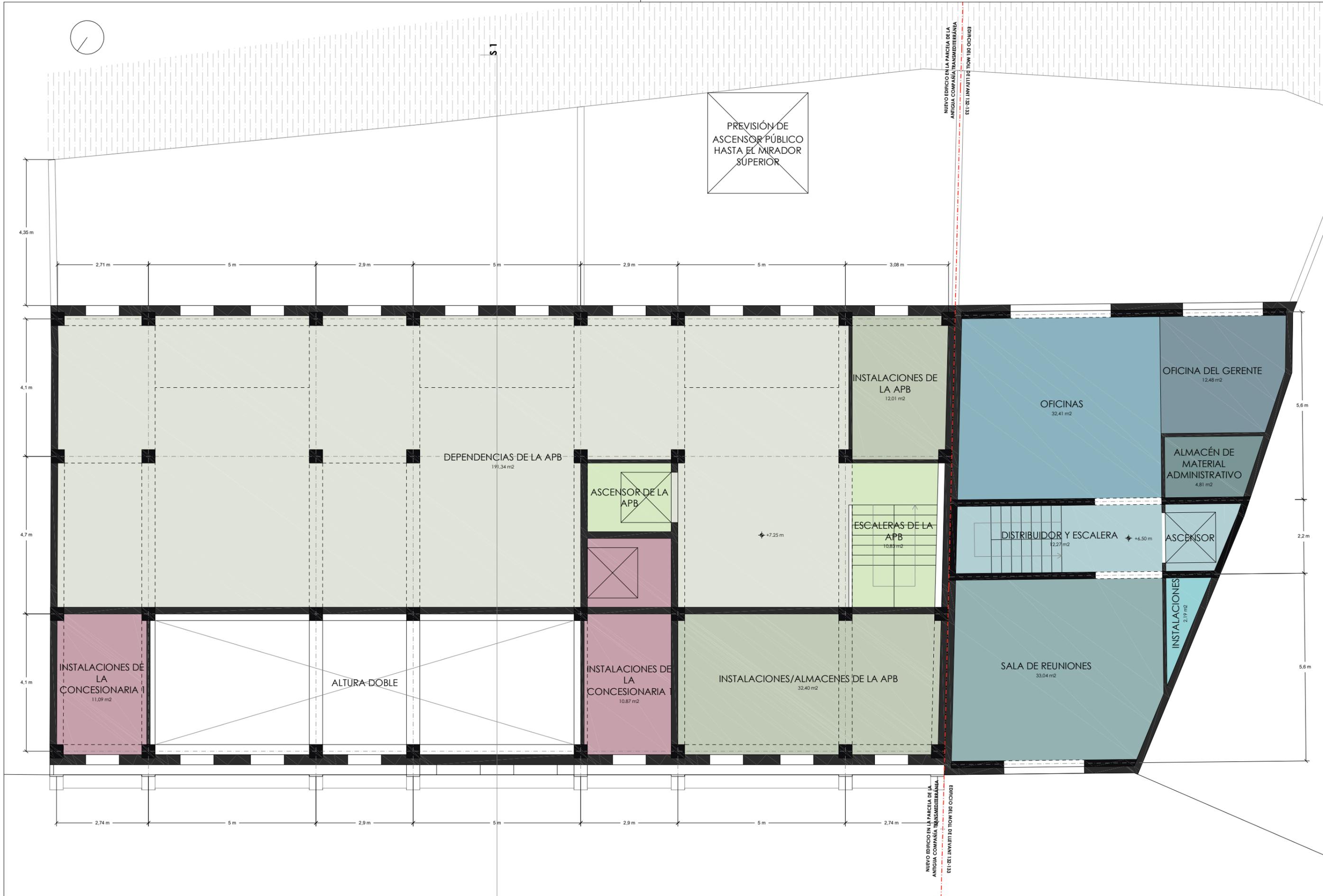


SISTEMES	ST SERVEIS TÈCNICS	ZONES URBANES	QUALIFICACIÓ EN ÀMBITS AMB PLANEJAMENT INCORPORAT EN L'ANNEX III	SIGNES CONVENCIONALS	
<ul style="list-style-type: none"> V VARI: V1 Vial estructural i territorial, V2 Camion, V3 Camió cursa, RV Reserva del sistema viari IA ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS Eq EQUIPAMENT: Eq. Ed Educatiu, Eq. S+Ss Sanitari i de serveis socials, Eq. Es Esportiu, Eq. C+CA Cívic, cultural i administratiu, Eq. Cm Comercial, Eq. Sc Seguretat ciutadana, Eq. CT Comert i transitori, Eq. M Militar i de defensa, Eq. alt Genèric o polivalent o reserva P ESPAIS LLIBRES: PU Parc Urbans, Jp Jardins públics, Pl Plaça, Pr Protecció d'infraestructures, Sp Sòls privats de servitud pública 	<ul style="list-style-type: none"> ST. Abd Abastiment d'aigua i distribuïda ST. S+D Sanejament i depuració ST. pes Producció d'energia, transformació i distribuïda ST. IC Telecomunicacions ST. Tr Tractament d'aliments (secador) i de residus ST. alt Altres SH SISTEMA HIDROLÒGIC Smt SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE SA SISTEMA AEROPORTUARI SP SISTEMA PORTUARI IS ÀREA PER A USOS DITERES SOCIAL 	<ol style="list-style-type: none"> CASC ANTIC CARRERS DE CASES: Cases de tret, 2a Amb projecte especial, 2F Alçada a la d'aparcament, 2M Baluard ILLES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES: Zona d'exemple, 3a Amb projecte especial CASES UNIFAMILIARS AILLATS EN PARCEL·LES: 4A Unifamiliar parcel·la, 4B Cases bifamiliars CASES UNIFAMILIARS EN RENGLA: 5P Cases-pis