

PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
DE LA UTILIZACIÓN DE UNA CASETA VARADERO EN ES BOL NOU



Arquitectos	JUAN JOSÉ SERRA RODRÍGUEZ	Col. 577219 COAIB
	ANA BELÉN VILLAFRANCA VILLANUEVA	Col. 11666 COACV
Solicitante:	JUAN CARDONA TUR	DNI 41438216J
Ref.:	026-2015	

Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015

ÍNDICE

MEMORIA 0. Memoria justificativa

1. Memoria descriptiva

2. Memoria constructiva

3. Justificación CTE

ANEJOS Anejo reportaje fotográfico

Anejo Presupuesto de ejecución material

PLANOS 01 PLANO DE SITUACIÓN E 1/10.000

02 PLANO DE SITUACIÓN E 1/5.000

03 PLANO DE EMPLAZAMIENTO - OCUPACIÓN DPMT E 1/500

04 PLANTA BAJA - DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES

05 PLANTA CUBIERTA

06 ALZADOS Y SECCIONES I

07 ALZADOS Y SECCIONES II

1. Memoria descriptiva

1.1 Agentes

Promotor: D. JUAN CARDONA TUR, con DNI 41438216J y domicilio a efecto de notificaciones en c/ Aligot 1207817 San Jordi de ses Salines - Illes Balears.

Arquitectos: Juan José Serra Rodríguez. Col. 577219 COAIB
Ana Belén Villafranca Villanueva. Col 11666 COACV
Con domicilio profesional en la c/ Salamanca 14 p7, 46005 Valencia.

Información previa

Objeto del proyecto El presente proyecto contempla la descripción correspondientes al PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE LA UTILIZACIÓN DE UNA CASETA VARADERO EN ES BOL NOU, refiriéndose a un edificio ya construido.

Antecedentes y condicionantes de partida: Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE LA UTILIZACIÓN DE UNA CASETA VARADERO EN ES BOL NOU

Emplazamiento: Es Bol Nou, T.M. Sant Josep de sa Talaia,
Coordenadas UTM huso 31: X: 354.976.17 m, Y:4.303.292.88 m

Situación urbanística: **Justificación Normativa:**

RDL 2/2008, de 20 de junio por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Código Técnico de la Edificación (ver justificación).

PTI-2004
Modificación número 1 del PTIE (25/06/2019)

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y modificaciones posteriores.

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Planeamiento de aplicación:

Ordenación del Territorio Sí es de aplicación

PTI-2004
Modificación número 1 del PTIE (25/06/2019)

Ordenación urbanística

Texto refundido Normas Subsidiarias del t. m. de Sant Josep de sa Talaia
Aprobación definitiva 21/12/2003
Publicación en el BOIB 19/12/2003

Suelo Rústico Protegido: SRP – AANP (Área natural de especial interés de alto nivel de protección)

Área de conservación (PRUG) Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)

Otros

Figuras LEN: Àrea Natural d'Especial Interès

LIC/ZEPA: Ses Salines d'Eivissa i Formentera Llei 17/2001, de 19 de desembre, prot.
Ses Salines

1.3. Descripción del edificio existente y obras a realizar:

Se trata de una caseta varadero de planta romboidal y cubierta plana, adosada al frente del acantilado pero libre en sus laterales, con puerta de acceso por la fachada frontal.

Ante la puerta de la caseta se extiende la rampa-varadero construida íntegramente en madera, que permite el botado de la embarcación. Asimismo dispone de muelle de embarque, similar a los que se encuentran en el resto del enclave de es Bol Nou.

Para una descripción más detallada nos remitimos a los planos y fotografías que se anexan al presente proyecto.

El estado proyectado coincide con el estado actual a excepción de las medidas de adecuación a aplicar con el objetivo de cumplir con las condiciones estéticas que se describen:

- Eliminación de los elementos discordantes con las características tradicionales, materiales modernos vistos (enfoscados de cemento o bloques de hormigón que se deberán enlucir como se indica a continuación) y otros como puedan ser elementos con apariencia artificial (cerámica o piedras no procedentes del entorno inmediato).

- En las paredes de cemento se procederá al enfoscado sin mastrar y revoco fratasado, con mortero de cal y arena. Se realizarán pruebas de color y en caso necesario se aplicarán pigmentos naturales del color del terreno.

- Se eliminarán las puertas actuales, de chapa metálica y se colocarán puertas de madera natural de pino o similar con barrotes o tablas separadas entre si y herrajes de tipo tradicional.

- Se reparará rampa de acceso al mar para la embarcación, mediante raíles y travesaños de madera.

Estas medidas correctoras consisten en obras de poca importancia que se describen y valoran en detalle en el presupuesto de este proyecto.

CUADRO DE SUPERFICIES DEL EDIFICIO EXISTENTE:

CASETA VARADERO (PLANTA BAJA)

$S_{\text{útil}} = 15,03 \text{ m}^2$

$S_{\text{construida}} = 17,98 \text{ m}^2$

RAMPA VARADERO + MUELLES

$S_{\text{exterior}} = 24,46 \text{ m}^2$

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA DPMT

$S_{\text{DPMT}} = 42,44 \text{ m}^2$

1.4. Antigüedad y limitaciones de uso

La caseta varadero a que se refiere el presente proyecto fue construida hacia mediados del siglo XX aproximadamente.

El uso principal es el de varadero, destinado a albergar una pequeña

embarcación de pesca, así como al almacenamiento del utillaje propio de la actividad, no previéndose ningún otro uso en el interior de la misma.

