



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/06/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.



PROYECTO BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE EN EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUÍN ENSESA  
REDACTOR: ALBERTO CORREA, I.C.C.P.

FECHA: JUNIO - 2010



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

**DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

PROYECTO BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO -  
TERRESTRE EN EL RACÓ D'EN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)  
PROMOTOR: JOAQUÍN ENSESA



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 AGENTES

#### 1.1.1 PROMOTOR:

Joaquín Ensesa Casulleras. DNI, 46.112.395-V, DIRECCIÓN: Apartamento 88ª, Cala Torret 07710.  
Binibeca Nou. Sant Lluís.

Se hace constar en este proyecto como promotor al Sr. Joaquín Ensesa Casulleras, aunque existe la posibilidad que durante la tramitación de este proyecto, esta persona física pudiera convertirse en una sociedad limitada.

#### 1.1.2 TÉCNICO REDACTOR:

Alberto Correa Rodríguez de la Torre, Colegiado nº 11451 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Demarcación Baleares, con domicilio en Maó, Plaza Conquista nº 2-1ª-2ª Teléfono y Fax. 971 35 13 91.

### 1.2 INFORMACIÓN PREVIA

#### 1.2.1 OBJETO DEL PROYECTO:

El presente proyecto básico se redacta para solicitar la concesión administrativa en dominio público marítimo terrestre en la zona conocida como Racó d'en Paupa.

#### 1.2.2 ANTECEDENTES:

En el término municipal de Sant Lluís, en la costa sur de Menorca, concretamente entre Cala Torret y la playa de Binibeca, existió la concesión nº PM/ME -7/10 - J.E.C. por O.M. 18-04-69 al Sr. Joaquín Ensesa Cuatrecasas por 15 años, para la construcción de un embarcadero para el club náutico, con una superficie ocupada en zona marítimo terrestre de 290 m<sup>2</sup>.

Esta concesión tenía un acceso para vehículos que la enlazaba con el paseo marítimo perimetral de la urbanización que discurre paralelo a la línea de costa.

Debido a la insuficiencia de la plataforma de esta concesión y al gran número de residentes que la utilizan, existen unas instalaciones anejas a la misma consistentes en plataforma, rampa varadero y muros de borde con escaleras de acceso al mar.

El presente proyecto trata de reflejar el estado actual y poder solicitar la concesión administrativa en dominio público marítimo-terrestre en la zona conocida como el Racó d'en Paupa.

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.



Tal y como puede apreciarse en el plano nº 2, la zona de costa que afectamos con este proyecto es de acantilado bajo de roca caliza blanda fuertemente meteorizada y erosionada por la acción del mar, lo cual la hace impracticable para los bañistas.

Las instalaciones existentes en la zona son las siguientes:

**PLATAFORMA:** Se divide en tres zonas: dos denominadas muelle solarium, situadas a cota +1.20 la primera y a cota +0.80 la segunda, cimentadas sobre una plataforma sumergida a la cota -0.80 m aproximadamente que se destinan a muelle embarcadero esporádico y fundamentalmente a bañistas; la otra plataforma propiamente dicha situada a la cota media +4.00 m, está destinada a paseo y almacenaje esporádico de embarcaciones.

**VARADERO:** Con un ancho de 8.70 m situado en el extremo sur de la plataforma, permite las operaciones de varada y botadura de embarcaciones menores mediante dos líneas de parales de madera, (unos lisos y otro guía) y dos carriles guía para carro.

**MUROS Y ESCALERAS:** Tal como quedan reflejados en los planos, permiten y facilitan la movilidad de peatones y bañistas entre las distintas zonas de las instalaciones.

Para la construcción de estas obras se procedió en primer lugar a la excavación y perfilado del terreno natural así como a la limpieza y saneamiento de los fondos sumergidos que iban a servir de base y cimentación a los muros muelle de plataformas y de acompañamiento del varadero, apoyado en su testero también en una losa de piedra natural.

Los muros de muelles se ejecutaron con hormigón sumergido en sacos en el tramo bajo nivel del agua y a base de encofrado y hormigón en las zonas no sumergidas.

Los rellenos se ejecutaron a base de pedraplen en las plataformas superiores y con hormigón ciclópeo en el muelle-solarium.