EDIFICIS DE PISOS, AILLATS I EN PARCEL·LES VERD PRIVAT ZONA B CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES VERD PRIVAT ZONA 7 RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENT RÚSTICS NAUS I grans ESTABLIMENTS per l'ACTIVITAT no residencial 	<ul style="list-style-type: none"> A Zonificació nucli residencial de Sant Antoni B Zonificació Passeig de Circumval·lació i S'nia de Costabella (Sector UP1-a i UP1-b) C Zonificació Jardines de Malguer (Sector UP2) D Zonificació POIMA I, II, III E Zonificació POIMA IV <p>Per acord de Ple de data 15.4.2011 es dóna an suspensió a la tramitació de la Revisió del PGOU i adaptació al PFI, a aquells sòls classificats de ad' urbi en el PGOU de 1987 que s'aprecien inclosos en la documentació gràfica de Xarxa Natura 2000 (Sa Masquida, Es Caranell, Es Murter i Sant Antoni).</p>	<ul style="list-style-type: none"> UA. Unitat d'actuació PERI. Pla Especial de Reforma Interna SUP. Sector de Sòl Urbanitzable Programat PE. Pla Especial DT. Sector amb disposicions transitòries IS. Àrea de interès social Zones d'edificació restringida per acord Límit de sòl urbà Límit de terme municipal DPMT- Domini Públic Marítim Terrestre DPMT- Servitud de trànsit DPMT- Servitud de protecció Profunditat en cas de nova edificació principal Límit específic del volum principal de l'edificació 	<ul style="list-style-type: none"> Delimitació de la zona de domini públic Viar, reserva i zones de protecció Línia de façana Noves alineacions Obertures viàries Murs i Perímetre de protecció Nomenclator dels sistemes patrimonials