1.5. Presupuesto de ejecución material

Asciende el valor del inmueble a **4.751,40 € (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS)**

Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015
refundido junio de 2021



Juan José Serra Rodríguez
Col. 577219 COAI



Ana Belén Villafranca Villanueva
Col. 11666 COACV

0. MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.1. Antecedentes.

El enclave de es Bol Nou, situado en las proximidades de sa Caleta, se caracteriza por su ubicación al pie de un acantilado de paredes casi verticales, formado por un frente de sedimentos continentales con abundancia de clastos y margas.

La agrupación de casetas varadero se extiende al pie de dicho acantilado, y su estado de conservación, en cuanto a instalaciones de este tipo, tiene que calificarse globalmente de muy bueno y en un estado de mantenimiento constante de todas las unidades que lo forman por parte de sus respectivos usuarios.

El enclave de es Bol Nou se sitúa en el Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera. No obstante, a diferencia de la cercana agrupación de sa Caleta, protegida bajo la figura de Bien de Interés Cultural, carece de cualquier tipo de protección patrimonial, si bien consideramos que tiene un notable interés como conjunto etnológico.

0.2. Objeto y localización del proyecto

El presente Proyecto Básico se redacta con la finalidad de solicitar la correspondiente concesión administrativa de uso de una caseta varadero existente, identificada en el correspondiente plano de emplazamiento, coordenadas Huso UTM 31 X: 354.976.17 m Y:4.303.292.88 m

0.3. Petición de concesión

La Ley 22/1988, de 23 de julio, de Costas (BOE 19.07.1988) y sus posteriores modificaciones recogen en los Artículos 42 a 46 la necesidad de formular el correspondiente Proyecto Básico para que la Administración resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre. En este Proyecto Básico se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar, y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente.

Por este motivo, y siendo la intención de D. JUAN CARDONA TUR, con DNI 41438216J y con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Aligot 12, c.p. 07817 Sant Jordi de ses Salines, Illes Balears, solicitar de la Administración la pertinente concesión sobre los terrenos de dominio público marítimo-terrestre y las construcciones en ellos existentes, a los que se refiere este PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DEL USO DE UNA CASETA VARADERO EN ES BOL NOU, el cual se ha redactado considerándose que cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Costas para este tipo de documentos.

0.4. Cumplimiento de la Ley de Costas

0.4.1. Disposiciones de la Ley de Costas

La Ley 22/1988, de 23 de julio, de Costas (BOE 19.07.1988) y sus posteriores modificaciones recogen en los Artículos 42 a 46 la necesidad de formular el correspondiente Proyecto Básico para que la Administración resuelva sobre la ocupación o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

En este Proyecto Básico se describen las características de las construcciones que componen la caseta-varadero, así como la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre que ocupa y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente.

La L.C. establece que cuando las actividades proyectadas pudieran producir una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre se requerirá además una previa evaluación de sus efectos sobre el mismo. En este caso, por tratarse de unas obras de escasa entidad y de gran sencillez constructiva, realizadas entre 1930 y 1980, dependiendo de los casos, plenamente consolidadas e integradas en el paisaje del enclave, obviemos este aspecto.

Además, el proyecto se someterá preceptivamente a información pública, habiendo de ser redactado con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente, en función del tipo de obra y de su emplazamiento.

El proyecto deberá prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

0.4.2. Cumplimiento de la Ley de Costas

Tomando como base las disposiciones de la Ley de Costas descritas anteriormente, se considera que el presente Proyecto Básico cumple con lo establecido por la normativa vigente en lo referente a ocupación del dominio público, así como a la tipología de obras permitidas en esta zona y en las de servidumbre. También se considera que el presente Proyecto Básico define con precisión suficiente las obras existentes en el dominio público marítimo-terrestre, de forma que la Administración pueda tomarlo como base para la tramitación de la pertinente concesión.

Las instalaciones que se solicitan por su naturaleza no pueden tener otra ubicación distinta del dominio público marítimo-terrestre, puesto que son las necesarias para la guarda, el embarque y desembarque de embarcaciones ligeras, así como la custodia de los aparejos para la pesca y el recreo. (Art.32) La instalación es existente y facilita actividades tales como la pesca tradicional, el embarque y desembarque, así como el varado de la embarcación.

Al tratarse de obras e instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado (Art.64).

En el proyecto se definen el objeto y extensión de la ocupación, se describen las obras e instalaciones existentes y a mantener por el adjudicatario, el régimen de utilización será privado, sin utilización lucrativa ni explotación. Asimismo se compromete a mantener en buen estado el dominio público, obras e instalaciones.

0.5. Ocupación del Dominio Público

En el Plano nº 03 "Emplazamiento - Ocupación del Dominio Público" se definen las superficies ocupadas por la caseta varadero y las rampas varadero y muelles anexos, en el dominio público. Este mismo plano permite identificar las edificaciones existentes dentro del dominio público.

La tabla siguiente determina la ocupación en DPMT:

Tabla 1 – Ocupación de superficies de dominio público

Zona ocupada en D.P.M.T. = 42,44 m²

06. Evaluación de la actividad sobre el cambio climático.

La edificación a que se refiere el presente proyecto se encuentra construida con materiales tradicionales y carece de instalaciones térmicas o de cualquier otro tipo, que impliquen emisiones o cualquier otro perjuicio sobre el medio ambiente. Tampoco se contempla la generación de aguas fecales, cuyo tratamiento o evacuación pudiera suponer un perjuicio al medio. Asimismo, el impacto de la actividad, almacenamiento de una pequeña embarcación y útiles de pesca, supone un impacto medioambiental prácticamente nulo.

