

**DOCUMENTO DESCRIPCION DE OBRAS DE**  
**VARADERO SECO EN BALERMA**  
**EN PARCELAS 46 y 47 POLIGONO 37**  
**T.M. EL EJIDO**

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varoddero Balerma S.L.

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería	
	Memoria	
	202597463445545 - 21/03/2025	
	Registro Telemático Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería	Hora 11:36:42

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

VARADERO BALERMA SL --		21/03/2025 11:36	PÁGINA 2/20
VERIFICACIÓN	FjXBIJL3BLTF6M4X8ASEQ66DYJL2MW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Por encargo de VARADERO BALERMA S.L. con CIF B-04835260 se procede a la redacción del presente proyecto constructivo denominado "VARADERO SECO EN BALERMA EN PARCELAS 46 Y 47 POLIGONO 37 T.M. EL EJIDO".

2.- SITUACIÓN

La zona de actuación se desarrolla en las parcelas 46 y 47 del polígono 37 en Balerma, en el T.M. de El Ejido, dicha parcela, linda con la carretera AL-4300 al Norte y con la Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre al sur. Se sitúa frente a playa no urbana.

3.- OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Las obras objeto de este Proyecto comprenden la ejecución de un varadero seco o recinto destinado a estancia de pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras. La parcela, estaba dedicada a cultivo bajo plástico tipo invernadero y se encuentra abandonada de cualquier actividad agrícola desde hace más de diez años. Constituye una parcela ideal para este tipo de instalación ya que su planimetría y proximidad al mar hacen de ella un lugar idóneo para la guarda y estancia de embarcaciones pequeñas a medianas, de forma que se favorezca la eliminación de la situación actual en la que las pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras de Balerma, varan en la playa de Balerma ocupando Dominio Público y zonas de baño. Con la implantación de este varadero seco, se fomentaría la liberación de espacios de Dominio Público, disminuyendo estas ocupaciones de playa.

Las obras objeto de este Proyecto comprenden la ejecución de la ampliación del varadero seco existente en la parcela 46 del polígono 37 de El Ejido (finca Registral 19.930), siendo esta ampliación, un recinto destinado a estancia de pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras. La ampliación se proyecta en la parcela 47 del polígono 37 de El Ejido (Finca Registral 19.929)

Varaddero Balerma S.L.

La parcela, estaba dedicada a cultivo bajo plástico tipo invernadero y se encuentra abandonada de cualquier actividad agrícola desde hace más de veinte años. Constituye una parcela ideal para este tipo de instalación ya que su planimetría y proximidad al mar hacen de ella un lugar idóneo para la guarda y estancia de embarcaciones pequeñas a medianas, de forma que se favorezca la eliminación de la situación actual en la que las pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras de Balerma, varan en la playa de Balerma ocupando Dominio Público y zonas de baño.

Con la implantación de este varadero seco, se fomentaría la liberación de espacios de Dominio Público, disminuyendo estas ocupaciones de playa. Ambas parcelas, sobre la que existe el varadero seco y cobra la que se pretende la ampliación del mismo, son colindantes y su titularidad corresponde al promotor.



4.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS Y OPERATIVA DEL SERVICIO

Las obras, se ejecutan exclusivamente dentro del recinto de la parcelas 46 y 47 del polígono 37 de El Ejido, Se salvaguarda la zona de servidumbre de tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre de 6 metros.

OBRAS EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varadadero Balerma S.L.

El funcionamiento del varadero seco, requiere ocupación de tránsito de las embarcaciones desde la línea de playa actual al varadero (recorrido de unos 38 metros lineales de los que 6 corresponden a la zona de tránsito). Se requiere autorización para la ocupación por tránsito de unos 749 metros cuadrados de la zona de dominio público marítimo terrestre para realizar el tránsito de embarcaciones (anchura de 15 metros).

En la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, se ejecutarán las obras siguientes fuera de la zona de playa (la zona de playa no sufrirá actuación alguna): Se realizará explanación de tierras para facilitar el tránsito de embarcaciones (sobre remolque accionado por tractor). Los materiales granulares explanados, se explanarán sobre la zona costera sin proceder a retirada de materiales de la zona, sólo se produce explanación, humectación, compactación y nivelación del terreno sin aporte de materiales distintos de los que conforman la zona de dominio público. Sobre la arena de playa no se efectúa ninguna actuación.

OBRAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO MARÍTIMO TERRESTRE

El funcionamiento del varadero seco, requiere ocupación de tránsito de las embarcaciones desde la actual línea de playa al varadero (recorrido de unos 58 metros lineales de los que 6 corresponden a la zona de tránsito). Se requiere autorización para la ocupación por tránsito de unos 94 metros cuadrados de la zona de servidumbre de tránsito marítimo terrestre para realizar el tránsito de embarcaciones.

En la zona de Servidumbre de tránsito Marítimo Terrestre, se ejecutarán las obras siguientes: Se realizará explanación de tierras para facilitar el tránsito de embarcaciones (sobre remolque accionado por tractor). Se procederá a la retirada de la arena de invernadero existente en la zona de tránsito (interior de la parcela 47 del polígono 37 y se sustituirá por zahorra artificial, la cual, se humectará y compactará al 98% del próctor modificado y finalmente, se reperfilará con motoniveladora.

Salvo movimiento de tierras consistente en explanación de terrenos, en las zonas de Dominio Público y de su Servidumbre de tránsito, NO se ejecutaran otras obras o actuaciones.

OBRAS EN PARCELAS 46 y 47 POLIGONO 37 T.M. EL EJIDO

Las obras, consta de las siguientes actividades:

MOVIMIENTO DE TIERRAS:

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varaddero Balerma S.L.

Se realiza en la parcela 47 la limpieza y desbroce de la zona objeto del proyecto, así como a la retirada del arenado del antiguo invernadero, el cual se transportará hasta otras fincas del promotor para su aprovechamiento. Se procederá a la demolición y retirada de los restos de invernadero existentes (los postes y pilares de madera se aprovecharán en otras fincas del propietario).

Se procederá a realizar un pequeño cajeo de la finca al objeto de nivelar y conseguir una pendiente uniforme hacia la playa para facilitar los posteriores drenajes de la finca (tal y como sucede en la actualidad) eliminando todo resto de arenado de invernadero.

Se compactará el fondo o terreno subyacente al 95% del próctor normal y se dispondrá una capa de suelo granular tipo S3 de regularización compactado y humectado al 95% del próctor modificado.

Sobre la anterior, se dispone una capa de zahorra artificial compactada al 98% del próctor modificado, la cual se nivelará dando pendiente uniforme hacia la playa desde la carretera AL-4300.

En la parcela 46 se procederá a abrir dos entradas de comunicación laterales con la parcela 47 según planos.

INFRAESTRUCTURAS :

**Abastecimiento.-** La finca en que se sitúa el actual varadero que se pretende ampliar posee conexión a la red de aguas, por lo que desde dicha red interior, se ejecutará una red en polietileno de Ø32mm (ampliable a 40mm si así fuese necesario en función de la demanda de embarcaciones) que recorrerá las lindes de la parcela situadas a levante y poniente en la que se disponen 14 puntos de lavado de embarcaciones (limpieza de agua de mar) No se dará en la instalación servicio de lavado de embarcaciones con productos jabonosos o para limpieza de partes con hidrocarburos.

La conducción de agua, perimetral, se ejecuta en vista, adosada a la valla perimetral. Se realiza conexión de agua a los módulos de casetas que se dispondrán: Dos (2) casetas WC químico y a la caseta de oficina, todas integradas dentro de un contenedor marítimo que hará, además, las funciones de pequeño almacén.

Está prevista la disposición en un futuro de un pequeño aljibe en poliéster con fibra de vidrio de 5.000 litros enterrado para uso en periodos en que falle el suministro de agua y para emergencia.

**Iluminación-** La finca posee conexión a la red de electricidad. Se dispone una red de suministro de electricidad para la iluminación del recinto mediante 15 columnas de acero galvanizado (dada la cercanía del mar, puede considerarse la

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varoddero Balerma S.L.

disposición de columnas en aluminio) las cuales dispondrán proyectores LED de 50w con un total de 30 puntos de luz distribuidos según planos.

Se alimenta la iluminación mediante circuito Cu 4x6+ 1x16mm2. Se dispone cuadro de alumbrado y maniobra así como las tomas de tierra, el cual, se sitúa como subcuadro del cuadro existente en el varadero existente.

La iluminación, se dispone mediante luminarias tipo Philips BGP382 o similar. Con marco, carcasa y acoplamiento de aluminio LM6 inyectado a alta presión. Clip de cierre de aluminio fundido, cierre de vidrio templado. Color gris 900 Sablé. Otros colores RAL o Azzo Futuras disponibles. Fuente de luz LED. Temperatura de color 3.000 K. Reproducción cromática 82. Flujo del sistema 5997 lm. Vida útil 100.000 horas. Equipo electrónico con LS8h. Cierre óptico vidrio plano. Instalación entrada 42/60mm. Clase I. IK09.

Luminaria de tecnología LED 1\* LED GRN60/830, de Philips o similar con potencia del sistema 46,1 W, e irán alimentados con Driver Xitanium a 500mA con sistema de regulación Lumistep 8H. Flujo de sistema de la luminaria 1950lm , 3000K, Ra76. Óptica vial en PMMA DW con rendimiento 88-90%.. Alimentación 230v 50Hz, IP66, IK10, clase II, conforme a CE y ENEC, fabricada en centro de producción certificado ISO9001 y 90002.

Canalizaciones en doble tubo PVC Ø110mm, conductores Cu 4x6MM2+ TT 1x16 mm2 y conexión al cuadro a ejecutar. Los cuadros de alumbrado cumplirán las prescripciones municipales, adecuándose los mismos a las nuevas luminarias. Las luminarias poseen reducción de flujo punto a punto.

Del mismo modo, se da servicio al motor de accionamiento de la puerta corredera. La conducción de electricidad se ejecuta subterránea en zanja según planos y normas REBT en tubo PVC Ø90-110mm.

Se prevé una potencia de instalación inferior a 9kW.

## PAVIMENTACIONES Y VALLADOS

El firme se ejecuta mediante una capa de zahorra artificial de 25 cm de espesor compactado al 98% del proctor modificado.

El drenaje se realizará y quedará asegurado por escorrentía favorecida por la inclinación transversal de la rasante, hacia las zonas que en la actualidad reciben las aguas de escorrentía de la plataforma, es decir, hacia la playa.

Se ejecuta un vallado perimetral de seguridad (evitar accesos no controlados a la parcela, robos,...) mediante valla de 2,6 metros de altura formada por un Cerramiento con alambres tensores horizontales tipo de invernadero, con postes metálicos cada tres metros los cuales se aseguraran con vientos a cada lado de

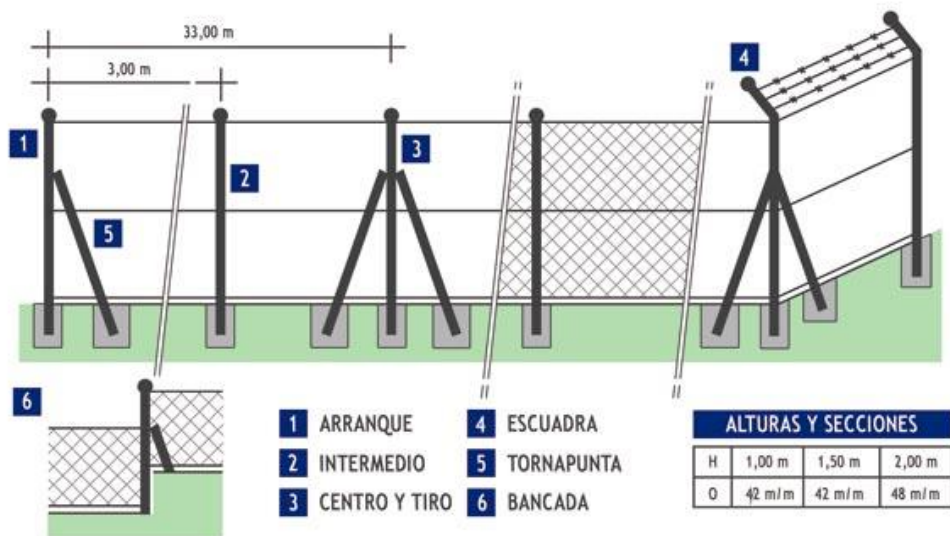
Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varoddero Balerma S.L.

forma alterna, a estos tensores se les dispone de forma exterior, malla de cañizo vegetal o cañas tupido.



