

8. Informe innecesiedad

Índice

| | | |
|-----------|---------------------------|-----------|
| 1. | ANTECEDENTES | 3 |
| 1.1. | Criterios generales | 3 |
| 1.2. | Primer supuesto | 3 |
| 1.3. | Segundo supuesto | 4 |
| 2. | Propuesta | 4 |
| 2.1. | Vértices 112-113 | 5 |
| 2.2. | Vértices 112-113 | 6 |
| 2.3. | Vértices 137A- 139 | 7 |
| 2.4. | Vértices 140-149 | 8 |
| 3. | Conclusiones | 10 |

1. ANTECEDENTES

Con base en la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en las sentencias de 22/07/11 y 12/12/11, se redacta el presente informe de innecesiedad de los terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre en el tramo de la Gola, situado en el término municipal de Pollença, que han perdido sus características naturales de ribera del mar, a los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley de Costas.

1.1. Criterios generales

En la zona de la Gola, dentro del tramo sur del municipio de Pollença, existen unas superficies de terrenos que han sido deslindados como dominio público en el pasado que han perdido sus características originales de zona marítimo-terrestre. El presente análisis, que trata de evaluar su eventual innecesiedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, parte de una base restrictiva: el criterio general no puede consistir en la desafectación indiscriminada, ya que, con carácter complementario a la recuperación a corto plazo de las características naturales de los terrenos, existen otras razones de interés público que pueden justificar el mantenimiento de su naturaleza demanial:

- Reserva de terrenos para la realización y mantenimiento de obras e instalaciones de apoyo al uso público del dominio público marítimo-terrestre (accesos al mar, aparcamientos, sendas costeras, zonas verdes públicas...): a este respecto, debe tenerse en cuenta que la política actual del Ministerio para la Transición Ecológica consiste en la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de aquellos terrenos sobre los que se realicen obras de interés general del Estado de las definidas en el artículo 111 de la Ley de Costas. En esta situación, resultaría incongruente que, simultáneamente, se procediera a la desafectación de terrenos demaniales sobre los que ya existen este tipo de usos, o que son susceptibles de albergarlos en el futuro, tras la extinción de los derechos concesionales vigentes –que permiten de forma temporal el uso privativo del dominio público.
- Reserva de terrenos como defensa frente al posible incremento del nivel del mar por los efectos de largo plazo debidos al cambio climático.
- Reserva de terrenos como franja de amortiguación ambiental entre la ribera del mar y las zonas urbanizadas interiores.

Partiendo de estas premisas, se considera que la resolución de innecesiedad no puede tener un carácter genérico ni basarse en criterios exclusivos de corto plazo, sino que debe estar justificada, bien por la existencia de usos privados con el suficiente grado de intensidad y consolidación urbanística (con objeto de mantener una cierta estabilidad para la actividad productiva, de forma coherente con los actos propios de la Administración en el pasado, y también de manera ponderada con el potencial beneficio que se obtendría de la recuperación de los terrenos ocupados de forma privativa), bien por la implantación de instalaciones de uso o servicio público de titularidad de Administraciones Públicas cuya continuidad podría resultar incompatible con la afectación al dominio público marítimo-terrestre. De acuerdo con ello, y como base de partida para el análisis, se establecen dos series de criterios generales, de modo que los terrenos que cumplan la totalidad de los requisitos contenidos en una u otra serie se consideran, en principio y a nivel de propuesta, como innecesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre:

1.2. Primer supuesto

incluye los terrenos que cumplan con todos y cada uno de los siguientes criterios:

- La desecación del terreno se ha realizado al amparo de un título concesional otorgado por la Administración con esa finalidad, el cual no se ha extinguido por caducidad o rescate.
- La eventual recuperación de las características naturales de marisma requeriría el levantamiento (y consiguiente traslado a otro punto de vertido) de rellenos consolidados que dan soporte a edificaciones, solares o infraestructuras con vocación de permanencia y usos intensivos integrados en una trama urbana consolidada, con un coste desproporcionado respecto al beneficio que se conseguiría con la recuperación.
- El terreno desecado estaba clasificado como urbano a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, y sus condiciones de utilización privativa se mantienen de forma ininterrumpida desde dicha fecha hasta la actualidad.