07. Programa de ejecución de los trabajos.

Las medidas de adecuación son de poca importancia y podrán realizarse en 4 meses.

08. Otros

Se trata de una actividad existente que no supone una alteración significativa del dominio público marítimoterrestre, por lo que no precisa de evaluación previa de efectos ni medidas correctoras.

0. Memoria justificativa

Hoja núm. 4

La actividad proyectada se trata de una actividad existente que no precisa un estudio básico de la dinámica de litoral, ni estudio de impacto ambiental.

09. Consideraciones finales.

El técnico que suscribe cree aportar suficiente información para la tramitación de la concesión administrativa de la caseta-varadero tal y como se solicita.

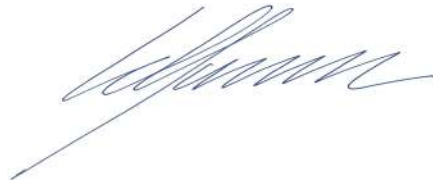
El proyecto cumple las disposiciones de la Ley de costas y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015
refundido junio de 2021



Juan José Serra Rodríguez

Col. 577219 COAI



Ana Belén Villafranca Villanueva

Col. 11666 COACV

2. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

2.1. Sustentación del edificio

La estructura de la edificación se apoya directamente sobre el sustrato rocoso del terreno, constituido por un afloramiento de roca calcárea en losas, con margas y clastos intercalados.

1.2 Sistema estructural

La estructura está formada por muros de carga de bloque macizo de hormigón tomados con mortero de cemento, de 14 cm. de grosor.

El forjado de cubierta está formado por un entramado de viguetas de madera de pino escuadradas, con entrevigado de tablas de madera.

Cabe observar que parte de la edificación se encuentra excavada en la roca, a la que se antepone el resto de la estructura de cierre, como se puede observar en los planos.

1.3 Sistema envolvente

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio.

Definición constructiva de los subsistemas:

Definición constructiva de los subsistemas	
1.- Fachadas	La fachada de la caseta está construida con bloque hueco de hormigón tomado con mortero de cemento.
2.- Carpintería exterior.	Puerta abatible de madera maciza de dos hojas, colgada de goznes de acero .
3.- Cubierta en contacto con aire exterior.	1. Capa de alga sobre forjado estructural 2. Capa aislante de carbón vegetal. 3. Capa de arcilla compactada. 4. Lechada de mortero de cemento.
4.- Cubiertas en contacto con espacios no habitables.	No procede
5.- Cubiertas enterradas.	No procede
6.- Lucernarios.	No procede
7.- Suelos apoyados sobre terreno.	Soleras de hormigón armado.
8.- Suelos en contacto con espacios no habitables.	Soleras de hormigón armado.
9.- Suelos en contacto con aire exterior.	No procede
11.- Medianeras	Paredes de bloque macizo de hormigón.
12.- Muros en contacto con el terreno.	No procede
14.- Espacios exteriores a la edificación.	Formados por las rampas-varadero y los muelles de embarque. Están contruidos con hormigón en masa sobre sub-base de mampostería.

1.4 Sistema de compartimentación

Los espacios interiores del edificio carecen de compartimentación.

1.5 Sistemas de acabados

El exterior de la edificación se encuentra revestido con un enfoscado de mortero de cemento, mientras que en el interior, los muros están igualmente enfoscados.

El forjado de cubierta carecen de acabado, apareciendo la estructura de madera vista.

El pavimento está constituido por una solera de hormigón en masa.

1.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.

La caseta dispone de una sencilla instalación eléctrica de alumbrado alimentada por una placa fotovoltaica situada en cubierta.

Asimismo dispone de mecanismo para el izado y botado de la embarcación, alimentado por una batería de automóvil.

Carece de cualquier otro tipo de sistema de acondicionamiento o instalaciones.

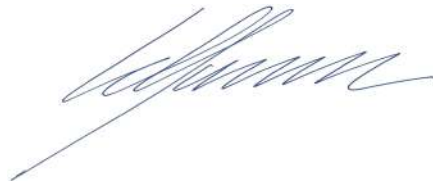
2.7 Equipamiento

La edificación carece de equipamiento.

*Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015
refundido junio de 2021*



Juan José Serra Rodríguez
Col. 577219 COAI



Ana Belén Villafranca Villanueva
Col. 11666 COACV

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE - ÁMBITO DE APLICACIÓN

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Por tratarse de una construcción de uso particular, de pequeña entidad y gran simplicidad constructiva, destinada al almacenamiento de una embarcación de pesca y los correspondientes útiles y demás objetos relacionados con la actividad, se considera que queda plenamente justificada la aplicación del Art.2.2 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE):

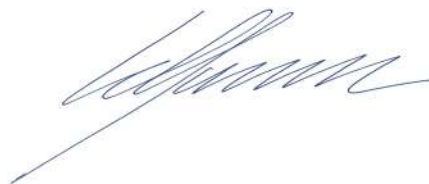
"El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

Por tanto y acogiéndonos al citado artículo, por sus características constructivas y funcionales, que se ajustan plenamente a lo recogido en éste, se ha considerado que las construcciones a que se refiere el presente PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE LA UTILIZACIÓN DE UNA CASETA VARADERO EN ES BOL NOU, quedan exentas del cumplimiento de los documentos básicos del citado CTE.

Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015
refundido junio de 2021



Juan José Serra Rodríguez
Col. 577219 COAI



Ana Belén Villafranca Villanueva
Col. 11666 COACV

4. ANEJOS



Vista general del entorno.



Identificación de la caseta-varadero.



Vista general del exterior



Fachada principal



Interior de la caseta



Interior de la caseta



Cubierta



Detalle de la rampa-varadero

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Presupuesto Medidas de adecuación

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio (€)	Total (€)
1.1 RPE010	m ²	Enfoscado de cemento, a buena vista, aplicado sobre un paramento vertical exterior, acabado superficial a buena vista, con mortero de cal con adición de pigmentos naturales.	28,000	45,70	1.279,60
1.2 E1510	M2	Sustitución de puerta existente por puerta de dos hojas de tipología tradicional.	4,256	271,46	1.155,33
1.3 ESC01	Ud	Reparación y consolidación de rampa de largueros y travesaños de madera existentes, consistente en la eliminación de elementos deteriorados, sustitución por nuevos elementos de madera tratada (2 railes de diámetro 200mm y travesaños de diferentes medidas a la manera tradicional.	1,000	1.955,00	1.955,00
1.4 res	Ud	Gestión residuos	1,000	184,97	184,97
1.5 seg	Ud	Seguridad y salud	1,000	176,50	176,50
Total presupuesto Medidas de adecuación :					4.751,40

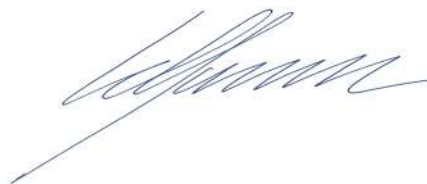
Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS.

Sant Josep de sa Talaia, marzo de 2015
refundido junio de 2021



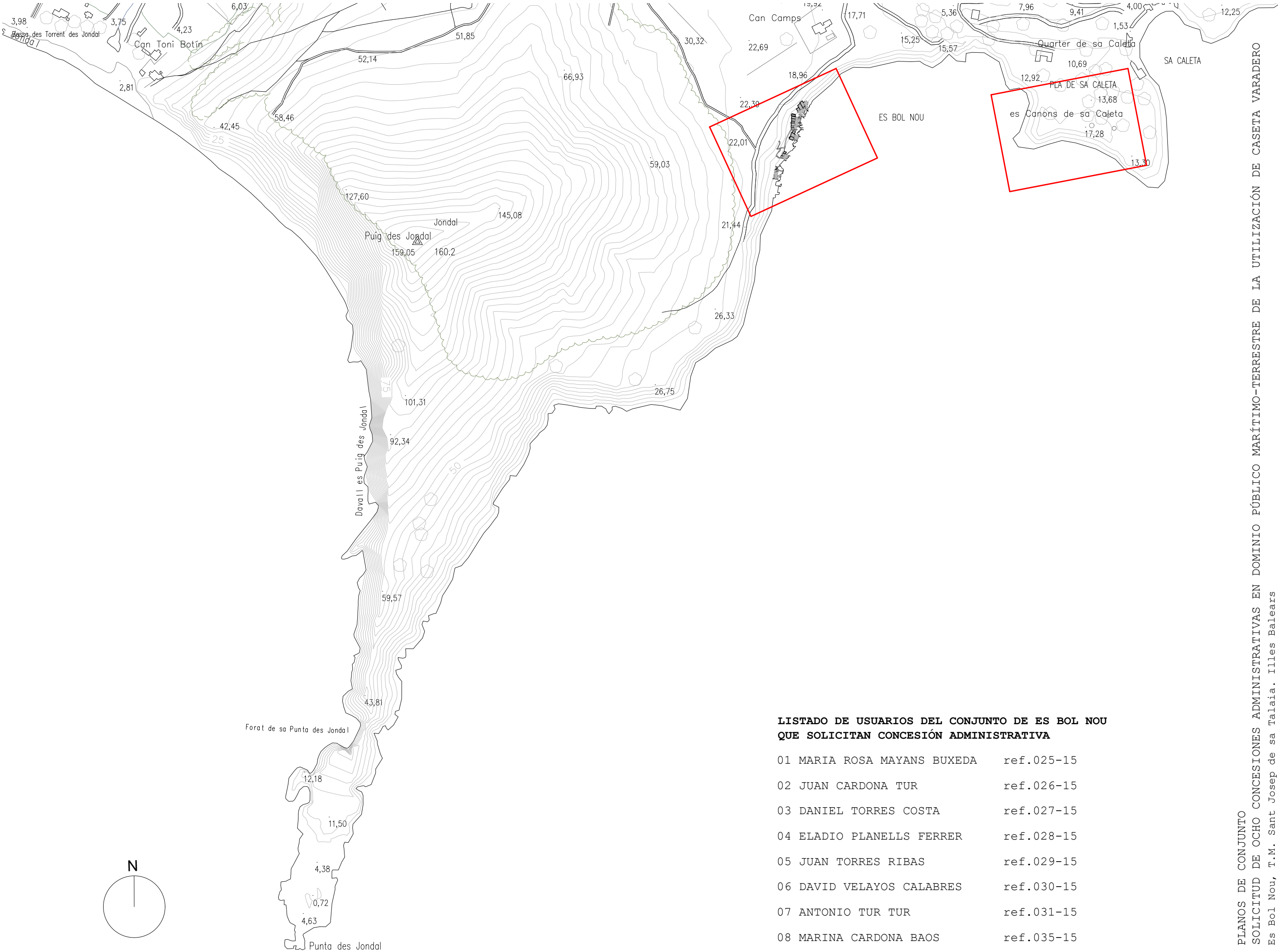
Juan José Serra Rodríguez

Col. 577219 COAI



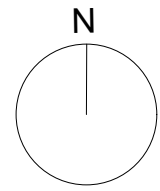
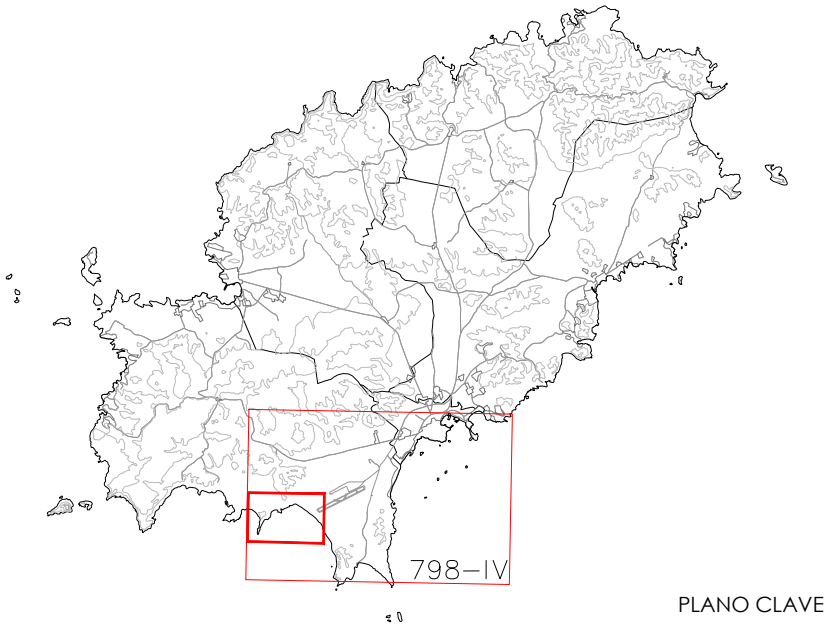
Ana Belén Villafranca Villanueva

Col. 11666 COACV



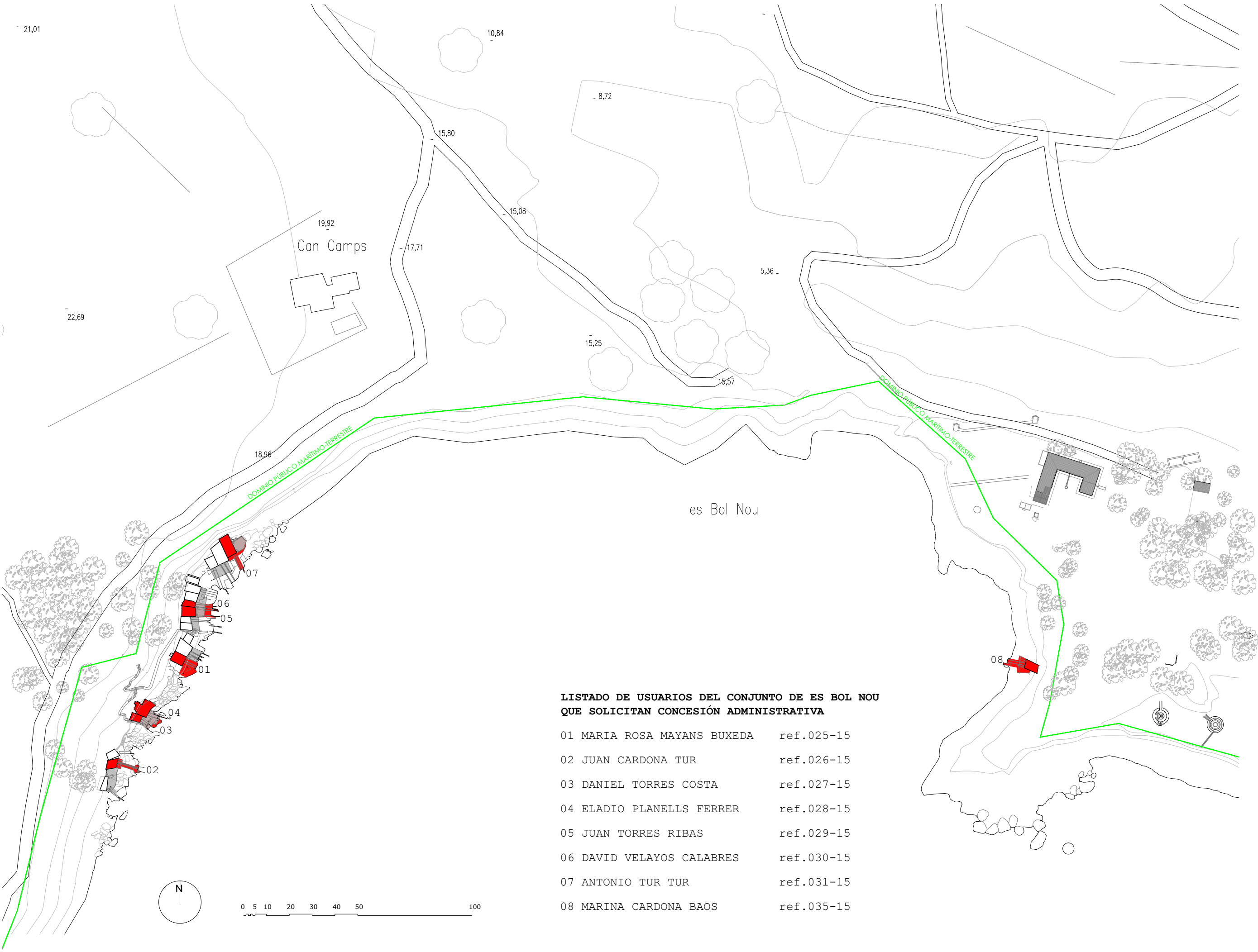
LISTADO DE USUARIOS DEL CONJUNTO DE ES BOL NOU
QUE SOLICITAN CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