La malla plastificada en simple torsión ST/40-14 (trama 50 mm. de luces y 2.2 mm diámetro del alambre) adaptado sobre 3 filas de alambre liso (atado y cosido sobre los cables superiores y punteado sobre el inferior), postes intermedios (cada 3 m.), centro y tiro (cada 33 m.), todos con diámetro 48/1.5 mm. en tubo de acero galvanizado en caliente empotrados 35 cm. y tornapuntas de refuerzo diámetro 40/1.5 mm., con tensores cincados, cordones, ataduras grupillas y remates superiores tipo seta.



El vallado se asienta sobre zuncho de hormigón según planos y presupuesto.

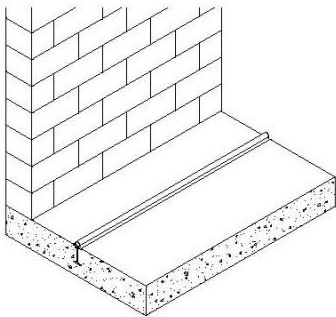
Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido



Varaddero Balerma S.L.

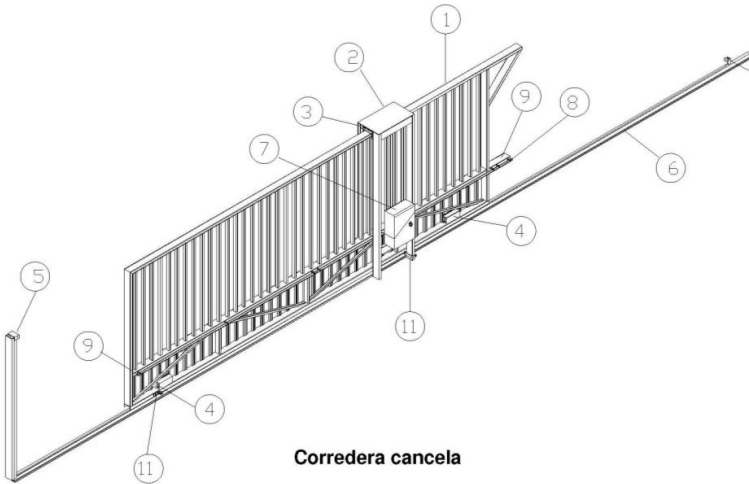
El recinto, en la zona sur de la Parcela 47 posee una puerta de acceso a ejecutar para la entrada y salida de embarcaciones hacia/desde la playa conformada en chapa de acero inoxidable corredera sobre guía inferior de 2 mts de altura y 5 mts de recorrido. Esta entrada, posee dos rotativos luminosos que se activan al abrir la puerta según se describe en el apartado siguiente de operativa del servicio. La puerta, están motorizada y posee accionamiento manual y por mando a distancia. Se ejecutan los pilares de sujeción de la puerta en hormigón armado.

Colocación de la guía. Mediante obra de albañilería, se ejecuta de modo que parte de la guía quede enterrada y sobresalga sólo la superficie sobre la que rodará la puerta. La guía quedará perfectamente nivelada, se dejarán los cables para la alimentación del cuadro y del motor en el lado de la guía en el que se vaya a colocar el automatismo. Debe cuidarse igualmente la limpieza en la superficie de rodadura.

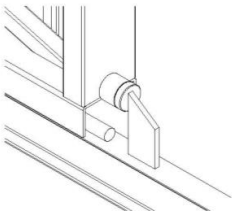


Una vez instalada la puerta corredera, se acoplarán los motores de accionamiento y las conexiones eléctricas, asegurando el correcto funcionamiento de la misma. Se adjunta esquema de puerta motorizada.

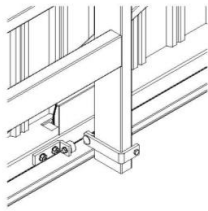
Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido



nº	ITEM	nº	ITEM
1	Hoja	7	Motor
2	Pórtico o puente	8	Cremallera
3	Rodillos	9	Final de carrera
4	Poleas	10	Tope posterior
5	Poste final (Tope delantero)	11	Tope lateral de seguridad
6	Carril		



Tope posterior



Tope lateral seguridad

El recinto de la parcela 47, posee dos accesos o comunicaciones interiores con la parcela 46 en la que se encuentra el actual varadero seco que se pretende ampliar.

d.- EDIFICACIONES NO se prevé edificación alguna.

e.- CASETAS DESMONTABLES

Se dispone en la parcela 47 un contenedor marítimo de 12,5 x 2,45 mts de dimensiones estándar conformado por doble panelado en chapa de acero inoxidable con tratamiento impermeabilizante y aislamiento térmico, colocado sobre solera de nivelación en hormigón.