1.3. Segundo supuesto

incluye los terrenos que cumplan con todos y cada uno de los siguientes criterios:

- La desecación del terreno se ha realizado al amparo de un título concesional otorgado por la Administración con esa finalidad, el cual no se ha extinguido por caducidad o rescate.
- La eventual recuperación de las características naturales de marisma requeriría el levantamiento (y consiguiente traslado a otro punto de vertido) de rellenos consolidados que dan soporte a edificaciones, solares o infraestructuras con vocación de permanencia y usos intensivos integrados en una trama urbana consolidada, con un coste desproporcionado respecto al beneficio que se conseguiría con la recuperación.
- El terreno desecado es de titularidad de una Administración Pública, no tiene continuidad con terrenos del mismo uso incluidos en la ribera del mar, posee en la actualidad condiciones objetivas de suelo urbano, y sirve de soporte a equipamientos de uso público o instalaciones de servicio público.

A contrario sensu, donde no se cumplan todas las circunstancias recogidas en los supuestos anteriores, y de acuerdo con los principios generales indicados al inicio de este apartado, se propone mantener la afectación al dominio público marítimo-terrestre de los terrenos, que podrán gestionarse con arreglo a la Ley de Costas y, en su caso, constituirán una franja de reserva, transición y amortiguación entre las pertenencias de la ribera del mar actual y las áreas urbanas, o bien espacios susceptibles de recuperación para el uso público relacionado con el dominio público marítimo-terrestre.

2. Propuesta

Se procede a realizar un análisis del cumplimiento de los criterios generales a los supuestos particulares del deslinde, identificando los tramos donde existe ribera del mar diferenciada y, por tanto, constituyen terrenos que han perdido sus condiciones naturales a día de hoy.

Para identificar estas zonas se incluye una imagen, con rayado que incluye los terrenos entre la ribera del mar y el dominio público marítimo-terrestre cuando la primera es diferenciada. Obviamente, ello no significa que la totalidad de los terrenos rayados de la imagen se propongan como innecesarios para el dominio público marítimo-terrestre, debiendo acudir a los planos de deslinde donde se representan los que lo son conforme al análisis que se realiza en cada apartado.

Para ello se continúa con la división por tramos de deslinde ya utilizada tanto para su determinación como para fijar la anchura de la servidumbre de protección.

2.1. Vértices 112-113

Se incluyen en este tramo terrenos en el que existe una vivienda construida con anterioridad a 1956, tal y como se muestra en las siguientes imágenes, que según la información de la Sede Electrónica de Catastro, dicha vivienda fue construida en 1950. La construcción no está asociada a ninguna concesión.



Fig.1 Ortofoto de los terrenos comprendido entre los vértices 112 y 113, año 2018.



Fig.2 Foto aérea de los terrenos comprendido entre los vértices 112 y 113, año 1956

Debido al grado de consolidación de la vivienda y al encontrarse integrada en el entramado urbano, se podría considerar que son terrenos innecesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre.

2.2. Vértices 112-113

Se trata de terrenos no inundados, por los que transcurre un sendero que bordea el humedal de la Gola, dicho sendero fue resultado de los trabajos ejecutados por la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear, el Ministerio de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Pollença, durante los años 2007 y 2008.



Fig.3 Ortofoto de los terrenos comprendidos entre los vértices 113 y 119, año 2018