Los pavimentos son de hormigón de espesor aproximado 20 cm en la zona de plataformas y con juntas delimitadas por ladrillo macizo colocado de canto, en la losa del varadero el espesor mínimo es de 35 cm lo cual permite el embutido de los parales de madera y carriles metálicos.

Todas estas obras quedan perfectamente rematadas mediante muros de mampostería vista de piedra caliza hormigonada en su trasdós, según el estilo de la isla, con un remate de su coronación en sección "d'esquena d'ase" acabada con enfoscado de mortero y encalada. Todo ello da una estética al conjunto acorde con las edificaciones del entorno, tal y como puede apreciarse en la documentación fotográfica que se adjunta.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

#### 1.4 INSTALACIONES OBJETO DEL PROYECTO DE CONCESIÓN

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

Las instalaciones objeto de este proyecto básico de concesión administrativa son las correspondientes a la plataforma superior destinada al paseo y al almacenaje esporádico de embarcaciones, las plataformas situadas a cotas +1.20 m y +0,80 m (muelle solárium).

**NO VALIDO PARA CONSTRUIR**  
VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

### 1.5 SUPERFICIE OCUPADA EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

La superficie objeto de concesión es de :

- plataforma superior: 824,24 m<sup>2</sup>
- plataforma cota +1,20 m: 87,49 m<sup>2</sup>
- plataforma cota +0,80 m: 27,15 m<sup>2</sup>

**TOTAL: 938,88 m<sup>2</sup>**

### 1.6 CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

El presente proyecto cumple las disposiciones de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como el Real Decreto 1471/1898, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y todas las normas generales y específicas dictadas para el desarrollo y aplicación tanto de la ley como del reglamento de la ley de Costas.

### 1.7 CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto en la presente memoria, así como en el resto de documentos del proyecto básico, éste se considera suficientemente definido, justificado y ajustado a la normativa vigente, por lo que solicita le sea otorgada la concesión administrativa por treinta años.

### 1.8 DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTE PROYECTO

- DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA
  - MEMORIA DESCRIPTIVA
    - AGENTES
    - INFORMACIÓN PREVIA
    - DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS
    - INSTALACIONES OBJETO DEL PROYECTO
    - SUPERFICIE OCUPADA
    - CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS
    - CONCLUSIÓN
    - DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO
    - PRESUPUESTO
- DOCUMENTO Nº 2: PLANOS
  - Plano 1: Situación y emplazamiento



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

- Plano 2: Planta
  - Plano 3: Secciones
  - Plano 4: Fotos estado actual
- DOCUMENTO Nº 3: PRESUPUESTO
    - DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

### 1.9 PRESUPUESTO

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **TRENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (34.381,79 €)**



Fdo. Alberto Correa  
I.C.C.P.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