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Este contenedor, aloja en su interior una zona de almacén, una oficina y dos wc químicos prefabricados.

R E C E P T I O N	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería	
	Memoria 2025/24033445545 - 21/03/2025	
	Registro telemático Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería	Hora 11:36:42

OPERATIVA DEL SERVICIO DE ENTRADA SALIDA DE EMBARCACIONES EN TRÁNSITO HACIA/DESDE EL MAR

La puerta de entrada/salida de embarcaciones del recinto del varadero seco, es, como se ha definido, de tipo corredera sobre guías, y está dotada de dos luminosos rotativos que se activan de forma automática cuando la puerta ha efectuado un recorrido de apertura de 1 metro (discriminando así salidas/entradas de usuarios peatonales de maquinaria de remolque).

Tanto la llegada como salida de embarcaciones tiene el mismo procedimiento. Previo a la salida del tractor con remolque de embarcaciones, se procede a abrir la puerta corredera activando los rotativos luminosos situados a cada lado de los pilares de la puerta:

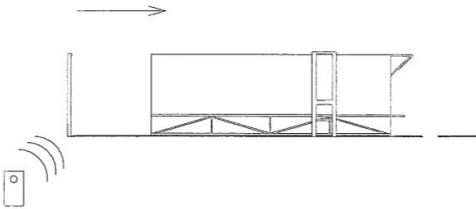


Figura 1: APERTURA

Mediante pulsador remoto, se activa la apertura de la puerta y los rotativos luminosos de señalización. Tras esto, el operario, antes de salir con la unidad tractor-remolque de embarcaciones, observa que no existen transeúntes por la zona de servidumbre, y comienza la salida del tractor con remolque de embarcaciones, el cual, posee también rotativo luminoso y sonoro de aviso.

Una vez alcanzada la playa, el remolque es empujado por el tractor hacia el mar, hundiéndose en él (el remolque) hasta conseguir el varado de la embarcación en él (según el tipo de embarcación, se utilizarán distintos tipos de remolque). El remolque, está enganchado al tractor mediante un brazo rótula de enganche normalizado.

El varado de la embarcación en el remolque se realiza de forma conjunta mediante maniobra de la embarcación y acción de arrastre por cabo o eslinga acoplada motorizada acoplada al tractor de arrastre, de esta forma, el cabrestante,

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 polígono 37. T.M. El Ejido

Varaddero Balerma S.L.

enganchado a la embarcación, tira de la misma hacia el remolque una vez se acciona el motor de recogida situado en el tractor. El cabrestante, posee una guía una sobre el semirremolque de forma que conduce la embarcación hasta varar en el remolque.

Conseguido el varado de la embarcación sobre el remolque, la embarcación se fija al remolque mediante ganchos de sujeción y eslingas.

Tras comprobar el aseguramiento de la sujeción, se procede al izado del conjunto embarcación remolque mediante la acción del tractor (mientras el tractor esté operando fuera del recinto, estarán funcionando en todo momento el rotativo luminoso y el avisador sonoro).

Tras sacar la embarcación del agua sobre el remolque, e procederá a una segunda comprobación de los elementos de sujeción de la embarcación al semirremolque.

A continuación, se realiza el transporte de la embarcación hacia el recinto del varadero seco, una vez dentro de él, se procede al cierre de la puerta (durante la operativa, los rotativos luminosos de la puerta estarán en funcionamiento).

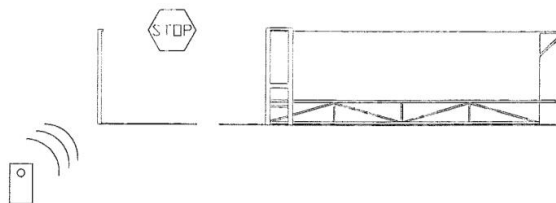


Figura 2: PARADA

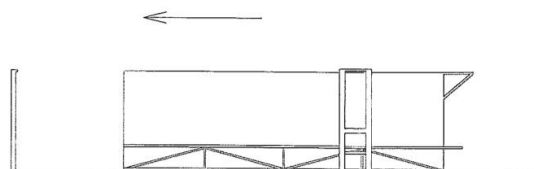


Figura 3: CIERRE

Mediante telemando se procede al cierre de la puerta de acceso, asegurándose el operario de no existir personas ajenas a la instalación en las inmediaciones de la puerta en la operación e cierre. Una vez cerrada, los rotativos luminosos de aviso se apagan.