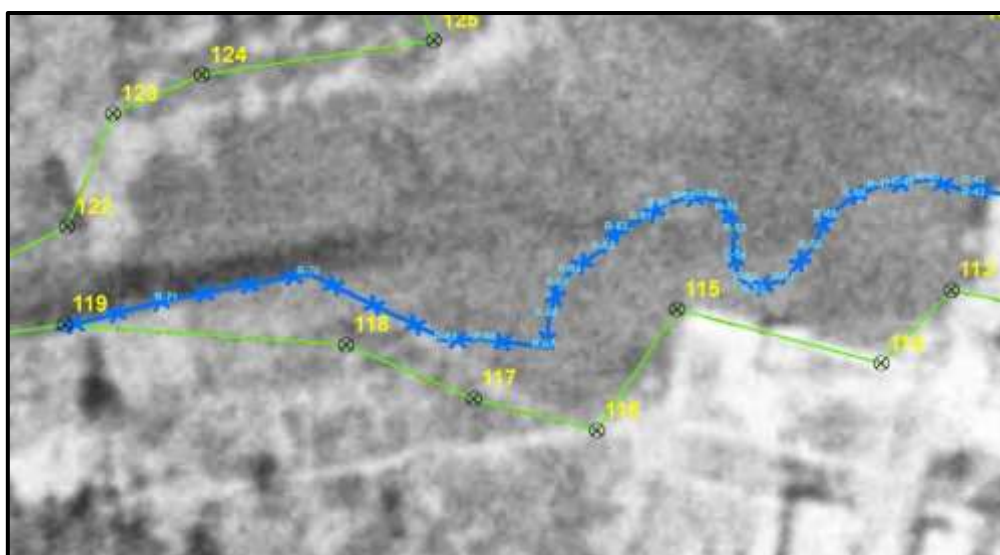


Fig.4 Foto aérea de los terrenos comprendidos entre los vértices 113 y 119, año 1956

Se propone mantener el dominio público marítimo-terrestre en estos terrenos por considerarse que presenta continuidad la zona húmeda y no presentan edificaciones que por lo que se pueda considerar integrado en una trama urbana. Además cuentan con un sendero de uso público, que permite el acceso al dominio público marítimo-terrestre para los usuarios del mismo.

2.3. Vértices 137A- 139

En los terrenos comprendidos entre los vértices 137A y 139 existe una vivienda, que no presenta concesión, y que fue construida tal y como se observa en las imágenes con posterioridad al año 1956 y según la información de la Sede Electrónica de Castro dicha construcción data de 1980.



Fig.5 Ortofoto de los terrenos comprendido entre los vértices 127A y 139, año 2018

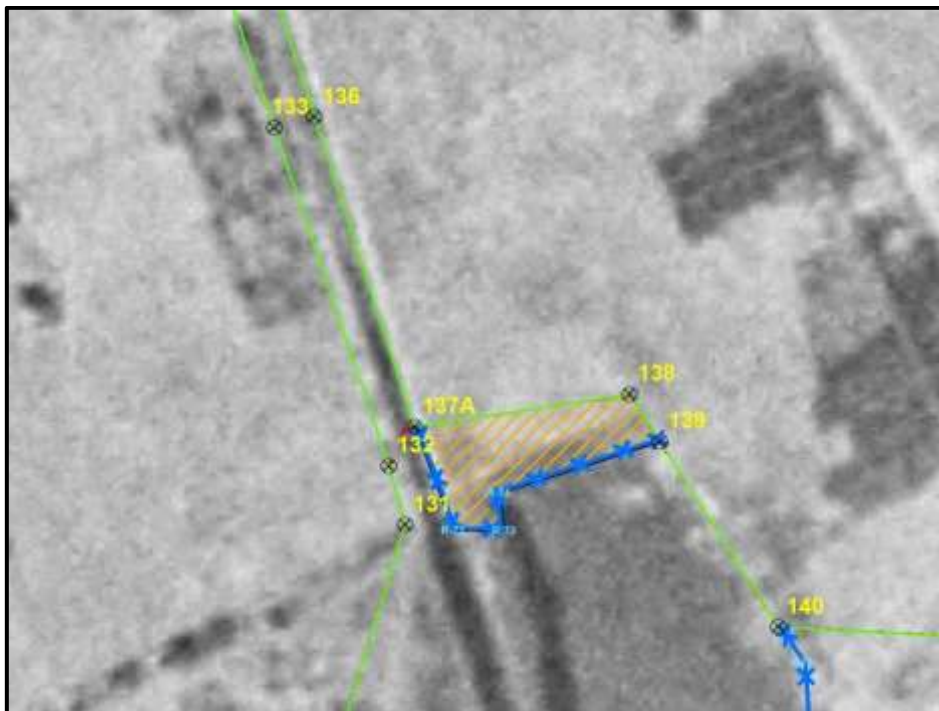


Fig.6 Foto aérea de los terrenos comprendido entre los vértices 127A y 139, año 1956

Debido al grado de consolidación de la vivienda y al encontrarse integrada en el entramado urbano, y a la baja probabilidad de que se vea afectada por los efectos del oleaje, se podría considerar

que son terrenos innecesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre.

2.4. Vértices 140-149

Entre los vértices 140-149, la poligonal de deslinde engloba terrenos de diferente naturaleza, por lo que se estudiarán en dos apartados diferenciados.

A) Terrenos aledaños al humedal de la Gola

Se trata de terrenos contiguos al humedal de la Gola, que fueron acondicionados como zona de parque y de paseo, en los que se encuentra el centro de Turismo Ornitológico de las Baleares (CTO), inaugurado en 2010.



Fig.7 Ortofoto de los terrenos comprendido entre los vértices 140 y 149, año 2018

Se propone mantener el dominio público marítimo-terrestre en estos terrenos por considerarse que presenta continuidad la zona húmeda y no presentan edificaciones que por lo que se pueda considerar integrado en una trama urbana. También podrían actuar como zona de amortiguación ante un aumento del nivel del agua del humedal, motivado por el aumento del mar como consecuencia del cambio climático.

B) Terrenos urbanizados entre los vértices 140 y 149

Se trata de terrenos más alejados del humedal, que fueron desecados y urbanizados con posterioridad a 1956, concretamente entre los años 1980 y 1985. También se engloba en estos terrenos viales del núcleo urbano del Puerto de Pollença.

Cabe manifestar que en la base de datos de esta Demarcación no existen expedientes de concesiones entre los vértices 143 y 146.



Fig.8 Ortofoto de los terrenos comprendido entre los vértices 140 y 149, año 2018

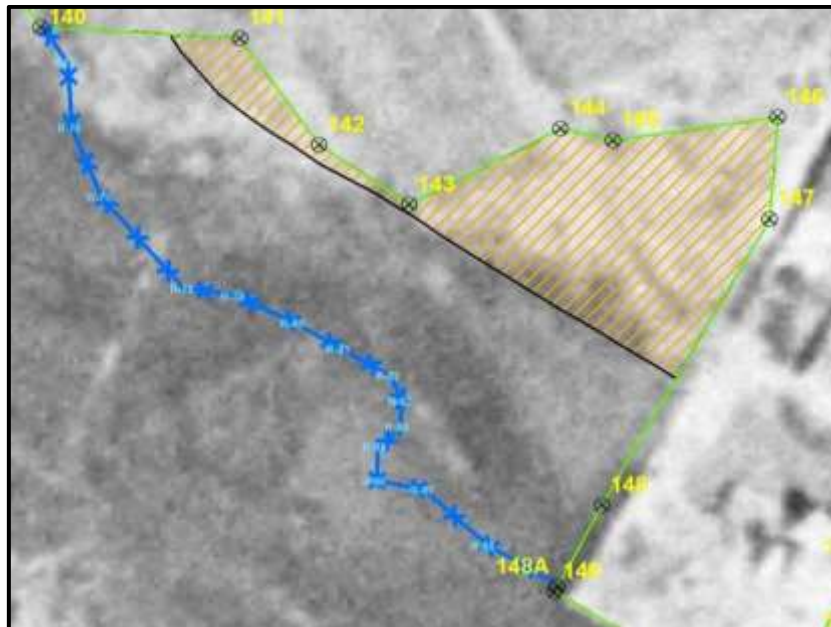


Fig.9 Foto aérea de los terrenos comprendido entre los vértices 140 y 149, año 1956

3. Conclusiones

Como conclusión del análisis efectuado, se ha incluido en los planos de deslinde la delimitación de los terrenos con propuesta de innecesariedad, que se han definido mediante una poligonal cerrada con trama indicativa.

Como conclusión se proponen como terrenos innecesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, las zonas comprendidas entre los vértices 112 y 113, 137A y 139 y los terrenos urbanizados comprendidos entre los vértices 140 y 148B.

En Palma de Mallorca, febrero de 2021.

ASISTENCIA TÉCNICA:

**TITULADO SUPERIOR
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTO:**



Fdo: Fernando R. Palacios Velarde