

ANEJO N°1.- DOCUMENTACIÓN de DESLINDE DPMT y CONCESIONES



APROBACIÓN DESLINDE D.P.M.T.



V. Anuncios

B. Otros anuncios oficiales

MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

27352 *Anuncio de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de notificación de la O.M. de 5 de julio de 2013, del deslinde del tramo de costa de unos 2.641 metros, del término municipal de Arona, en la Isla de Tenerife (San Cruz de Tenerife). Ref. DL-94 Tenerife.*

Para los interesados que sean desconocidos o de los que se ignore el lugar de notificación, o bien intentada la notificación no se hubiese podido practicar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a notificar la parte dispositiva de la Orden Ministerial especificada:

I) Aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil seiscientos cuarenta y un (2.641) metros de longitud, comprendido desde Playa el Callao a Palm-Mar, término municipal de Arona, en la Isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife) según se define en los planos fechados en enero de 2013.

II) Ordenar a la Demarcación de Costas en Canarias que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado.

III) Otorgar el plazo de un (1) año para solicitar la correspondiente concesión a aquellos titulares de terrenos que pudieran acreditar su inclusión en alguno de los supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de Costas.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa los interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un (1) mes ante el Excmo. Sr. Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los plazos serán contados desde el día siguiente a la práctica de la notificación de la presente resolución."

Madrid, 8 de julio de 2013.- El Coordinador de Área, José Ramón Martínez Cordero.

ID: A130041457-1

cve: BOE-B-2013-27352

PREFERENCIA DE CONCESIÓN EN ANTIGUOS TERRENOS PRIVADOS





O F I C I O

S/REF.

N/REF. CNC12/17/38/0001 CR

FECHA 22 de enero de 2018

ASUNTO DISPOSICIONES TRANSITORIAS

OCIO MENCEY, S.L.

D. STANLEY LEOPOLD WEYTIENS

AVDA. FLAMINGO, 32

URBANIZACIÓN EL PALMAR

38650 ARONA

ASUNTO

EXPEDIENTE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS QUE
PUDIERAN CORRESPONDER A LA ENTIDAD MERCANTIL **OCIO MENCEY,
S.L.**, EN APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE
LA LEY 22/1989, DE COSTAS, MODIFICADA POR LA LEY 2/2013, Y
CONCORDANTES DEL REGLAMENTO, EN RELACIÓN CON UNOS DOS
MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (2.424 M2)
PERTENECIENTE A LA FINCA INSCRITA CON EL NÚMERO 51.082 EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARONA, INCLUIDOS EN EL DOMINIO
PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE POR EL DESLINDE APROBADO POR
O.M. DE 5 DE JULIO DE 2013, EN EL TRAMO DE COSTA COMPRENDIDO
ENTRE LA PLAYA DEL CALLAO Y LA URBANIZACIÓN PALM-MAR, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARONA, TENERIFE.

Con relación al expediente de referencia, la Subdirección General de
Dominio Público comunica lo siguiente:

En virtud de lo establecido en la disposición transitoria primera 4 de la
Ley de Costas, y el apartado 3 de la disposición transitoria cuarta del
Reglamento General de Costas, para el otorgamiento de la concesión prevista
en la disposición transitoria primera 3 de la Ley de Costas y el apartado 3 de la
disposición transitoria 3ª de su Reglamento, resultan requisitos indispensables
la acreditación de la titularidad registral sobre los terrenos incluidos en el
dominio público marítimo-terrestre, así como la acreditación de la legalidad de
los usos y aprovechamientos existentes en los mismos en el momento de la aprobación del deslinde
que los incluyó en el dominio público marítimo terrestre, esto es, a fecha 05.07.2013.

Examinada la documentación obrante en el expediente referenciado, de la
misma se desprende que no existía ningún uso ni aprovechamiento legal en la finca incorporada al
dominio público marítimo terrestre en el momento de la aprobación del deslinde, esto es, 5 de julio de
2013. Según consta en el acta de notoriedad elaborado por el Servicio Provincial de Costas en
Tenerife con fecha 21 de julio de 2017, sobre los terrenos de referencia se hallan diversas
instalaciones de temporada, las cuales han contado con la autorización correspondiente desde el 25
de agosto de 2016 al 24 de agosto de 2018, sin que haya quedado acreditada la existencia de
autorización en la fecha de aprobación del citado deslinde.

Por razón de lo expuesto, con base en lo establecido en el apartado 3 de la
disposición transitoria cuarta del Reglamento, y sin prejuzgar lo que resulte de la tramitación del
expediente, parecería procedente la denegación a la mercantil interesada de la concesión para
ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, ya que no concurriría uno de los

requisitos necesarios para el otorgamiento de dicha concesión, al no haber quedado acreditada la existencia de ningún uso o aprovechamiento legal en los terrenos objeto del presente expediente con anterioridad a la fecha de aprobación del deslinde, 05.07.2013, por lo que la total superficie de los mismos debería quedar sujeta al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre.