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varaddero Balerma S.L.

Pulsando el interruptor o telemando, la puerta abre y permanece abierta con los rotativos luminosos activos hasta que se vuelve a pulsar para su cierre. La puerta se cerrará si los elementos de seguridad lo permiten, es decir, si al pulsar el cierre, la fotocélula de seguridad es activada (entrada/salida de persona de/a la instalación), la puerta parará e invertirá la maniobra durante un tiempo igual al empleado en el cierre (el mismo mecanismo de seguridad que las puertas de ascensores, las cuales, en su cierre, si algún elemento activa la fotocélula de seguridad, hace que la puerta vuelva a abrirse).

Los rotativos luminosos de seguridad, permanecen apagados con la puerta cerrada, se activan al abrir la puerta más de un metro y permanecen activos mientras la puerta está abierta. Se apagan al cerrarse nuevamente la puerta.

Queda garantizada la seguridad de los transeúntes por la zona de tránsito y por la zona de dominio público marítimo terrestre.

5.- **DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD JUSTIFICACION DE SU IDONEIDAD E INTERES**

Este proyecto contribuye en cierta medida a generar riqueza en el municipio, al constituir una actividad capaz de generar empleo estable y empleo temporal relacionado con la temporada estival.

Tal y como queda acreditado tras la ejecución del varadero seco existente que se pretende ampliar, el proyecto favorece la eliminación de la situación actual en la que las pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras de Balerma, varan en la playa de Balerma ocupando Dominio Público y zonas de baño. Con la implantación de este varadero seco, se fomentaría la liberación de espacios de Dominio Público, disminuyendo estas ocupaciones de playa, con el consiguiente beneficio de imagen turística del frente litoral de Balerma, es decir, la implantación de esta actividad, favorece la eliminación o minoración de las ocupaciones no controladas ni autorizadas del DPMT por embarcaciones.

Como conclusión, se puede entender que la ampliación del varadero seco acarrea ventajas socioeconómicas, puesto que es un servicio hoy en día que es solicitado, demandado y apreciado en la zona, que produce beneficios a los habitantes y visitantes de la zona al fomentar y favorecer la recuperación de zonas de playa ocupadas por embarcaciones, así como la creación de empleo.

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varaddero Balerma S.L.

Actividades y Tareas que se pretenden y sobre las que se redacta el presente proyecto de AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD, que son coincidentes plenamente con las del varadero seco existente:

- 1.- Varada, estacionamiento y guarda de Embarcaciones.
- 2.- Asistencia a embarcaciones:
  - 2.1.- Suministro de agua, electricidad (carga de baterías).... a embarcaciones.
  - 2.2.- Lavado de embarcaciones (eliminación de agua de mar y sal)
  - 2.3.- Venta y suministro de equipos y materiales de navegación a embarcaciones: pequeñas baterías, pequeños repuestos...
  - 2.4.- Suministro y venta de artículos de pesca.
  - 2.5.- Suministro y venta de refrescos, bebidas, snaks, etc.
  - 2.6.- Punto de información turística a visitantes.

La implantación y ampliación de actividad objeto del presente proyecto, NO suponen nuevas actividades a ejercer, manteniéndose las mismas, consistiendo básicamente en la ampliación de superficie de varada de embarcaciones.

La actividad, es de carácter anual, es decir, es un servicio al público que se mantiene y ejerce de forma ininterrumpida durante todos los días del año, es por ello, que se solicitará la Concesión del Uso del DPMT por un periodo de 30 años.

La actividad del varadero seco es un uso que presta un servicio al público que, por la configuración física del tramo de costa y por las características propias del servicio, requiere la utilización del DPMT para el tránsito de embarcaciones desde la playa al varadero seco y viceversa, por lo que es necesario para su emplazamiento, viabilidad y para el propio ejercicio de la actividad, el uso del DPMT.

