



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
REGISTRO GENERAL

000626 02.02.01

REGISTRO DE SALIDA

DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS
Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Ministerio de Medio Ambiente

- 6 FEB. 2001

Demarcación de Costas en Illes Balears

ENTRADA 568

O F I C I O

FECHA: Madrid, a 23 de enero de 2001

037/99

SUI/REF. PN/NA-5/G.A.C.

NUESTRA/REF. C-3731-BALEARES
JS/GL

ASUNTO:

Otorgando a [redacted] la concesión de ocupación de unos 350 m² de bienes de dominio público marítimo-terrestre, para la regularización de las obras comprendidas en el "Proyecto para la solicitud de concesión administrativa de embarcadero, terraza y piscina en [redacted] en el término municipal de [redacted] (Illes Balears).

DESTINATARIO

DEMARCAACION DE COSTAS DEL DEPARTAMENTO EN BALEARES
07071- PALMA DE MALLORCA

Por O.M. de esta misma fecha ha sido dictada la siguiente resolución:

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de este Departamento en Illes Balears a instancia de [redacted] solicitud de concesión de ocupación de unos 350 m² de bienes de dominio público marítimo-terrestre para la regularización de las obras comprendidas en el "Proyecto para la solicitud de concesión administrativa de embarcadero, terraza y piscina en [redacted] en el término municipal de [redacted] (Illes Balears).

ANTECEDENTES DE HECHO:

I) El tramo de costa afectado por la petición está deslindado, siendo aprobado el deslinde por O.M. de 31 de julio de 1961. Actualmente está llevándose a cabo un nuevo expediente de deslinde que en el tramo afectado no presenta variación respecto al vigente.

II) Las obras consisten, en esencia, en un embarcadero, terraza y piscina, con sus correspondientes muros de contención, chapados en piedra, necesarios por la pendiente que presenta el terreno natural en este lugar.

III) El proyecto declara expresamente que cumple las disposiciones de la Ley de Costas y las normas generales y específicas para su desarrollo y ejecución.

IV) Sometida la petición a la reglamentaria información pública, no se presentaron reclamaciones durante el plazo concedido.

Efectuada la información oficial, los Organismos consultados informaron con el siguiente resultado:

-La Capitanía Marítima en Illes Balears, favorablemente

Es todo el Ayuntamiento de [redacted] no emite informe a pesar de haberle sido solicitado informe
El Sr. [redacted]

Fdo.: Juan Barceló





-La Consejería de Medio Ambiente informa, fuera de plazo, desfavorablemente la solicitud con base en que una piscina no es una instalación o actividad permitida en dominio público marítimo-terrestre en el artículo 60 del Reglamento de Costas.

V) El Servicio Periférico propone un canon de 5.958,0 pesetas por metro cuadrado y año, calculado conforme a lo previsto en el artículo 84 de la Ley de Costas y O.M. de 30 de octubre de 1992 y en el que se han tenido en cuenta que las obras son instalaciones revertidas y, por tanto, el valor de las mismas se debe sumar el valor de los terrenos para obtener la base del canon.

VI) En aplicación del artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común se concedió plazo de vista y audiencia a los interesados en el transcurso del cual no se presentó escrito de alegación alguno.

VII) Han sido aceptadas por la peticionaria las condiciones y prescripciones en las que se puede otorgar la concesión.

CONSIDERACIONES JURIDICAS:

1) Las obras cuya concesión se solicita provienen de una concesión de legalización otorgada mediante Orden Ministerial de 15 de noviembre de 1974, por un plazo de 10 años. No obstante, el acta de reversión de los bienes al Estado no fue levantada hasta el 14 de junio de 1995 y hasta esta fecha se han seguido girando y abonando los cánones concesionales. La petición formulada en sí es compleja por que se solicita en primer lugar una prórroga de la concesión extinguida sin que en el clausulado concesional se hiciera referencia a la citada prórroga. De conformidad con el artículo 81.1 de la Ley de Costas esta prórroga no puede ser otorgada. Sin embargo, del escrito de petición se puede deducir que en caso de que no se acceda a la prórroga, se solicita se otorgue una nueva concesión

2) Las obras cuya concesión se solicita son obras que ejecutadas y, excepto la piscina, son de aquellas que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación. Cuestión distinta es de si son necesarias, en el sentido de destinar parte del dominio público marítimo terrestre no a un uso general, si no a uno, que aunque permitido, esté sometido al régimen de uso especial. A este respecto la Comunidad Autónoma no se pronuncia por lo que, en principio, y desde el punto de vista formal, no existe obstáculo alguno para su otorgamiento en concesión.

En concreto, las obras del embarcadero son de aquellas que por su naturaleza no permiten otra ubicación (art. 32.2 de la Ley de Costas), mientras que el resto, excepto la piscina, encajan en el supuesto del artículo 60.2b) del Reglamento de Costas, siempre que su uso sea público.

Por otro lado el hecho de que las obras estén ya construidas e integradas en la zona, no aconseja su demolición, con el impacto que ello puede causar a corto plazo y sin poder asegurar que se recuperaran las características naturales del dominio público marítimo terrestre en una zona cuyas características naturales se integran sin conflicto en las construcciones existentes.

Es fotocopia del original
C. de G. G. G. G.
El Jefe de NEUQUADO,

Fdo.: Juan Barceló



13 ABR 2004



3) Por ello, al plantear la cuestión de si es más conveniente levantarlas o dejarlas integradas en el dominio público marítimo-terrestre, todas o parte de ellas, debe optarse por la permanencia de las mismas.

4) La obra de la piscina debe considerarse desde otros puntos de vista distintos a los anteriores, pues no es de aquéllas que por su naturaleza haya de estar situada en dominio público marítimo terrestre, ni, en principio, de uso público. En este sentido es totalmente consecuente la afirmación contenida en el informe de la Comunidad Autónoma.

Para acertar con la preservación de interés general a cuyo objetivo contribuye sectorialmente la Ley de Costas hay que tener en cuenta todas las circunstancias que en determinados momentos hacen aplicable al caso un precepto de forma más apropiada que el que con carácter general aparentemente es de aplicación. Así ocurre en este expediente, pues no se trata de resolver sobre una petición de ocupación del dominio público marítimo terrestre por una piscina, sino, estrictamente, si la piscina, ya construida, puede o debe, mantenerse, transformarse o demolerse.

De otro lado, el artículo 72 de la Ley de Costas y 141 de su Reglamento estipula que "en todos los casos de extinción de una concesión la Administración del Estado decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones a su levantamiento y retirada del dominio público marítimo-terrestre..."

Parece pues que además de la letra (dice en todos los casos y por tanto no parece excluir supuesto alguno), el espíritu de la ley es que la Administración debe decidir a la vista de las circunstancias concretas si debe mantenerse o demolerse la obra o instalación, y a ello no se opone el que pueda no encajar en los supuestos para los que la ley de Costas permite la ocupación del dominio público marítimo terrestre, pues "strictu sensu" respecto a las instalaciones a las que se refiere el artículo 32.1 de la Ley de Costas difícilmente cabe imaginar que pueda optarse por la demolición.

Por ello al tener en cuenta este precepto y las circunstancias concurrentes en el caso, el criterio general demanda la permanencia de la instalación, pues su demolición o transformación incidiría negativamente, a corto, y también con toda probabilidad a medio y largo plazo, sobre la armonía en la que actualmente se integran las instalaciones en el entorno.

Ello no es óbice para que la instalación pueda y deba ser, según exige el artículo 60.2.b) del Reglamento de Costas, de uso público. Es posible el establecimiento de un pago por su utilización para sufragar los gastos de mantenimiento es opción del concesionario establecerlo y someterlo a consideración de esta Dirección General, si bien para el caso de no ser gratuito, no se estará a la reducción del canon al que más tarde se refiere esta resolución, pues la explotación será lucrativa en los términos establecidos en el artículo 155 del Reglamento de Costas.

5) Por tanto, estas obras pueden ser autorizadas siempre que el peticionario esté dispuesto a sufragar los gastos de conservación, obligación implícita en la concesión; y a permitir que las obras sean de uso público en los términos expuestos anteriormente por lo que respecta a las obras que no son el embarcadero. Evidentemente, esta última obligación lleva aparejada una disminución en el canon concesional del 90%. El plazo concesional, por otra parte, de conformidad con lo informado por la Demarcación de Costas en Illes Balears y teniendo en cuenta que la inversión a realizar no es fuerte por ser obras que ya se

Es fotocopia del original
Elaborado en el Ministerio
de Medio Ambiente

Fdo.: Juan Barceló





encuentran realizadas no debe ser superior a 15 años, consecuente por otra parte, en el caso de la piscina, con lo previsto en el artículo 131 4.b) del Reglamento de Costas.

En consecuencia,

ESTA DIRECCION GENERAL, POR DELEGACION DEL EXCMO. SR. MINISTRO, HA RESUELTO:

Otorgar a [REDACTED] la concesión de ocupación de unos 350 m² de bienes de dominio público marítimo-terrestre, para la regularización de las obras comprendidas en el "Proyecto para la solicitud de concesión administrativa de embarcadero, terraza y piscina en [REDACTED]", en el término municipal de [REDACTED] (Illes Balears), de conformidad con las siguientes condiciones y prescripciones:

13 AGO.



Es fotocopia del original
conforme
EL JEFE DE NEGOCIADO.

Fdo.: Juan Barceló