No obstante, al quedar acreditada la anterior titularidad registral de la entidad mercantil OCIO MENCEY, S.L. sobre los terrenos de referencia, debería reconocerse a la mercantil interesada un derecho de preferencia de 60 años para la obtención de concesiones para nuevos usos y aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de la finca de referencia incorporada al dominio público marítimo terrestre por el deslinde de 05.07.2013, y cuyo otorgamiento se ajustará al régimen general establecido por la Ley de Costas.

Por razón de lo que antecede se comunica la conveniencia de proceder a cumplimentar el trámite de vista y audiencia previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por tanto, se concede a la mercantil interesada un plazo de QUINCE (15) DÍAS, a fin de que puedan presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, encontrándose el expediente en la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, (despacho B-830, Plaza San Juan de la Cruz, s/n, Madrid), y una copia de dicho expediente en el Servicio Provincial de Costas de Tenerife, previa cita.



LA JEFA DEL SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS

Fdo. Teresa Sánchez Clavero

CONCESIÓN D.P.M.T. INSTALACIÓN DE KIOSCO-RESTAURANTE Y HAMACAS





CNC02/15/38/0006
JR/AT/NG

RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por el Servicio Periférico o la Demarcación de Costas de este Departamento en Santa Cruz de Tenerife a instancia de Ociomencey S.L., en solicitud de concesión de ocupación de dos mil cuatrocientos veinticuatro (2.424) metros cuadrados de dominio público marítimo-terrestre, con destino a quiosco-restaurante, solario y pista de vóley-playa en el ámbito litoral de la urbanización El Pal-Mar, T.M. de Arona, isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife).

ANTECEDENTES:

I) El tramo de costa afectado por la petición está deslindado por Orden Ministerial de 5 de julio de 2013, entre los vértices M-189 y M-192.

II) Las actividades solicitadas en dominio público marítimo-terrestre consisten, en esencia, en:

- 1) Un quiosco-bar-restaurante de 130 m² fijos y 43,63 m² desmontables y con terraza con tarima de madera de 107 metros cuadrados con 10 mesas y 40 sillas.
- 2) Una caseta de madera de baños y vestuarios de 20 metros cuadrados.
- 3) Un solario de arena fina de playa de 994 metros cuadrados con cuatro duchas, una caseta almacén de 18 metros cuadrados, 54 hamacas, 5 mesas-sofás, 18 conjuntos de mesas con sillas y 34 sombrillas.
- 4) Una pista de vóley-playa de 210 metros cuadrados.
- 5) Canalizaciones de servicios de abastecimiento, saneamiento, baja tensión y riego.
- 6) Una rampa de acceso de madera y otros accesos, una delimitación con piedras basálticas, zonas de tránsito y zonas verdes y plantación de palmeras y tarajales.

El quiosco-bar-restaurante de 150 metros cuadrados se compone de tres elementos: uno desmontable que corresponde con el antiguo bar-quiosco de servicios de temporada; una parte central fija de 130 m, que se compone de cocina, cafetería, cámara frigorífica y almacén y un tercer elemento, también fijo, con una cubierta a cuatro aguas con 8 mesas y 32 sillas, que es el comedor. A los 150 m² se adjuntan 23,63 m² adjuntos de superficie abierta desmontable.



III) Sometida la petición a la reglamentaria información pública, la Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza (ATAN) el 15 de junio de 2016 alegó la proximidad a espacios LIC, ZEPA, ZEC y BIC de la zona, que se produjo una desnaturalización de la costa y turbidez en las aguas para las instalaciones de temporada y además alegó en relación a planes de ordenación territorial. El Servicio Provincial de Costas contrargumentó lo expuesto, en su informe de 24 de marzo de 2017, basándose en sus argumentos sobre los planes de ordenación territorial en un informe de 15 de marzo de 2018 del Servicio Administrativo de Política Territorial del Cabildo de Tenerife solicitado al efecto.

En el trámite de información oficial, se produjo el siguiente resultado:

- La Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias informa el 7 de julio de 2016 que no se aprecian reparos para la autorización solicitada, garantizándose, en todo caso, la adopción de las medidas de seguridad pertinentes en el desarrollo de las obras.
- El Ayuntamiento de Arona no informó el proyecto, si bien emitió informe favorable respecto a la autorización de servicio de temporada.

IV) Mediante informe de 24 de marzo de 2017 el Servicio Provincial de Costas en Santa Cruz de Tenerife remitió a servicios centrales de esta Dirección General la catalogación del tramo de playa en el que se ubica la solicitud de referencia, a tenor de lo establecido en la Disposición Transitoria 24ª del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Conforme a dicha catalogación el tramo de playa en el que se ubica la solicitud de referencia se considera tramo urbano. En el mismo escrito informa favorablemente la solicitud de concesión y propone las condiciones para su posible otorgamiento.