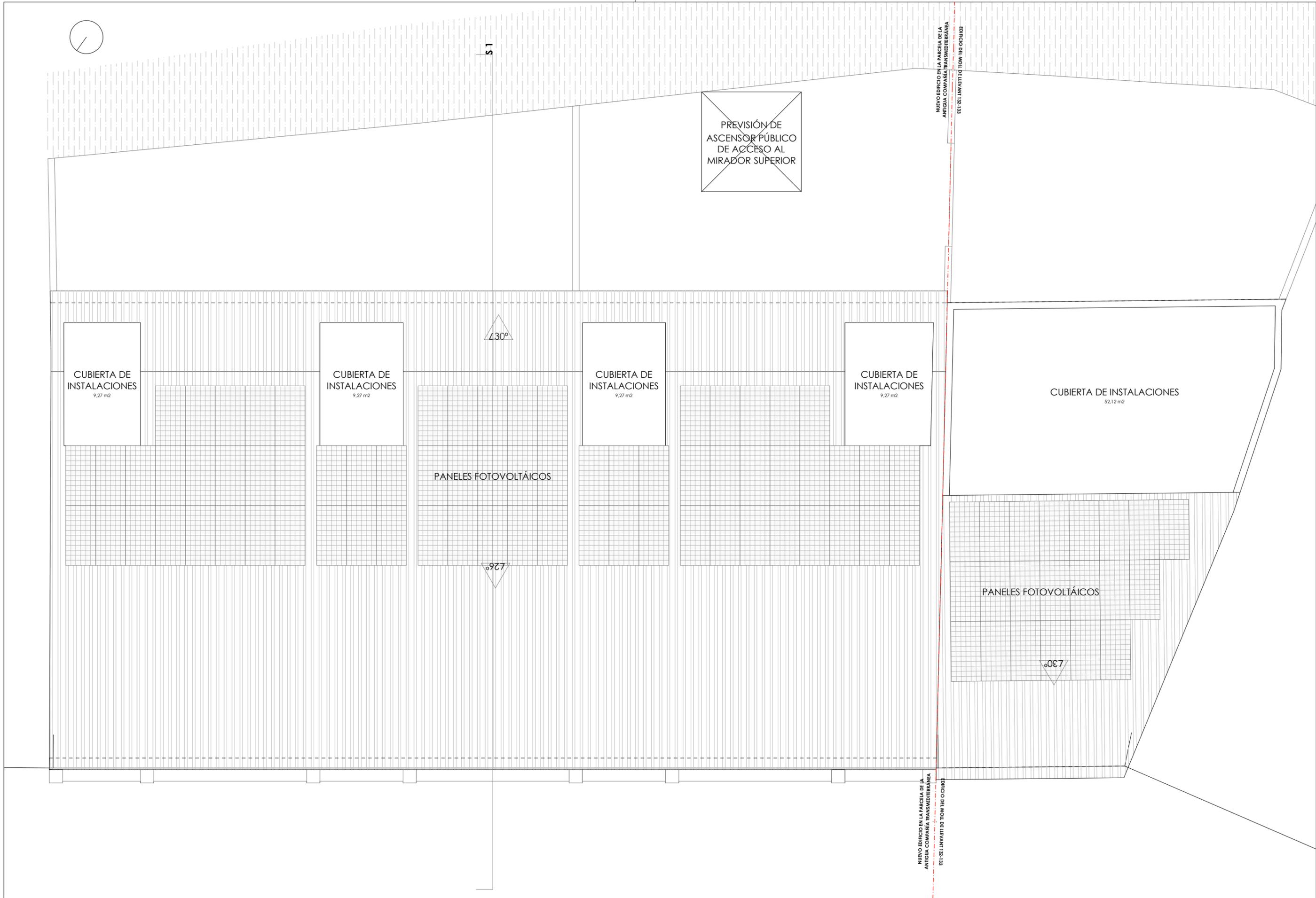
PROMOTOR DEL PROJECTE: MANEL GONZÁLEZ AMO	AUTOR DEL PROJECTE: JOAN CALDENTEY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS C/IB. Nº138 73585	CO-AUTOR DEL PROJECTE: TOMEU DURAN GELABERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO C/IB. Nº138 73585	TÍTULO DE CONTRATO: A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ	ESCALA A3: 1/500 FECHA: MARZO 2025 NºEXP: OT25017	TÉRMINO MUNICIPAL: MAÓ ZONA: MUELLE DE LEVANTE	NOMBRE DEL PLANO: SITUACIÓN URBANÍSTICA EN RELACIÓN AL PGOU DE MAHÓN	NÚMERO PLANO: 03 NÚMERO HOJA:
---	---	---	--	--	---	---	--



PROMOTOR DEL PROYECTO:  MANEL GONZÁLEZ AMO	AUTOR DEL PROYECTO:  JOAN CALDENTEY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS C/71 N.º 118 73866	CO-AUTOR DEL PROYECTO:  TOMEU DURAN GELABERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO C/71 N.º 118 73866	 PROSOLVERS	TÍTULO DE CONTRATO: A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ	ESCALA A3: 1/100 FECHA: MARZO 2025 NºEXP: OT25017	TÉRMINO MUNICIPAL: MAÓ ZONA: MUELLE DE LEVANTE	NOMBRE DEL PLANO: SOLUCIÓN PROYECTADA PLANTA PRIMERA	NÚMERO PLANO: 05 NÚMERO HOJA: 02
--	--	---	--	--	--	---	--	---

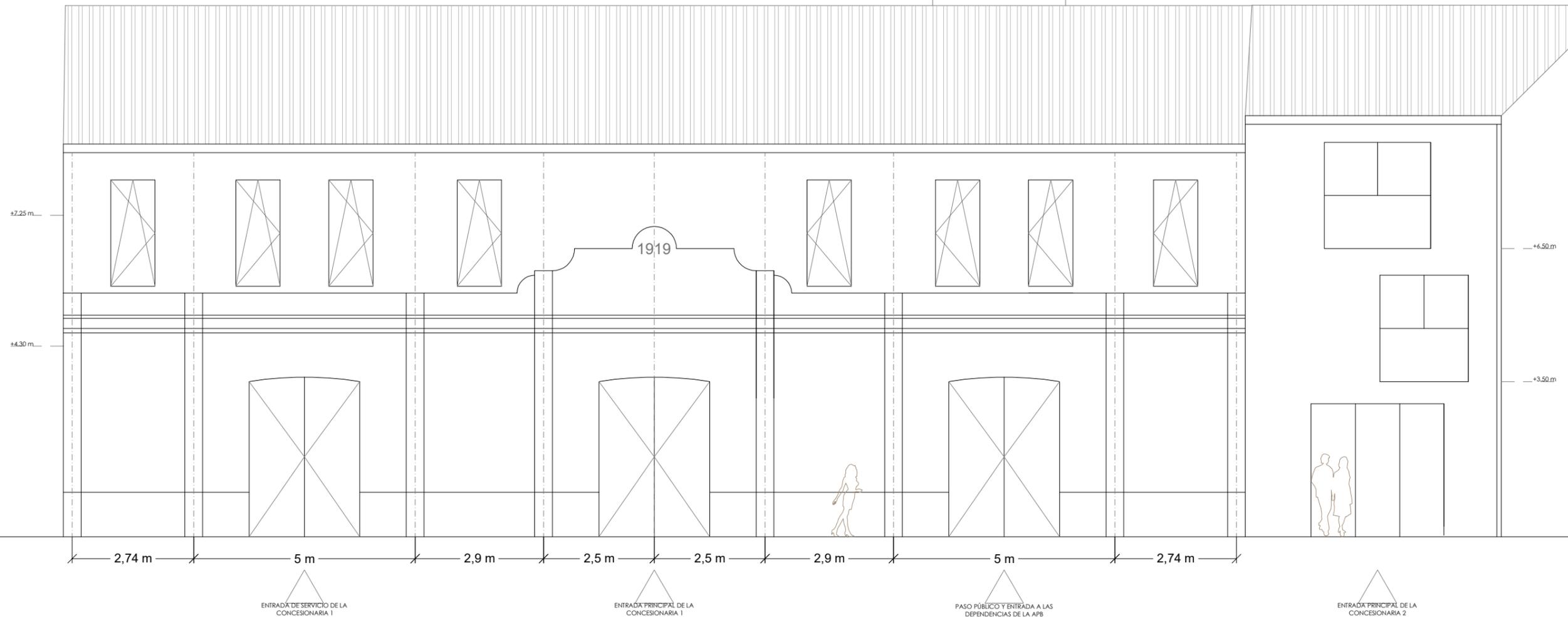


<p>PROMOTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>MANEL GONZÁLEZ AMO</p>	<p>AUTOR DEL PROYECTO:</p> <p>JOAN CALDENTY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS C/71 N.º 118 07186</p> 	<p>CO-AUTOR DEL PROYECTO:</p> <p>TOMEU DURAN GELABERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO C/71 N.º 118 07186</p> 		<p>TÍTULO DE CONTRATO:</p> <p>A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ</p> <p>ESCALA A3: 1/100</p> <p>FECHA: MARZO 2025</p> <p>NºEXP: OT25017</p>	<p>TÉRMINO MUNICIPAL:</p> <p>MAÓ</p> <p>ZONA:</p> <p>MUELLE DE LEVANTE</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>SOLUCIÓN PROYECTADA PLANTA SEGUNDA</p>	<p>NÚMERO PLANO:</p> <p>05</p> <p>NÚMERO HOJA:</p> <p>03</p>
---	--	--	---	---	--	--	--



<p>PROMOTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>MANEL GONZÁLEZ AMO</p>	<p>AUTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>JOAN CALDENTEY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS C/PI. Nº188 73866</p>	<p>CO-AUTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>TOMEU DURAN GELIBERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO C/PI. Nº188 73866</p>	 <p>PROSOLVERS</p>	<p>TÍTULO DE CONTRATO:</p> <p>A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ</p>	<p>ESCALA A3: 1/100</p> <p>FECHA: MARZO 2025</p> <p>NºEXP: OT25017</p>	<p>TÉRMINO MUNICIPAL: MAÓ</p> <p>ZONA: MUELLE DE LEVANTE</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>SOLUCIÓN PROYECTADA PLANTA SEGUNDA</p>	<p>NÚMERO PLANO: 05</p> <p>NÚMERO HOJA: 03</p>
---	--	---	---	--	--	--	--	--

PREVISIÓN PARA ASCENSOR PÚBLICO



PROMOTOR DEL PROYECTO:



MANEL GONZÁLEZ AMO

AUTOR DEL PROYECTO:

JOAN CALDENTY SANCHO
ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
C.O. Nº 184 73866



CO-AUTOR DEL PROYECTO:

TOMEU DURAN GELABERT
ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO
C.O. Nº 184 73866



TÍTULO DE CONTRATO:

A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y
136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ

ESCALA A3: 1/100

FECHA: MARZO 2025

NºEXP: OT25017

TÉRMINO MUNICIPAL:
MAÓ

ZONA:
MUELLE DE LEVANTE

NOMBRE DEL PLANO:

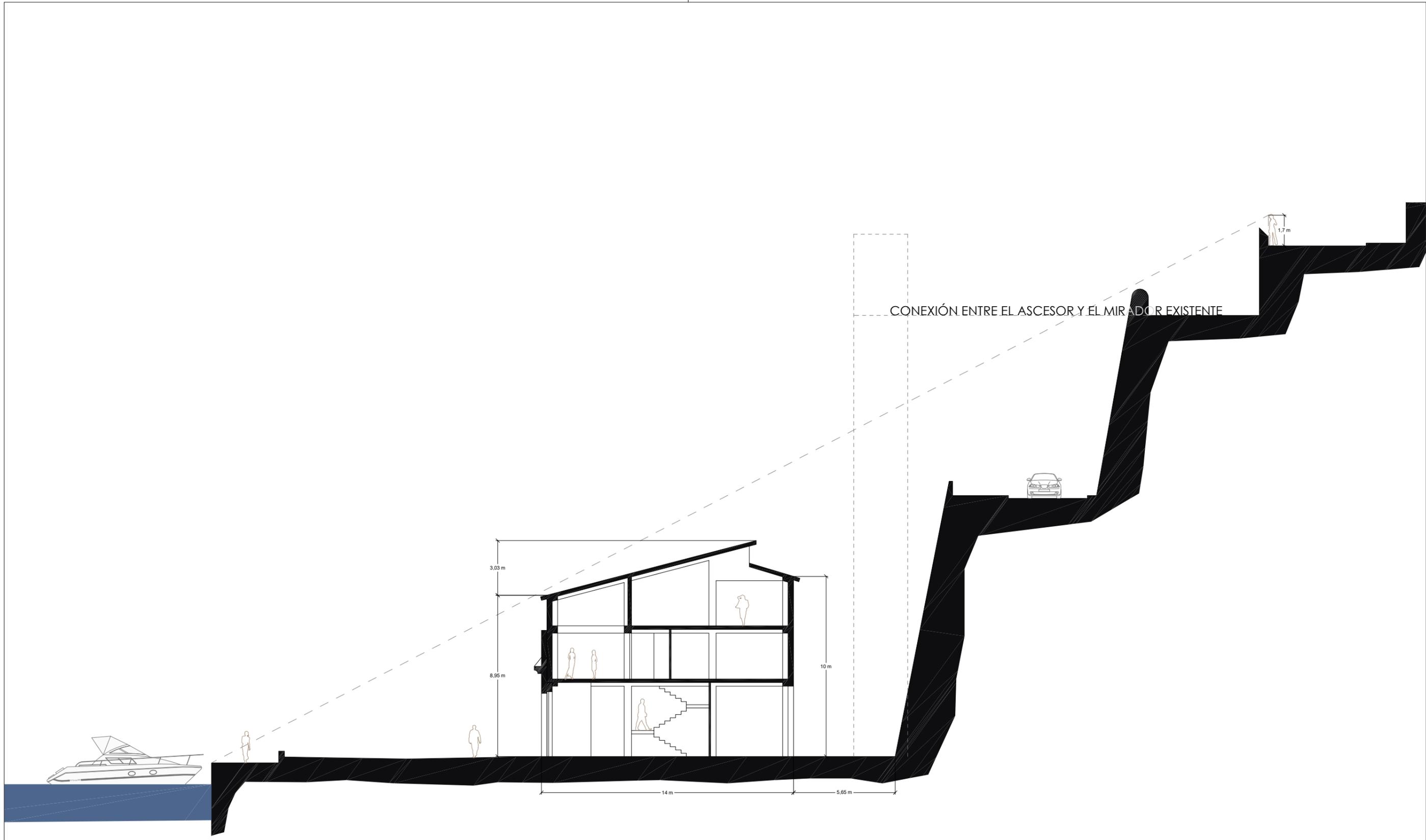
SOLUCIÓN PROYECTADA
FACHADA PRINCIPAL

NÚMERO PLANO:

05

NÚMERO HOJA:

05



PROMOTOR DEL PROYECTO:



MANEL GONZÁLEZ AMO

AUTOR DEL PROYECTO:

JOAN CALDENTY SANCHO
ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
C/71 N.º 184 73866



CO-AUTOR DEL PROYECTO:

TOMEU DURAN GELABERT
ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO
C/71 N.º 184 73866



TÍTULO DE CONTRATO:

A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y
136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ

ESCALA A3: 1/200

FECHA: MARZO 2025

NºEXP: OT25017

TÉRMINO MUNICIPAL:

MAÓ

ZONA:

MUELLE DE LEVANTE

NOMBRE DEL PLANO:

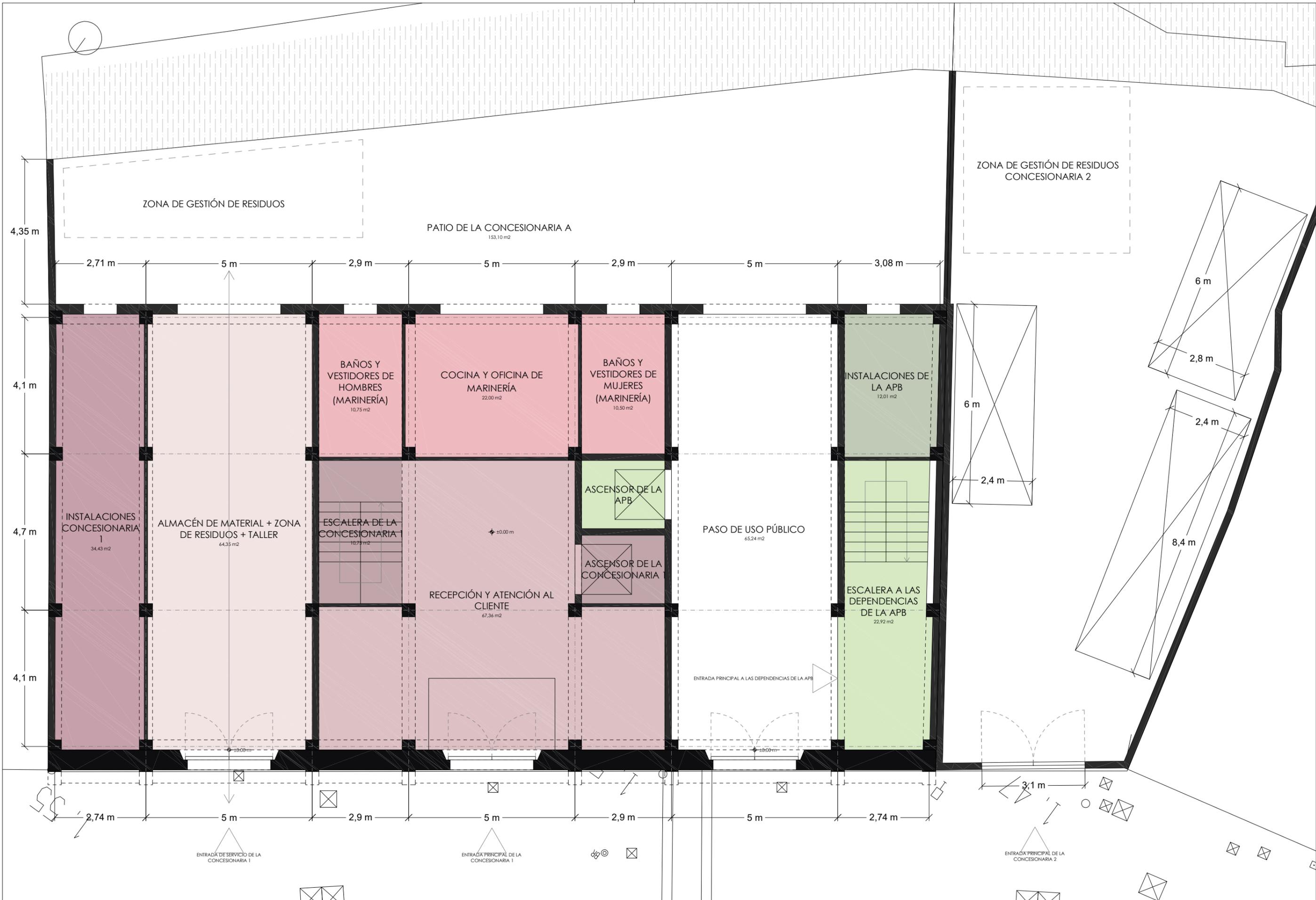
SOLUCIÓN PROYECTADA
SECCIÓN TRANSVERSAL

NÚMERO PLANO:

05

NÚMERO HOJA:

06



<p>PROMOTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>MANEL GONZÁLEZ AMO</p>	<p>AUTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>JOAN CALDENTEY SANCHO ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS C/IBI Nº188 73866</p>	<p>CO-AUTOR DEL PROYECTO:</p>  <p>TOMEU DURAN GELABERT ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO C/IBI Nº188 73866</p>	 <p>PROSOLVERS</p>	<p>TÍTULO DE CONTRATO:</p> <p>A.T. PARA LA REALIZACIÓN DE UN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS PARCELAS Nº 132, 133, 134, 135 Y 136 DEL MUELLE DE LEVANTE EN EL PUERTO DE MAÓ</p>	<p>ESCALA A3: 1/100</p> <p>FECHA: MARZO 2025</p> <p>NºEXP: OT25017</p>	<p>TÉRMINO MUNICIPAL: MAÓ</p> <p>ZONA: MUELLE DE LEVANTE</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO: SITUACIÓN PROVISIONAL</p>	<p>NÚMERO PLANO: 06</p> <p>NÚMERO HOJA:</p>
---	--	---	---	--	--	--	--	---

AVANCE DEL PRESUPUESTO

CORRESPONDIENTE AL

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS A LAS
MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR

**ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25**

VALORACIÓN APROXIMADA DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS TRABAJOS PREVIOS	
TRABAJOS PREVIOS	
Levantamiento topográfico	1.000,00 €
Estudio geotécnico	18.830,81 €
Demolición de muros de mampostería existentes en las parcelas	2.416,80 €
Demolición de soleras y pavimentos de hormigón	14.116,76 €
Desbroce y limpieza del terreno	1.083,20 €
Transporte de residuos inertes con camión	1.410,27 €
Canon de vertido por entrega de residuos inertes a gestor autorizado	2.739,65 €
Estabilización del talud posterior	28.482,53 €
Montaje y desmontaje de estabilizador exterior de fachada	7.366,95 €
Alquiler de estabilizador exterior de fachada	17.901,00 €
Impermeabilización de paredes medianeras con tabiques pluviales	4.408,00 €
Apertura de hueco en hoja exterior de fachada	200,00 €
Puerta metálica para acceso de vehículos, en vallado provisional de solar	500,00 €
TOTAL	100.455,96 €

Tabla 6. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de los trabajos previos

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de los trabajos previos es de CIENTO MIL, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (100.455,96 €).

CONCEPTO	%	VALOR
PRESUPUESTO APROXIMADO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL		100.455,96 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	19.086,63 €
SUBTOTAL		119.542,59 €
IVA	21%	25.103,94 €
PRESUPUESTO APROXIMADO DE CONTRATA		144.646,53 €

Tabla 7. Presupuesto aproximado de Contrata de los trabajos previos

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25

EDIFICIO DE LA ANTIGUA COMPAÑÍA TRANSMEDITERRÁNEA

VALORACIÓN APROXIMADA DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA PROYECTADA POR CAPÍTULO		
TRABAJOS PREVIOS		51.928,86 €
Movimiento de tierras	19.473,32 €	
Derribos	0,00 €	
Rehabilitación de la fachada	32.455,54 €	
SISTEMA ESTRUCTURAL		259.644,31 €
Cimentaciones	51.928,86 €	
Estructura portante (pilares y jácenas de hormigón armado)	77.893,29 €	
Estructura horizontal de madera CLT	129.822,15 €	
SISTEMA ENVOLVENTE		253.153,20 €
Soleras	51.928,86 €	
Muros de contención	0,00 €	
Fachadas de doble hoja con aislamiento y medianeras	77.893,29 €	
Carpinterías exteriores según normativa municipal	64.911,08 €	
Cubiertas inclinada de teja árabe (con pequeñas azoteas para instalaciones)	58.419,97 €	
SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓ		129.822,15 €
Particiones verticales de CLT o de fábrica de bloque de mortero	51.928,86 €	
Carpinterías interiores de madera	58.419,97 €	
Falsos techos	19.473,32 €	
SISTEMAS DE ACABADOS		136.313,26 €
Pavimentos de hormigón pulido	64.911,08 €	
Techos vistos	6.491,11 €	
Paramentos verticales según la propiedad o la concesionaria	64.911,08 €	
SISTEMA DE CONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES		308.327,62 €
Sistema antiintrusión	19.473,32 €	
Paneles fotovoltaicos	29.209,98 €	
Fontanería	51.928,86 €	
Calefacción, ventilació y refrigeración	64.911,08 €	
Saneamiento	32.455,54 €	
Telecomunicaciones	32.455,54 €	
Electricidad y iluminación	51.928,86 €	
Anti-incendios	25.964,43 €	
EQUIPAMENTOS		126.576,60 €
Ascensores	32.455,54 €	
Baños y vestidores de marinería	19.473,32 €	
Cocina de marinería	6.491,11 €	
Vestuarios y aseos de los clientes	29.209,98 €	
Cocina de las oficinas	6.491,11 €	
Aseos de las oficinas de la concesionaria	12.982,22 €	
Aseos de las oficinas de la APB	19.473,32 €	
PATIOS PÚBLICO Y PRIVADO	12.982,22 €	12.982,22 €
CONTROL DE CALIDAD	19.473,32 €	19.473,32 €
TOTAL	1.298.221,54 €	1.298.221,54 €

Tabla 8. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de la obra proyectada en la parcela del antiguo edificio de la compañía Mediterránea

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de la obra proyectada para el edificio de la antigua compañía Transmediterránea es de UN MILLÓN, DOS CIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL, DOSCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.298.221,54 €).