### Justificación de la Utilidad Pública o interés social de su objeto

La actuación objeto del presente documento, es la ampliación de un varadero seco existente en la parcela colindante (parcela 46) como ampliación de recinto destinado a estancia de pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras. La parcela, estaba dedicada a cultivo bajo plástico tipo invernadero y se encuentra abandonada de cualquier actividad agrícola desde hace más de diez años.

*El varadero seco que se pretende ampliar, siguió la tramitación del preceptivo Proyecto de Actuación en 2017 obteniendo las autorizaciones sectoriales preceptivas, así como la Licencia de Obra menor otorgada por el Ayuntamiento de El Ejido, iniciándose la actividad en 2017 sobre una superficie inicial de 4.746 metros*

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 polígono 37. T.M. El Ejido

Varoddero Balerma S.L.

cuadrados sobre una parcela de 5.637 metros cuadrados totales. En esta tramitación quedó acreditada la justificación de la Utilidad Pública e Interés Social de la actuación, reconocida por el órgano administrativo en materia de Costas, ya que la implantación del Varadero Seco favoreció la eliminación de la situación previa en la que las pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras de Balerma, varaban en la playa de Balerma ocupando Dominio Público y zonas de baño. Con la implantación de este varadero seco, se fomentó la liberación de espacios de Dominio Público, disminuyendo estas ocupaciones de playa.

La implantación en suelo no urbanizable, viene justificada principalmente por la actividad que se pretende desarrollar. Según el Art.22 Actuaciones extraordinarias, las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Entendemos, además, que se trata de una actividad (ampliación de actividad existente) que tiene un carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio e incluso de la provincia, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y el empleo local, dando cumplimiento a lo referido, además, en el artículo 30.2.b.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En nuestro caso, se pretende la ampliación de una instalación existente ligada al uso terciario y turístico de gran valor añadido y alta demanda social que induce a la formación de empleo y a dinamizar la economía de la zona asociada al sector turístico y al servicio de embarcaciones de recreo, como ampliación de una actividad existente de gran demanda social y con positivos efectos en la economía y en la gestión del dominio público marítimo terrestre de la zona.

Constituye una parcela ideal para este tipo de instalación ya que su planimetría y proximidad al mar hacen de ella un lugar idóneo para la guarda y estancia de embarcaciones pequeñas a medianas, de forma que se favorezca la eliminación de la situación actual en la que las pequeñas embarcaciones de recreo y pesqueras de Balerma, varan en la playa de Balerma ocupando dominio público y zonas de baño.

Con la implantación de la ampliación del actual varadero seco, se fomentaría la liberación de espacios de dominio público marítimo terrestre en las playas urbanas de Balerma, disminuyendo estas ocupaciones de playa, de hecho, existe una pequeña flota de carácter pesquero en Balerma que vara en la playa al no existir

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 polígono 37. T.M. El Ejido

Varadadero Balerma S.L.

instalaciones con suficiente capacidad de guarda de embarcaciones en entornos próximos, siendo la única instalación existente el actual varadero seco que se pretende ampliar el cual se encuentra al 100% de su capacidad en periodo estival y con una gran demanda o lista de espera.

Del mismo modo, la ampliación del varadero seco, fomentaría la atracción de nuevos flujos turísticos tanto en época estival como fuera de ella, ya que la afición al mar y a las embarcaciones de recreo, se considera propia de turismo de medio y alto poder adquisitivo. Esta actuación, es una actuación que fomenta el empleo directo e indirecto en la zona ligado a la propia actividad del varadero seco como al turismo y servicios asociados a las embarcaciones que tendrán en este varadero seco su lugar de guarda y estancia temporal y/o semipermanente.

La actuación, constituye una actuación que presta servicios necesarios y/o convenientes para el uso del dominio publico marítimo – terrestre y por lo tanto, queda acreditada la utilidad pública y social de la instalación que se pretende ejecutar.

**Justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental**

Resulta relativamente complicado encontrar una ubicación idónea para la instalación de un Varadero Seco que, además, pueda obtener la Autorización por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, ya que, previo a dicha autorización, la Consejería, ha de recabar informes sectoriales de Capitanía Marítima, del Servicio de Costas del Estado, de Protección del Medio, Urbanismo,.... El varadero seco y se sitúa en unas parcelas idóneas tal y como ha quedado demostrado hasta la fecha.

Las parcelas 46 y 47 del polígono 37, se encuentran, además, protegidas de los fenómenos costeros, es decir, terreno de topografía llana poco elevado respecto del mar, pero con terrenos de dureza y competencia resistentes a la erosión marina. Posee la parcela fácil acceso, fácil comunicación y cercano a un núcleo de población.

El lugar elegido, cumple a la perfección todos los requisitos para el establecimiento de la ampliación del varadero seco de embarcaciones marítimas existente, coincidiendo además en que los terrenos escogidos poseen un valor ambiental muy bajo dado que en ellos se desarrollaron cultivos abandonado, encontrándose la parcela en una zona degradada. Por ello, la zona en que se encuadra la instalación posee un nulo valor ecológico ni tampoco va a suponer un

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido



Varoddero Balerma S.L.

aliciente para la urbanización del entorno ni para la inducir de nuevos asentamientos.

No cabe esperar, por tanto, impactos urbanísticos, territoriales o ambientales significativos, ya que, la instalación, ha sido diseñada de forma consensuada con los Técnicos responsables de la Gestión del Medio Costero de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, habiendo, como se ha dicho, obtenido la autorización de la instalación del varadero seco por este organismo.

La implantación en suelo no urbanizable, viene justificada principalmente por la actividad que desarrolla dicha actividad.

**PLAZOS Y SISTEMAS DE EJECUCIÓN**

El plazo previsto para la ejecución total de las obras contenidas en el presente Proyecto se fija en un (1) mes contados a partir de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo

El plazo de garantía de estas obras de ficha en 12 meses a partir de ser expedida el acta de recepción de las obras

El plazo de garantía de estas obras de ficha en 12 meses a partir de ser expedida el acta de recepción de las obras.

**MEDIO AMBIENTE**

El presente proyecto, no requiere, según la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental tramitación ambiental según el Anexo I de la referida Ley, al no estar encuadrada las obras contenidas en el presente proyecto dentro del epígrafe correspondiente, por lo que no se requiere ni Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada, ni Evaluación ambiental ni Calificación ambiental.

**OCUPACIONES Y DISPONIBILIDAD DE TERRENOS**

Las obras objeto del presente proyecto, se sitúan sobre la parcela 46 del polígono 37 del T.M. de El Ejido en Balerma, sobre la que el promotor del proyecto posee la titularidad.

Sin embargo, la actividad que pretende realizar, varadero seco, necesita de ocupación temporal o de tránsito sobre zona de dominio público marítimo terrestre y sobre zona de servidumbre marítimo terrestre. De conformidad con lo establecido en el art. 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido

Varoddero Balerma S.L.

Públicas, los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Por tanto los terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre ocupados por las obras, serán objeto de canon de uso y/o ocupación del Dominio Publico, de conformidad con el art. 84 de la Ley 22/1988, de Costas.

A tal efecto, se acompaña en el documento nº 2 del presente proyecto, un plano de planta a escala 1.000, en el que se representa, acotan y se superfician los terrenos incluidos en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre correspondientes a la zona de tránsito, que serán objeto de abono del canon de uso y/o ocupación del Dominio Público.

La ocupación de tránsito de la Zona de Servidumbre de Protección Marítimo terrestre, requiere, autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Según las mediciones realizadas sobre la cartografía remitida por el Servicio Provincial de Costas de Almería del Ministerio de Medio Ambiente, y comprobada con el levantamiento topográfico realizado por el promotor, tenemos las siguientes ocupaciones:

- Ocupación tránsito de Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre: 749 m2
- Ocupación tránsito de Zona de Servidumbre de Protección Marítimo Terrestre: 94 m2

La identificación de las zonas a ocupar se refleja en los planos adjuntos al presente documento.

Almería, Abril de 2.024

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**RODRIGUEZ COLLADO**

**FRANCISCO JAVIER -**

**27527844H**

Fdo.: Francisco Javier Rodríguez Collado

Colegiado 16240

Firmado digitalmente por RODRIGUEZ COLLADO FRANCISCO JAVIER - 27527844H  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-27527844H, givenName=FRANCISCO JAVIER, sn=RODRIGUEZ COLLADO, cn=RODRIGUEZ COLLADO FRANCISCO JAVIER - 27527844H  
Fecha: 2024.04.27 12:31:45 +02'00'

Varadero Seco en Balerma en parcelas 46 y 47 poligono 37. T.M. El Ejido