01	MARIA ROSA MAYANS BUXEDA	ref.025-15
02	JUAN CARDONA TUR	ref.026-15
03	DANIEL TORRES COSTA	ref.027-15
04	ELADIO PLANELLs FERRER	ref.028-15
05	JUAN TORRES RIBAS	ref.029-15
06	DAVID VELAYOS CALABRES	ref.030-15
07	ANTONIO TUR TUR	ref.031-15
08	MARINA CARDONA BAOS	ref.035-15



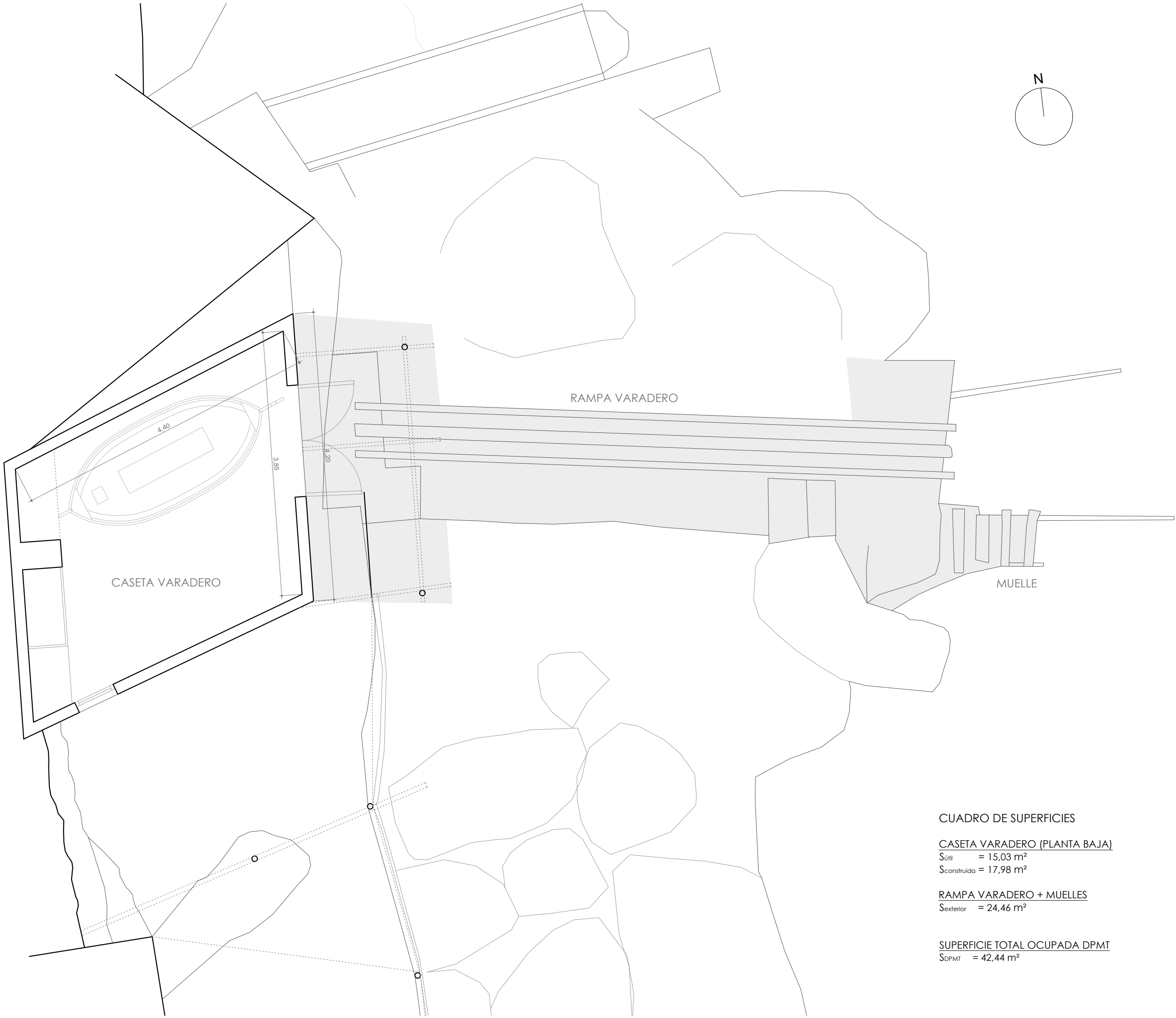
01

PLANO DE SITUACIÓN		e: 1/10.000
Arquitectos:	JUAN JOSÉ SERRA RODRÍGUEZ ANA BELÉN VILLAFRANCA VILLANUEVA	ref.026-15 marzo 2015 refundio junio 2021



LISTADO DE USUARIOS DEL CONJUNTO DE ES BOL NOU QUE SOLICITAN CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

01	MARIA ROSA MAYANS BUXEDA	ref.025-15
02	JUAN CARDONA TUR	ref.026-15
03	DANIEL TORRES COSTA	ref.027-15
04	ELADIO PLANELLS FERRER	ref.028-15
05	JUAN TORRES RIBAS	ref.029-15
06	DAVID VELAYOS CALABRES	ref.030-15
07	ANTONIO TUR TUR	ref.031-15
08	MARINA CARDONA BAOS	ref.035-15



CUADRO DE SUPERFICIES

CASETA VARADERO (PLANTA BAJA)
S_{útil} = 15,03 m²
S_{construida} = 17,98 m²

RAMPA VARADERO + MUELLES
S_{exterior} = 24,46 m²

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA DPMT
S_{DPMT} = 42,44 m²





PROYECTO BÁSICO
SOLICITUD DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE LA UTILIZACIÓN DE UNA CASETA VARADERO
Es Bol Nou, T.M. Sant Josep de sa Talaia. Illes Balears

Promotor: JUAN CARDONA TUR

05

PLANTA CUBIERTA

e: 1/50

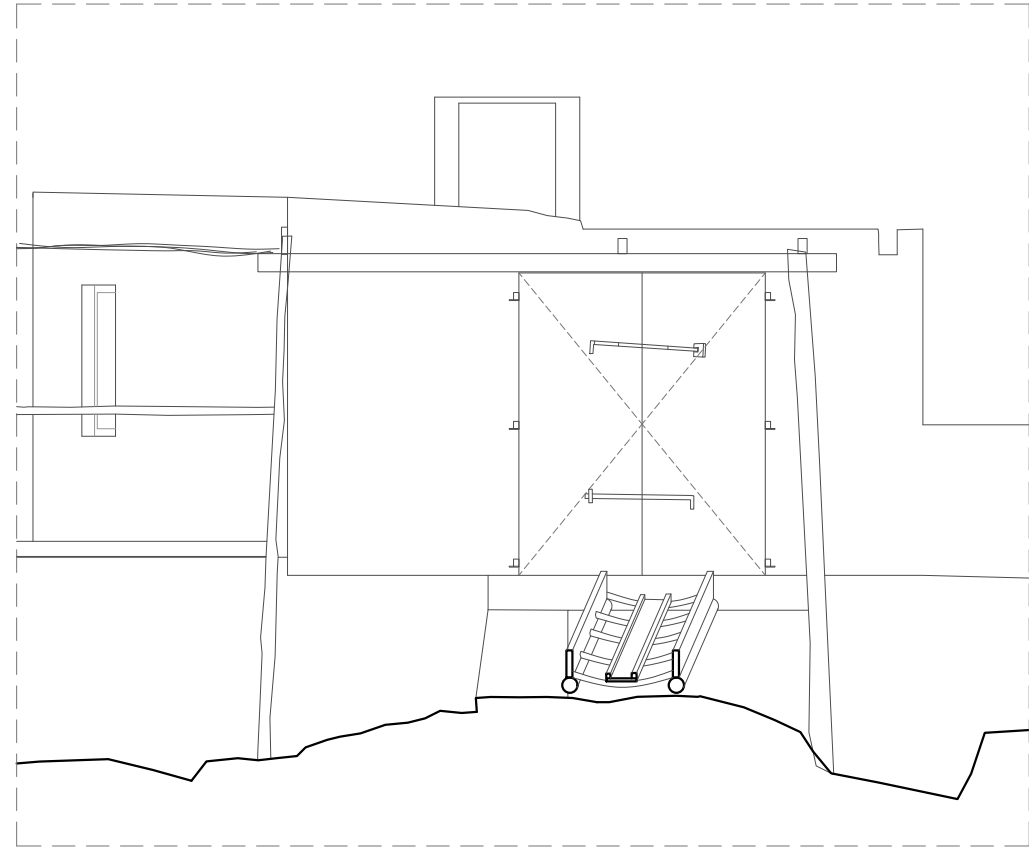
Arquitectos: JUAN JOSÉ SERRA RODRÍGUEZ

ANA BELÉN VILLAFRANCA VILLANUEVA

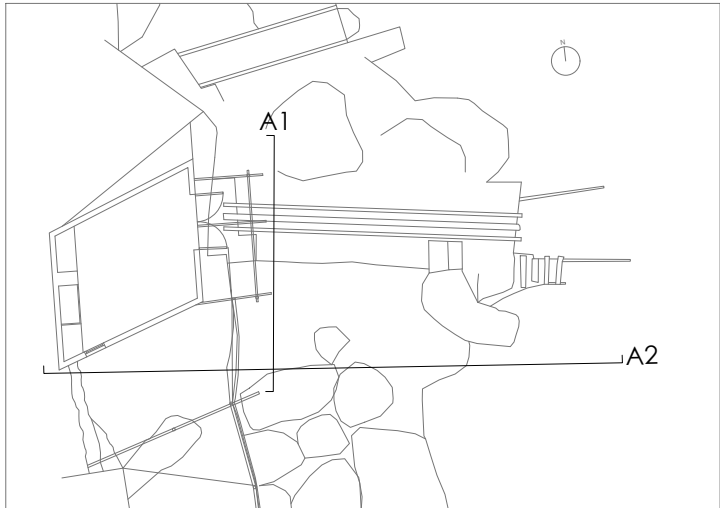


ref.026-15

marzo 2015
refundio junio 2021



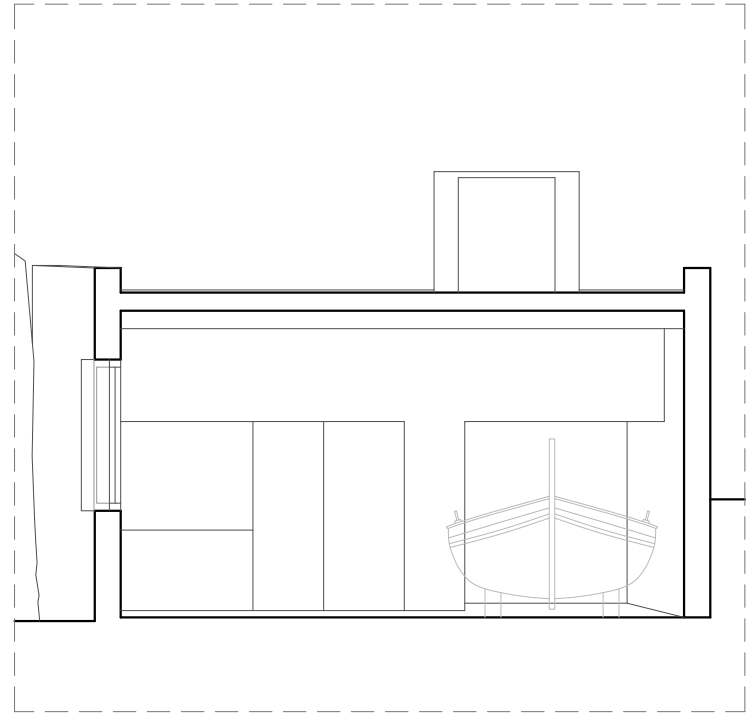
ALZADO FRONTAL A1 E 1/50



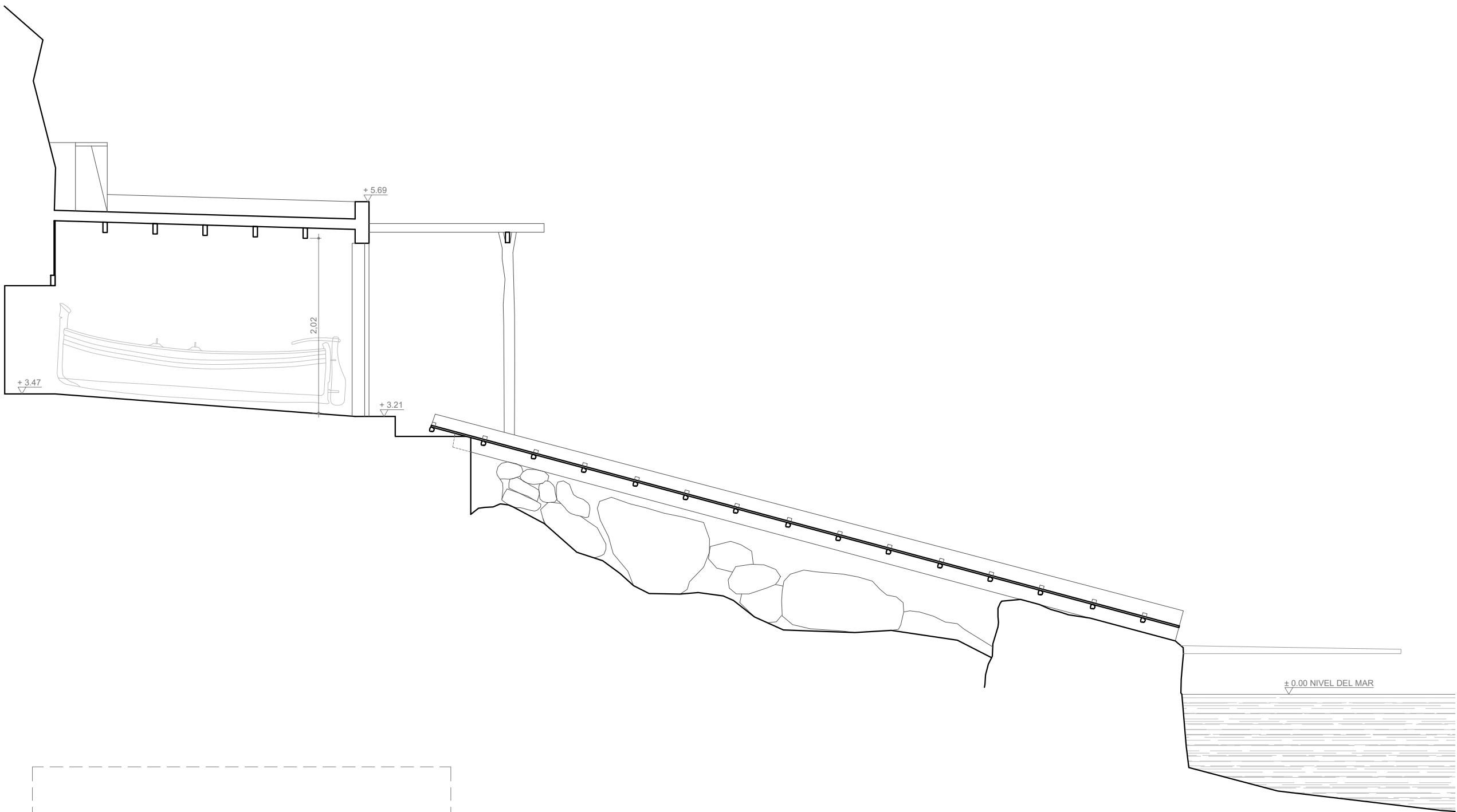
ALZADO LATERAL A2 E 1/50

± 0.00 NIVEL DEL MAR

+ 3.34



SECCIÓN TRANSVERSAL S2 E 1/50



SECCIÓN LONGITUDINAL S1 E 1/50