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25

CONCEPTO	%	VALOR
PRESUPUESTO APROXIMADO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL		1.298.221,54 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	246.662,09 €
SUBTOTAL		1.544.883,63 €
IVA	21%	324.425,56 €
PRESUPUESTO APROXIMADO DE CONTRATA		1.869.309,19 €

Tabla 9. Presupuesto aproximado de Contrata del edificio proyectado en la parcela de la compañía Mediterránea

ANTEPROYECTO
DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS DESTINADOS
A LAS MARINAS SITUADAS EN EL LADO MAR
REFERENCIA P.O.05.25

EDIFICIO DEL MOLL DE LLEVANT 132 Y 133

VALORACIÓN APROXIMADA DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA PROYECTADA POR CAPÍTULO		
TRABAJOS PREVIOS 6.012,42 €		
Movimiento de tierras	6.012,42 €	
Derribos	0,00 €	
Otros	0,00 €	
SISTEMA ESTRUCTURAL 96.198,65 €		
Cimentaciones	19.239,73 €	
Estructura portante de muros de madera CLT	28.859,59 €	
Estructura horizontal con forjados de madera CLT	48.099,32 €	
SISTEMA ENVOLVENTE 91.388,72 €		
Soleras	19.239,73 €	
Muros de contención	0,00 €	
Fachadas de fábrica de bloques de mortero y acabado con SATE	28.859,59 €	
Carpinterías exteriores según normativa municipal	24.049,66 €	
Cubiertas inclinada de teja árabe y plana invertida	19.239,73 €	
SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓ 48.099,32 €		
Particiones verticales de madera CLT	19.239,73 €	
Carpinterías interiores	19.239,73 €	
Falsos techos	9.619,86 €	
SISTEMAS DE ACABADOS 50.504,29 €		
Pavimentos de hormigón pulido	21.644,70 €	
Techos vistos	2.404,97 €	
Paramentos verticales según la propiedad	26.454,63 €	
SISTEMA DE CONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES 102.211,06 €		
Sistema antiintrusión	4.809,93 €	
Paneles fotovoltaicos	12.024,83 €	
Fontanería	19.239,73 €	
Calefacció, ventilació y refrigeración	21.644,70 €	
Saneariento	10.822,35 €	
Telecomunicaciones	9.619,86 €	
Electricidad y iluminación	16.834,76 €	
Anti-incendios	7.214,90 €	
EQUIPAMENTOS 75.756,44 €		
Ascensor	16.834,76 €	
Baños y vestidores de marinería	14.429,80 €	
Cocina de marinería	6.012,42 €	
Vestuarios y aseos de los clientes	21.644,70 €	
Cocina de las oficinas	6.012,42 €	
Aseos de las oficinas de la concesionaria	10.822,35 €	
PATIO 6.012,42 €		
CONTROL DE CALIDAD 4.809,93 €		
TOTAL 480.993,24 €		

Tabla 10. Presupuesto aproximado de la Ejecución Material de la obra proyectada del edificio del Moll de Llevant 132 y 133

El presupuesto aproximado de la ejecución material, actualizado a marzo de 2025, de la obra proyectada para el edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133 es de CUATRO CIENTOS OCHENTA MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS (480.993,24 €).

CONCEPTO	%	VALOR
PRESUPUESTO APROXIMADO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL		480.993,24 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	91.388,72 €

SUBTOTAL		572.381,96 €
IVA	21%	120.200,21 €
PRESUPUESTO APROXIMADO DE CONTRATA		692.582,17 €

Tabla 11. Presupuesto aproximado de Contrata del edificio del Moll de Llevant 132 y 133

6. RESUMEN DEL AVANCE DE PRESUPUESTO

	CAPÍTULO GENERAL		VALOR
PRESUPUESTO APROXIMADO DE EJECUCIÓN MATERIAL	TRABAJOS PRELIMINARES		100.455,96 €
	EDIFICIO DE LA ANTIGUA COMPAÑÍA TRANSMEDITERRÁNEA		1.298.221,54 €
	EDIFICIO DEL MOLL DE LLEVANT 132 Y 133		480.993,24 €
	TOTAL		1.879.670,74 €
AVANCE DEL PRESUPUESTO DE CONTRATA	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	357.137,44 €
	SUBTOTAL		2.236.808,18 €
	IVA	21%	469.729,72 €
	TOTAL		2.706.537,90 €

Tabla 12. Resumen del Avance del Presupuesto

El **TOTAL** del Presupuesto aproximado de la Ejecución Material, actualizado a marzo de 2025, de la suma de los trabajos preliminares en las dos parcelas, así como de las obras proyectadas para el edificio de la antigua compañía Transmediterránea y para el edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133 asciende a UN MILLÓN, OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVA MIL, SEISCIENTOS SETENTA EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.879.670,74 €).

El **TOTAL** del avance del Presupuesto de Contrata, actualizado a marzo de 2025, de la suma de los trabajos preliminares en las dos parcelas, así como de las obras proyectadas para el edificio de la antigua compañía Transmediterránea y para el edificio situado en el Moll de Llevant 132 y 133 asciende a DOS MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS (2.706.537,90 €)

Palma – Lluçmajor, marzo de 2025

Joan Caldentey Sacho

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col. Núm. 23865

Bartomeu Duran i Gelabert

Arquitecto y Arquitecto Técnico
Col. Núm 584061 y PM01979