V) La presente solicitud de concesión en base al artículo 152 del Reglamento General de Costas, está vinculada a la solicitud del expediente CNC12/17/38/0001. Esta última solicitud se resolvió el 13 de marzo de 2018 en sentido de “no haber lugar al otorgamiento (...) de la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio (...)” y “reconocer a la entidad mercantil Ocio Mencey S.L. el derecho de preferencia, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos y aprovechamientos que puedan otorgarse sobre unos dos mil cuatrocientos veinticuatro metros cuadrados (2.424 m²), incorporados al dominio público marítimo-terrestre y pertenecientes a la finca inscrita con el número 51.082 en el Registro de la Propiedad de Arona, cuyo otorgamiento se ajustará al régimen general previsto en la vigente Ley de Costas, al haber quedado acreditada la titularidad privada sobre los terrenos en cuestión con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.”

VI) Por Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2018 fueron sometidas a la aceptación del peticionario las condiciones y prescripciones por las que se podría otorgar la concesión de referencia.



VII) Con fecha 11 de junio de 2018 Ociomencey S.L. acepta las condiciones y prescripciones señaladas para el otorgamiento de la concesión referenciada salvo en lo referente al canon. Alega que se considera elevado puesto que no existe apenas turismo en la zona, que es un núcleo residencial aislado donde el acceso al mar es difícil, que las hamacas producen pocos ingresos, que el quiosco requiere de mucho personal cualificado y, junto con otros gastos, hacen que la estimación de beneficios sea elevada y que no se han aplicado reducciones del canon del 90% aunque existen superficies de uso público gratuito como caseta de baños, zonas ajardinadas, zonas de acceso y tránsito peatonal (955 m²).

El 20 de julio de 2018 el peticionario remite escrito en el que añade a sus alegaciones sobre el canon que "no procede el cargo por ocupación de las instalaciones pues las mismas nunca fueron de titularidad estatal" y aportan un estudio económico-financiero actualizado y durante un periodo de 10 años.

CONSIDERACIONES:

- 1) El expediente se tramita conforme al artículo 152 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2016, de 10 de octubre.
- 2) Las actividades que se solicitan son de aquellas a las que se refiere el artículo 61 del Reglamento General de Costas y, por tanto, se podrían autorizar, siempre que se acepten y se cumplan las condiciones y prescripciones establecidas en la presente resolución.
- 3) Por Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018 el peticionario tiene el derecho de preferencia, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de la concesión objeto de esta solicitud.
- 4) De conformidad con lo establecido en el artículo 135.4 del Reglamento General de Costas, el plazo por el que se otorga la concesión es de quince (15) años, prorrogable por un periodo de igual duración hasta un máximo de treinta (30) años, si persisten las condiciones de interés público que motivaron el otorgamiento.
- 5) El peticionario ha aceptado las condiciones y prescripciones contenidas en la Resolución de 26 de abril de 2018, salvo en relación al canon. Analizadas las alegaciones presentadas por el interesado, se considera que se debe calcular nuevamente el canon en lo relativo a las zonas de uso público y gratuito (955 m²) y en relación a la eliminación de la componente 3 (Valor de ocupación de obras e instalaciones ya existentes). El resto de alegaciones no son tenidas en cuenta, pudiendo el peticionario, si estima que no hay la suficiente afluencia, reducir el número de hamacas.

Con base en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, el canon a abonar por el solicitante será:



A) Base

1. Valor del bien ocupado:

Valor catastral del suelo: 195.831,71 €

Superficie de la parcela catastral: 11.632 m²

Valor unitario = 16,84 €/m²

Superficie en explotación lucrativa (solario, quiosco-restaurante, terraza con mesas, pista de vóley-playa y caseta-almacén)= 1.469 m²

Superficie de uso público gratuito (Caseta de baños y vestuario, zonas verdes, zona de tránsito, acceso principal y muro existente de paseo marítimo)= 955 m²

2. Beneficios:

Beneficios estimados del quiosco-restaurante = 50.000 €

Tomando como base el Estudio Económico Financiero aportado:

Ingresos estimados de hamacas, sombrillas, mesas-sofá, mesas-sillas y pista de vóley-playa = 576.000 €

Gastos estimados de hamacas, sombrillas, mesas-sofá, mesas-sillas y pista de vóley-playa = 223.000 €

Importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años = 403.000 €

Beneficio unitario = 403.000 € / 1.469 m² = 274,34 €/m²

B) Canon unitario explotación lucrativa = (16,84 + 274,34) €/m² y año x 0,08 = 23,29 €/m² y año

Canon unitario en superficie de uso público gratuito = 23,29 €/m² x 0,10 = 2,33 €/m² y año

Canon total anual = 1.469 m² x 23,29 €/m² + 955 m² x 2,33 €/m² = 36.438,16 €



En consecuencia,

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACION DE LA MINISTRA, HA
RESUELTO:

Otorgar a Ociomencey S.L. la concesión de ocupación de dos mil cuatrocientos veinticuatro (2.424) metros cuadrados de dominio público marítimo-terrestre con destino a quiosco-restaurante, solario y pista de vóley-playa en el ámbito litoral de la urbanización El Pal-Mar, T.M. de Arona, isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife), de acuerdo con las siguientes condiciones y prescripciones: