

**PROYECTO BÁSICO PARA SOLICITUD  
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN  
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO  
TERRESTRE DE DOS CASETAS  
VARADERO**

**INDAL-TEC**  
OFICINA TÉCNICA DE INGENIERÍA



**PETICIONARIO:** CÉSAR JEREZ FERRER

**N.I.F.:** 41.433.082-P

**EMPLAZAMIENTO:** PLATJA S'ARGAMASSA, Nº 153  
CASETAS Nº 1 Y 2  
07849 - SANTA EULALIA DEL RÍO



**ANTONIO MORENO MARTÍNEZ**  
Ingeniero Técnico Industrial  
- Colegiado nº864 (Islas Baleares) -

## INDICE

<b><u>1</u></b>	<b><u>MEMORIA.</u></b>	<b><u>2</u></b>
1.1	OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	2
1.2	NORMATIVA.	2
1.3	PETICIONARIO.	3
1.4	EMPLAZAMIENTO	3
1.5	CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA ZONA.	3
1.6	CARACTERÍSTICAS DE LA CASETA VARADERO.	4
1.7	USO Y ESTADO DE LA CASETA VARADERO.	5
1.8	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PREVISTO.	5
1.9	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.	5
1.10	CONCLUSIÓN.	6
<b><u>2</u></b>	<b><u>PRESUPUESTO.</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>PLANOS.</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	8
3.2	PLANO DELIMITACIÓN COSTAS	8
3.3	PLANO DE PLANTA Y ALZADO	8
3.4	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	8

# 1 MEMORIA.

## 1.1 Objeto del presente proyecto.

El objeto del presente proyecto es la solicitud de la concesión por parte del Ministerio de Medio Ambiente para la concesión de una caseta varadero ubicada en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y servidumbre de paso.

Según Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas y R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas dichas construcciones se encuentran amparadas en los siguientes artículos.

Uno de los principales objetivos de la Ley 22/1988 y R.D. 876/2014, artículo 2.c) Regular la utilización racional de estos bienes en término acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

R.D. 876/2014 artículo 132.1. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión. En todo caso y de acuerdo con lo que se disponga en los apartados siguientes, se garantizará en estos terrenos el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario.

R.D. 876/204 artículo 132.4 En todo caso deberán quedar garantizadas las servidumbre establecidas en la Ley 22/1988 de 28 de julio, para que se pueda materializar dicho uso privativo de la concesión.

La concesión que se otorgue amparará los usos y obras que resulten compatibles con la declaración por la que se otorgue protección cultural o histórica al bien, salvo que afecten a la integridad del Dominio Público Marítimo Terrestre, o a la servidumbre de tránsito.

Dichas construcciones se encuentran vinculadas a las formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo de las Islas Baleares y por consiguiente disponen de un elevado valor etnológico. Por tanto serán de aplicación las obligaciones que la legislación de patrimonio cultural o artístico imponga a los propietarios o poseedores de los bienes deberán ser cumplidas por los concesionarios, y así lo recogerá el correspondiente título de ocupación.

## 1.2 Normativa.

- Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

### **1.3 Petionario.**

La persona peticionaria de la presente concesión y proyecto es D. César Jerez Ferrer con DNI 41.433.082-P y domicilio en Casa Can Cesar s/n en la población de Santa Eulalia.

### **1.4 Emplazamiento**

La caseta varadero objeto del presente documento se encuentra ubicada en platja de s'Argamassa, dichas edificaciones se encuentran identificadas con la numeración 1 y 2 de dicha zona.

Se encuentra entre los hitos 866 y 867 establecidos por la Demarcación de Costas.

Sus coordenadas UTM son 376044,47316862,31S.

En los planos de situación se grafía su posición respecto a la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre.

### **1.5 Características y descripción física de la zona.**

La presente zona se define perfectamente como un paraje natural con construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo de las Islas Baleares y que merece ser preservado por su valor etnológico.

En este caso las construcciones tipo caseta varadero eran utilizadas por los pescadores de la zona para el resguardo de sus embarcaciones denominadas "llaüt" y de material necesario para la pesca, de esta manera disponían de la aparamenta necesaria próxima a su punto de partida.

En la presente zona, denominada s'Argamassa, nos encontramos un grupo reducido de casetas varadero, tres en concreto, ubicadas en la zona central de la cala. Dichas casetas se encuentran yuxtapuestas en forma de batería de manera compacta y coherente. Creando una unidad prácticamente homogénea.

Estas construcciones son en su mayoría de construcción tradicional de mampostería de piedra y mortero de barro, donde su piedra original se deja ver por recovecos. También existen casetas elaboradas con bloques de hormigón, que se encuentran muy bien integradas entre el resto, gracias a un enlucido que guarda armonía con el resto de edificaciones.

Sus techos suelen ser constituidos por vigas de sabina, con recubrimiento de madera y sobre ella mortero de cal, barro o arcilla compactados.

Las casetas varadero suelen disponer de un porche en la entrada, dicho porche se realizaba con soportes de madera y por encima se ubicaban tablas de

madera o entramado de caña, normalmente se recubrían con ramas de palmera.

El estado de conservación del presente grupo de casetas varadero se considera en buen estado, disponiendo de las características constructivas de una caseta varadero según los requerimientos por parte de patrimonio.

Se entiende que una serie de elementos menores tendrían que ser sometidos al dictamen y estudio más profundizado y puntual de un plan especial de protección. En todo caso pero se trata de situaciones del todo reversibles que no disminuyen el valor etnológico y patrimonial del espacio.

Un plan especial de protección se ve necesario y preceptivo para que se regule finalmente todas las situaciones y prevenga si cabe, las medidas correctoras adecuadas para cada caso.

### **1.6 Características de la caseta varadero.**

Las casetas varadero objeto del presente documento disponen de unas características bastante tradicionales, pero ciertos materiales utilizados deberán seguir las directrices realizadas en un Plan de Protección desarrollado en puntos posteriores.

La estructura de dichas casetas varadero es de recubrimiento de piedra rejuntado mediante arcilla. A excepción de una pequeña parte de la caseta nº 2 que se encuentra realizada con bloque visto.

Las cubiertas de la edificación se encuentran realizadas con vigas de madera de refuerzo estructural y recubrimiento de entramado vegetal.

Los suelos están realizados mediante solera de hormigón, su relieve es irregular y pigmentado mediante materiales similares de la zona.

Las casetas varadero disponen de una puerta doble cada una, que está constituida por láminas de madera verticales con bisagras metálicas.

La superficie total que ocupa esta zona es de 103,83m<sup>2</sup>, de los cuales 11,08m<sup>2</sup> se encuentran en zona de tránsito. Destacar que la zona de tránsito se encuentra en la parte superior de las casetas. Por tanto físicamente no impide ningún paso.

De la superficie total 50,67m<sup>2</sup> pertenecen a zona de casetas y 53,15m<sup>2</sup> están destinados a porche.

Dichas casetas varadero no disponen de ninguna zona de varadero de acceso a la línea de mar.

Se dispone de una zona de porche, éste se encuentra realizado mediante vigas de madera para la estructura y recubierto mediante hojas de palmera.

Las presentes casetas varadero se integran perfectamente con las casetas de alrededor, manteniendo una estructura homogénea.

Se adjunta un plano de detalle para ver las características y ubicación previstas de la caseta varadero así como un reportaje fotográfico de la misma para su identificación o análisis.

La caseta cumple con las disposiciones de la Ley de Costas y las normas generales y específicas que se dictan para su desarrollo y aplicación.

### **1.7 Uso y estado de la caseta varadero.**

La zona objeto de la presente solicitud, según inspección ocular se utiliza como guarda y custodia tanto de la embarcación como de los útiles para la realización de la pesca.

Las instalaciones son existentes y contemplando las condiciones en que se encuentra la caseta varadero dispone de una gran antigüedad. La caseta dispone de un elevado grado de conservación por parte del usuario de la caseta varadero.

### **1.8 Plan especial de protección previsto.**

Debido a que en la zona se precisa de un plan especial de protección previsto para cada caso, la presente caseta varadero dispone de un buen estado de conservación y dispone de la práctica totalidad de las condiciones que establece el Departamento de Patrimonio para considerarse plenamente un Bien de Interés Cultural.

La caseta varadero nº 2 de la presente solicitud y zona dispone de parte de su fachada realizada con bloque de hormigón visto, por lo que debería realizarse un recubrimiento mediante material de piedra rejuntado o bien un enlucido con material de mortero para su adaptación.

### **1.9 Sistema de evacuación de aguas residuales.**

No se precisa de ningún tipo de instalación que genere aguas residuales, por tanto no procede a contar con un sistema de evacuación de aguas residuales para la presente caseta varadero.

### **1.10 Cumplimiento de las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y demás normativa**

Tal y como expone el artículo 97 de la presente Ley, el presente proyecto cumple con las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

### **1.11 Condiciones estructurales.**

Cabe destacar que las casetas varadero son edificaciones que no dan cumplimiento a la normativa de edificación correspondiente Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y similares.

Es por tanto que el técnico redactor no se hace responsable de la estructura de la edificación ni del mal uso de sus instalaciones.

En este caso las casetas varadero no disponen de cubiertas transitables, ni se encuentran realizadas mediante materiales que puedan garantizar la estabilidad estructural de la edificación.

El buen uso y mantenimiento de la edificación corresponderá al titular de cada una.

### **1.12 Conclusión.**

El técnico que suscribe considera suficientemente detallada la presente instalación, estando a disposición para cualquier aclaración, y ruega se acceda a la autorización de la concesión de la misma

**ANTONIO MORENO MARTÍNEZ**  
Ingeniero Técnico Industrial  
Santa Eulalia, 05 de febrero de 2.015

## 2 PRESUPUESTO.

El presupuesto de las actuaciones descritas en el objeto de la solicitud se detalla a continuación:

- Forrado de la caseta mediante piedra 1 .....275,00€

**TOTAL -----275,00 €**

El presente presupuesto asciende a la cantidad de DOS CIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS

**ANTONIO MORENO MARTÍNEZ**  
Ingeniero Técnico Industrial  
Santa Eulalia, 05 de febrero de 2.015

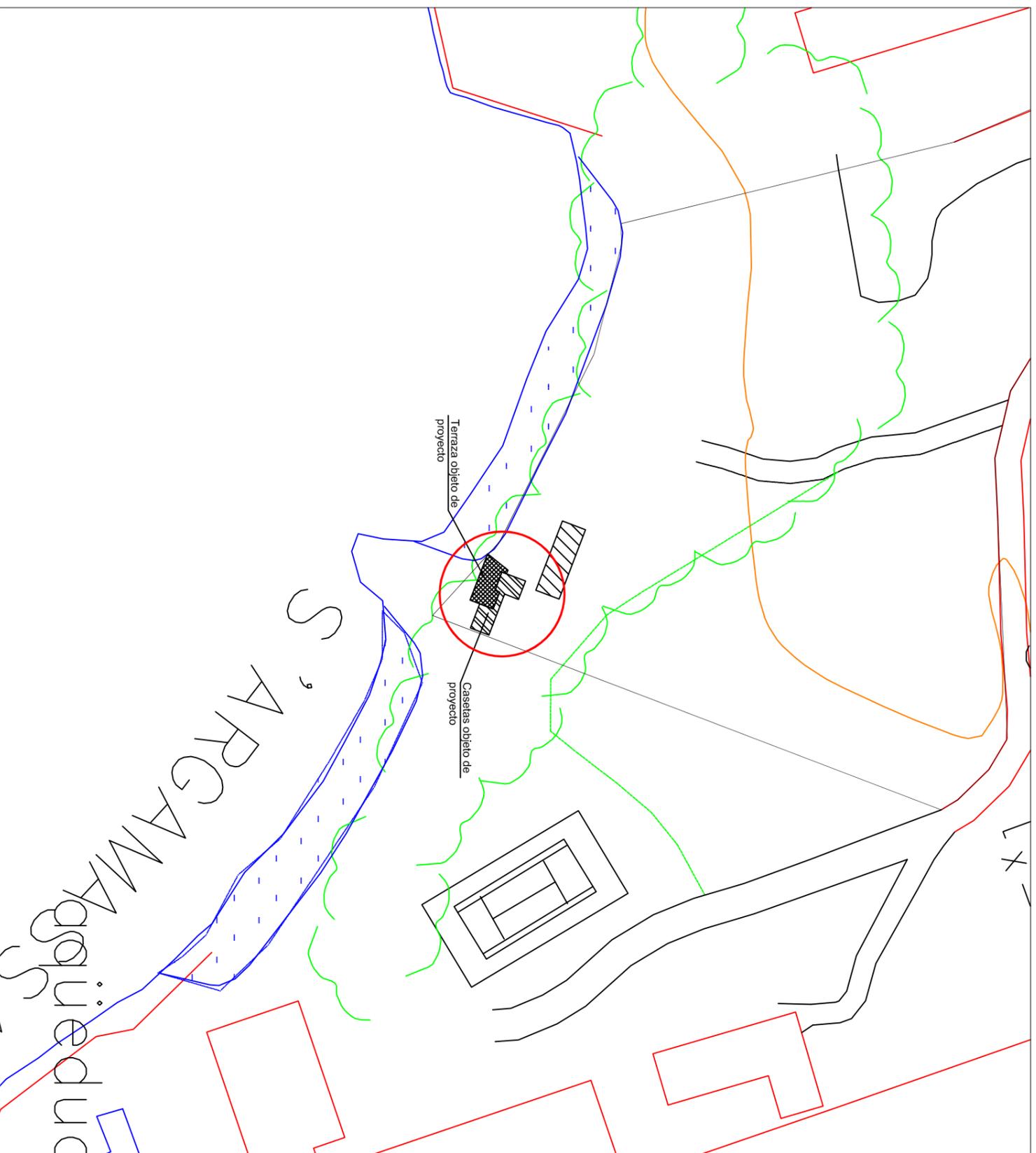
### **3 PLANOS.**

#### **3.1 *Plano de situación y emplazamiento***

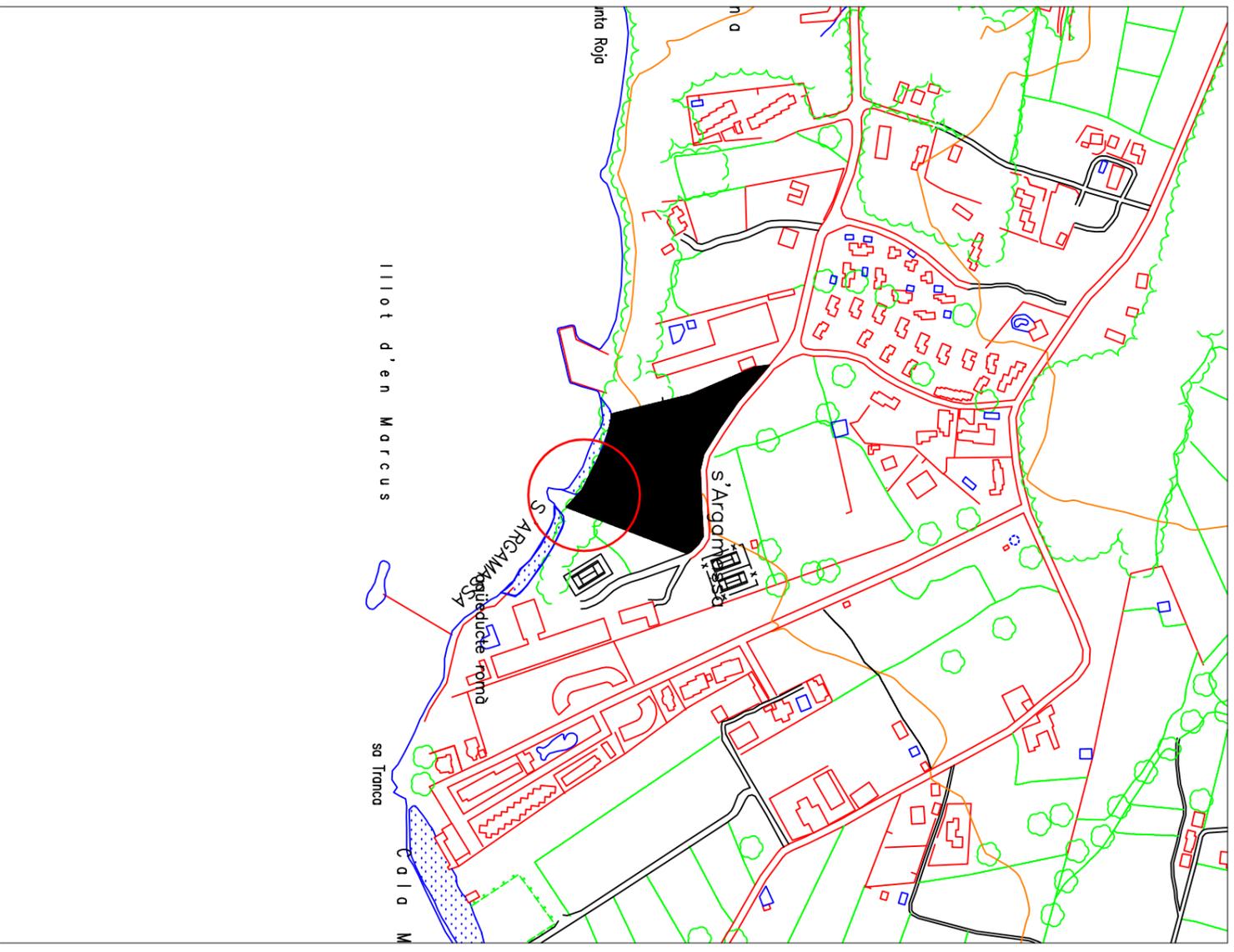
#### **3.2 *Plano delimitación costas***

#### **3.3 *Plano de planta y alzado***

#### **3.4 *Reportaje fotográfico***



EMPLAZAMIENTO E=1/1000



SITUACIÓN E=1/5.000



EMPLAZAMIENTO  
E=1/700.000



PROY. SOL. CONC. TEMPORAL EN DOMINIO PÚBLICO DE DOS CASETAS VARADERO

PETICIONARIO:  
**César Jerez Ferrer**

LOCALIZACIÓN:  
s'Argamassa, casetas nº 1 y 2  
07849 - Santa Eulalia del Río

FIRMA:

www.INDAL-TEC.com



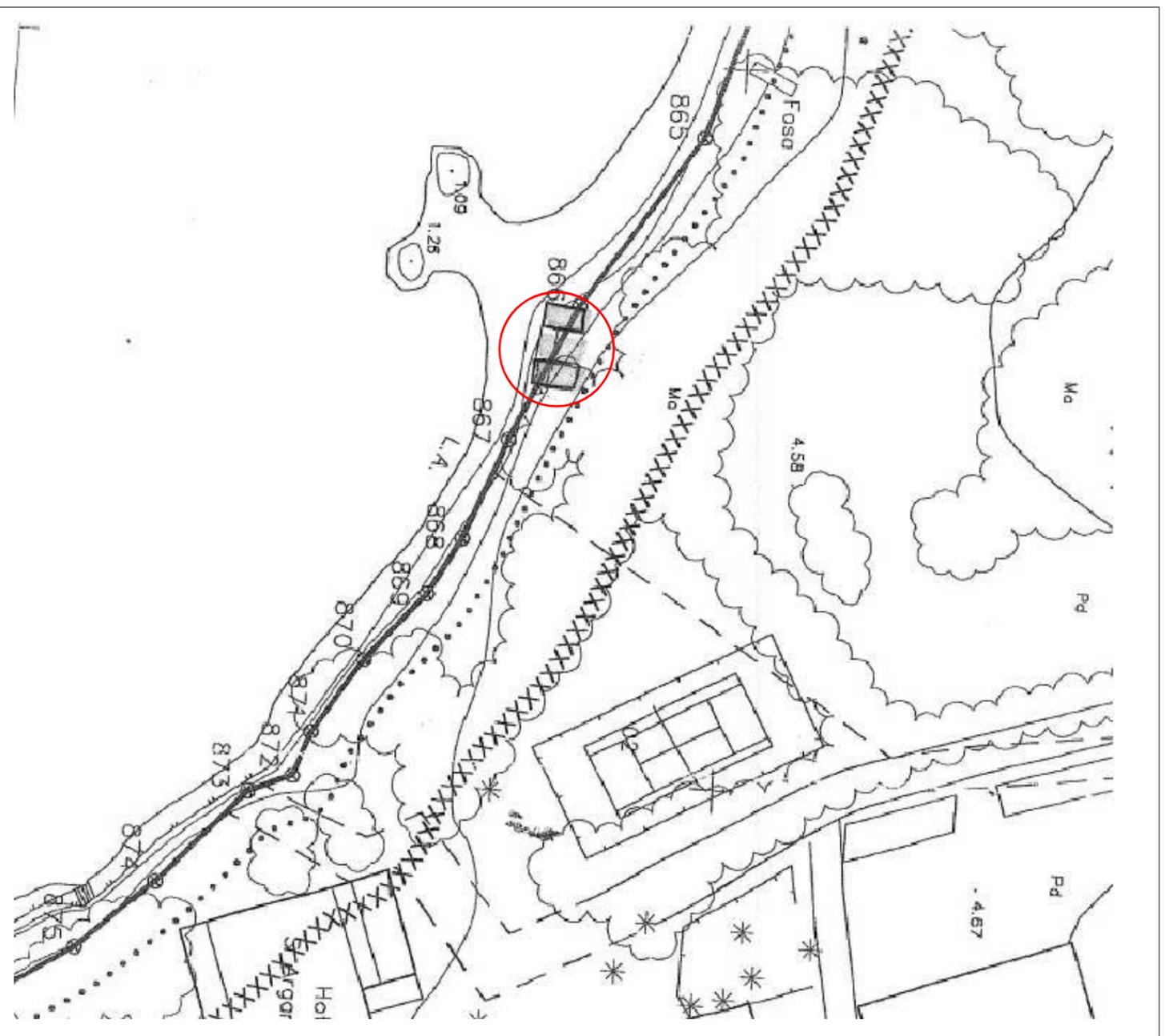
FECHA: 05/02/15

ESCALA: s/p

PLANO: **01**

DESCRIPCIÓN:  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

ANTONIO MORENO MARTÍNEZ  
Ingeniero Técnico Industrial



Plano de delimitación costas extraído de Ministerio Medio Ambiente Dirección General de Costas

- Dominio Público Terrestre (Plano IDEIB)
- Dominio Público Marítimo Terrestre Aprobado
- XXXXXXX Límite de servidumbre de protección
- ..... Servidumbre de Paso



Plano extraído de Visor ideib, para visualización de la zona en satélite

	<p><b>PROY. SOL. CONC. TEMPORAL EN DOMINIO PÚBLICO DE DOS CASETAS VARADERO</b></p>
FIRMA: <a href="http://www.INDAL-TEC.com">www.INDAL-TEC.com</a>	PETICIONARIO: <b>César Jerez Ferrer</b>
ANTONIO MORENO MARTÍNEZ Ingeniero Técnico Industrial	LOCALIZACIÓN: s/Argamassa, casetas nº 1 y 2 07849 - Santa Eulalia del Río
DESCRIPCIÓN: <b>PLANOS COSTAS</b>	FECHA: 05/02/15 ESCALA: 1/750
PLANO: <b>02</b>	





PROY. SOL. CONC. TEMPORAL EN DOMINIO PÚBLICO DE DOS CASETAS VARADERO

PETICIONARIO:

César Jerez Ferrer

LOCALIZACIÓN:

s'Argamassa, casetas nº 1 y 2  
07849 - Santa Eulalia del Río

DESCRIPCIÓN:

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



FECHA: 05/02/15

ESCALA: s/e

PLANO: 04



www.INDAL-TEC.com

FIRMA:

ANTONIO MORENO MARTÍNEZ  
Ingeniero Técnico Industrial