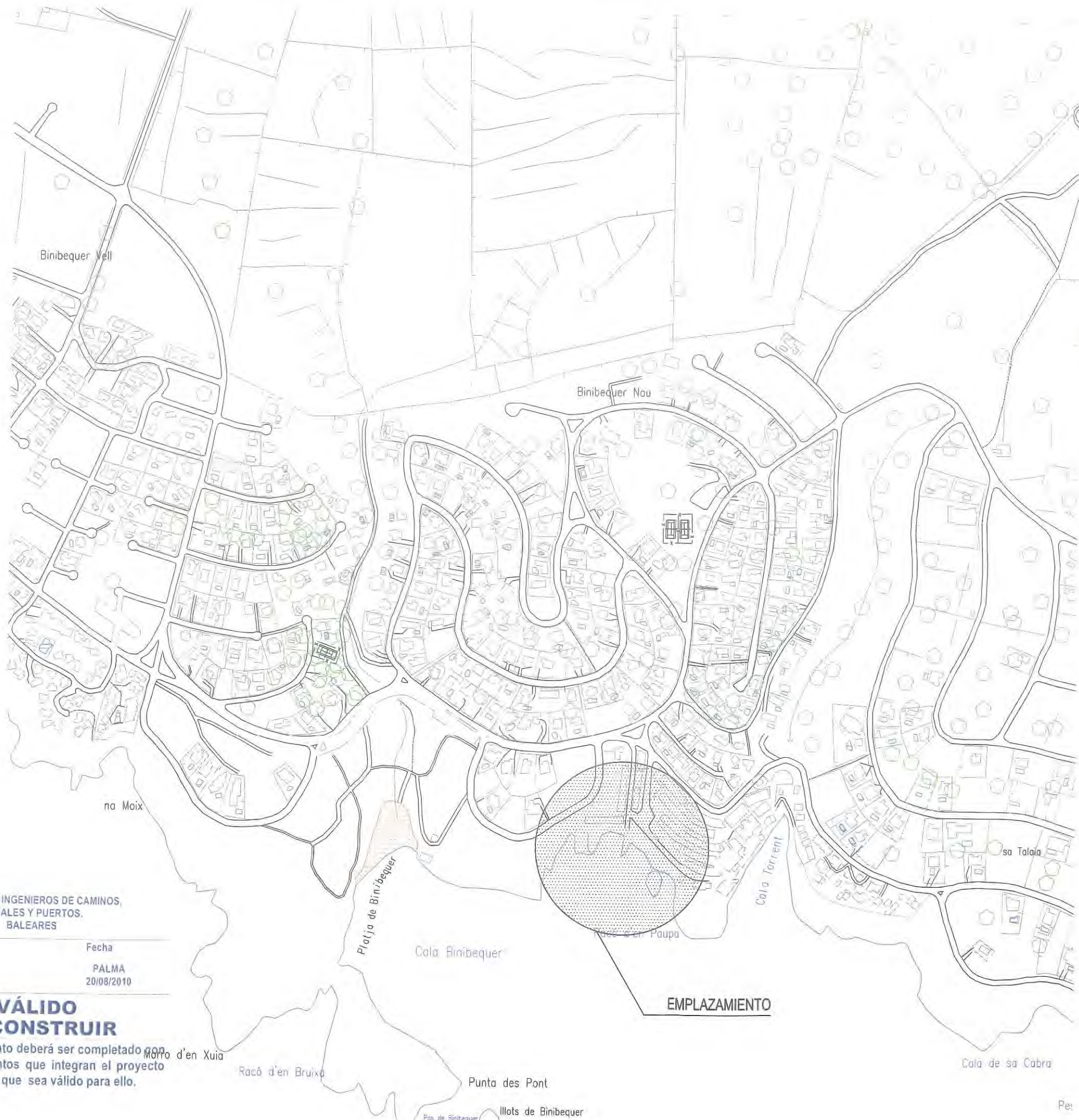
PALMA  
20/08/2010

**DOCUMENTO Nº2: PLANOS**

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente	Fecha
7918	PALMA 20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

PROY. BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE EN  
EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUIN ENSESA

REDACTOR: ALBERTO CORREA I.C.C.P.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/5000  
situacion y emplazamiento.dwg

01  
JUN-10





SOLICITUD CONCESIÓN  
Superficie: 938,88 m<sup>2</sup>

PROY. BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE EN  
EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUIN ENSESA

REDACTOR: ALBERTO CORREA I.C.C.P.

*Alberto Correa*

Racó d'en Paupa

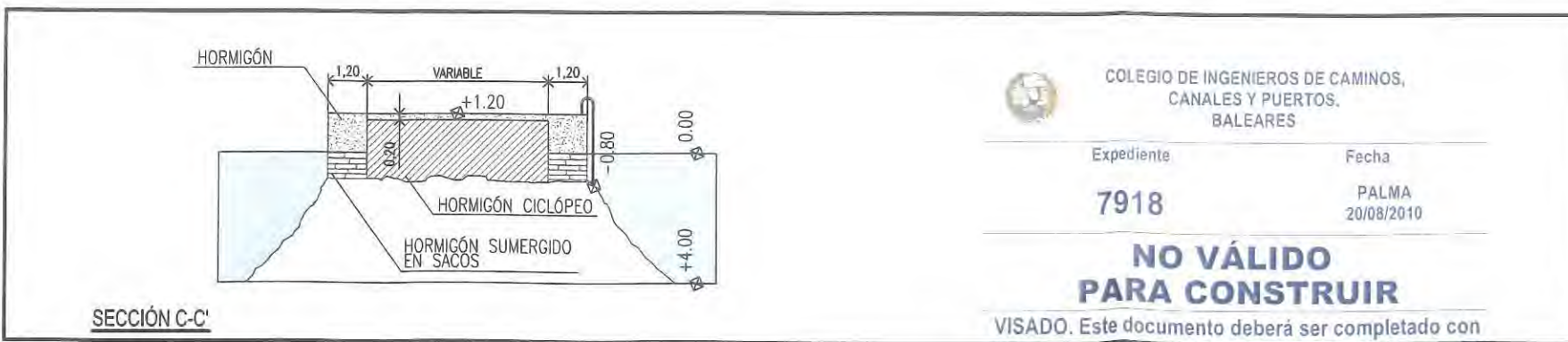
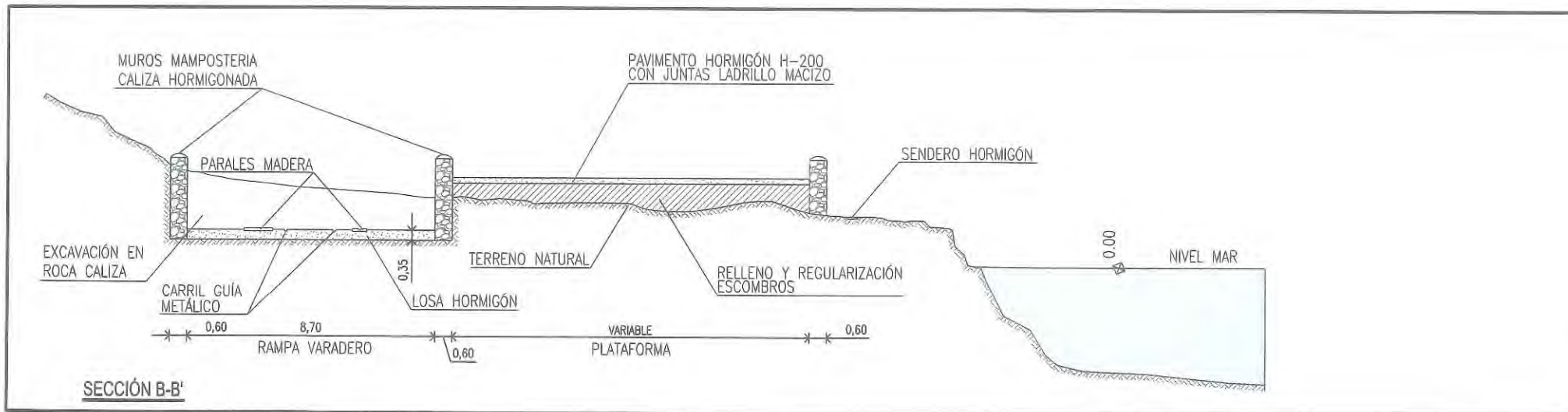
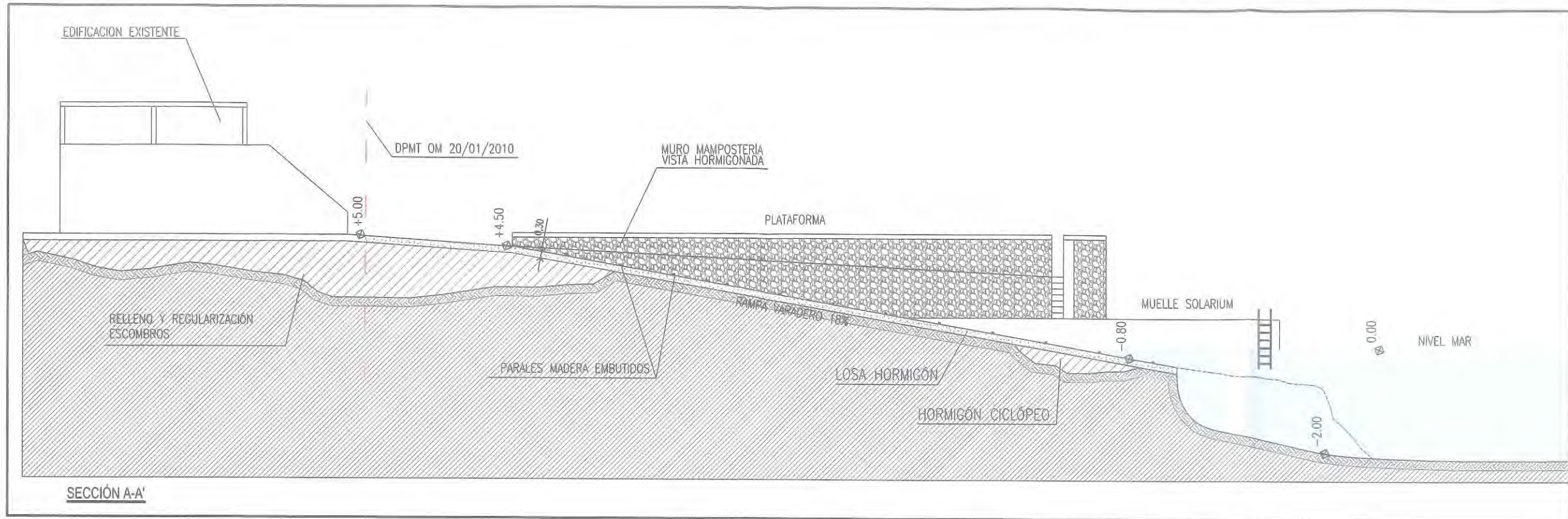
PLANTA

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**  
VISADO. Este documento deberá ser completado con  
los restantes documentos que integran el proyecto  
de construcción, para que sea válido para ello.

PLANTA  
ESCALA: 1/250  
planta.dwg

02  
JUN-10





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, BALEARES

Expediente: 7918

Fecha: PALMA 20/08/2010

**NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

PROY. BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE EN EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUIN ENSESA

REDACTOR: ALBERTO CORREA I.C.C.P.

SECCIONES

ESCALA: 1/200  
planta.dwg

03  
JUN-10





COLEGIO DE  
CAMARAS DE ARQUITECTOS  
BALEARES

Expediente Fecha

7918 PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que formen parte del expediente de construcción, para que sea válido para...

PROY. BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE EN  
EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUIN ENSESA

REDACTOR: ALBERTO CORREA I.C.C.P.

FOTOS ESTADO ACTUAL

planta.dwg

04

JUN-10





COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

**DOCUMENTO Nº3: PRESUPUESTO**



PROYECTO BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE  
EN EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUÍN ENSESA

PRESUPUESTO

SUPERFICIE TOTAL ACTUACIÓN

Superficie 938,88 m2 x 36,62 €/m2 34.381,79 €

El presupuesto asciende a 34.381,79 Euros.

**TRENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS  
CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**

PRESUPUESTO DESGLOSADO POR PARTIDAS:

Movimientos de tierras	10,00%	3.438,18 €
Pavimentos	50,00%	17.190,89 €
Muros	10,00%	3.438,18 €
Servicios	30,00%	10.314,54 €

**TOTAL 34.381,79 €**



Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Alberto Correa



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
BALEARES

Expediente

Fecha

7918

PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.

PROYECTO BÁSICO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE  
EN EL RACÓ DEN PAUPA, CALA TORRET. (SANT LLUIS)

PROMOTOR: JOAQUÍN ENSESA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

LA TERRAZA CONTIENE

18 MESAS	POR VALOR DE	25,00 €	450,00 €
72 SILLAS	POR VALOR DE	15,00 €	1.080,00 €
10 SOMBRILLAS	POR VALOR DE	35,00 €	350,00 €
			<b>1.880,00 €</b>

MANTENIMIENTO

PINTURA ANUAL		280,00 €
MANTENIMIENTO PAVIMENTO		460,00 €
LIMPIEZA		275,00 €
		<b>1.015,00 €</b>

GRUA

PINTURA ANUAL		1.300,00 €
MANTENIMIENTO		1.150,00 €
		<b>2.450,00 €</b>

TERRAZA		1.880,00 €
MANTENIMIENTO		1.015,00 €
MANTENIMIENTO		2.450,00 €
		<b>5.345,00 €</b>



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
BALEARES

Expediente

**7918**

Fecha

PALMA  
20/08/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

VISADO. Este documento deberá ser completado con los restantes documentos que integran el proyecto de construcción, para que sea válido para ello.