V. Anuncios

B. Otros anuncios oficiales

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

6699 *Anuncio de la Dirección General de la Costa y el Mar, en procedimiento aprobado por la Orden Ministerial de 11 de febrero de 2025, que aprueba el establecimiento de una anchura de servidumbre de protección de 20 (veinte) metros, en el tramo de unos 920 m, comprendido aproximadamente entre los vértices M-258-A a M-332 del deslinde aprobado por O.M. de 27 de abril de 1999, en el t.m. de San Sebastián (Gipuzkoa). Refª.DES01-98-20-0012-DES04-01. DL-44-GUIPÚZCOA.*

En cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 26.2 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se procede a publicar la Orden Ministerial especificada:

" RESOLUCIÓN

Examinado el expediente remitido por el Servicio Periférico de Costas en Gipuzkoa, relativo al establecimiento de la servidumbre de protección, en el tramo de unos 920 m, comprendido aproximadamente entre los vértices M-258-A a M-332 del deslinde aprobado por O.M. de 27 de abril de 1999, en el t.m. de San Sebastián (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES:

I) Por O.M. de 27 de abril de 1999, se aprobó el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos 16.602 metros de longitud, que comprende ambas márgenes de la ría del Urumea, desde el puente de Kursaal hasta el límite divisorio con el término municipal de Astigarraga, en el término municipal de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

En dicha O.M. se estableció la excepción de la aplicación de las limitaciones y servidumbres establecidas por la Ley 28/1988, de 28 de julio, de Costas, a la propiedad militar situada en la margen derecha de la ría del Urumea, según lo dispuesto en el art. 21.2 de dicha Ley, toda vez que la misma fue declarada el 15 de diciembre de 1992 "Bien directamente afecto a la defensa nacional". Dicha propiedad se corresponde con el denominado acuartelamiento de Loyola.

II) Con fecha 6 de octubre de 2023, se declaró la innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre de diversas superficies, correspondientes al acuartelamiento de Loiola y otras propiedades del Ministerio de Defensa en el Monte Ulía, ubicadas en el término municipal de San Sebastián (Gipuzkoa).

En dicha resolución se indicaba:

"Las fincas urbanas ubicadas en el Barrio de Loyola, definidas por las fincas registrales 6281, 5898 y 5684, se encuentran ubicadas fuera del dominio público marítimo-terrestre.

Según se indica en la O.M. aprobatoria del deslinde, dichas fincas estaban exentas de la aplicación de las servidumbres establecidas en la Ley 28/1988, de 28 de julio, al tratarse de bienes afectos a la defensa nacional. Dado que con la enajenación pretendida, los mencionados bienes perderán esa afección a la

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

defensa nacional, quedarán afectados por la servidumbre de protección, establecida, según lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, con carácter general con una anchura de 100 m, con las limitaciones indicadas en el artículo 25 de dicha Ley y concordantes de su Reglamento, especialmente en lo referente a la prohibición de edificaciones destinadas a residencia o habitación, sin perjuicio de que puedan aportarse pruebas que acrediten la condición de urbanos de dichos terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 28/1988, de 28 de julio, en cuyo caso, la anchura de la servidumbre de protección sería de 20 metros conforme a lo indicado la citada norma".

III) Mediante OO.MM. del Ministerio de Defensa, de 21 de marzo de 2022, se declaró "la desafectación al fin público y la alienabilidad" de diversos inmuebles, afectados por la resolución de 6 de octubre de 2023, por lo que, según lo indicado en dicha resolución, algunas fincas resultaban afectadas por la servidumbre de protección que establece la normativa de Costas, solicitándose al Servicio Periférico de Costas la remisión del plano o planos correspondientes en los que se modificase la línea que define la servidumbre de protección, a fin de autorizar la incoación del expediente de rectificación del deslinde, según lo previsto en el artículo 44.5 del Reglamento General de Costas

IV) El Servicio Periférico de Costas en Gipuzkoa remitió, con fechas 26 de febrero y 11 de marzo de 2024, la documentación requerida, adjuntando documentación relativa a la clasificación urbanística de los terrenos con anterioridad a la entrada de la Ley 22/1988, de 28 de julio, aportada por el Ayuntamiento de San Sebastián, consistente en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de San Sebastián de 1962, junto con las Normas de Ordenanza de las parcelas en distintos años desde 1985, solicitando la autorización para incoar el expediente.

V) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar, con fecha 14 de mayo de 2024, el Servicio Periférico de Costas en Gipuzkoa incoó el expediente de rectificación del deslinde aprobado por O.M. de 27 de abril de 1999.

La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 27 de mayo de 2024, en un diario de los de mayor circulación de la zona, y en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, otorgándose el plazo de un mes para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional o formular alegaciones.

IV) Con fecha 27 de mayo de 2024, se solicitaron informes a la Agencia Vasca del Agua/URA, al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y al Ayuntamiento de San Sebastián.

- La Agencia Vasca del Agua/URA, emitió informe, con fecha 4 de junio de 2024, solicitando, en esencia, la reducción a 20 metros, de la anchura de la servidumbre de protección, indicando que "es manifiesto el uso plenamente urbano ejercido sobre estos terrenos, ininterrumpidamente desde el año 1926 como acuartelamientos de Loiola, incluyendo edificios, servicios, infraestructuras, usos y "bienes directamente afectados a la defensa nacional. En conclusión, atendiendo a la condición netamente urbana de dichos terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se considera que ha quedado acreditada la condición de los suelos a que se refiere el art. 23 de la citada ley."

- El Ayuntamiento de San Sebastián, emitió sendos informes, de fechas 11 de

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

junio y 10 de julio de 2024, en los que se concluye, esencialmente, que al tratarse de un suelo que, por sus características, estaba clasificado legalmente como urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, resulta de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria tercera de dicha ley y, en consecuencia, la anchura de la zona de servidumbre de protección debería ser de 20 m., aportando, en apoyo de su argumentación diversa documentación, entre otra la siguiente:

- Certificado del Dpto. de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de julio de 2024, indicando:

"Que el denominado Polígono 47 de la zona de reserva urbana especial del Plan General de Donostia/San Sebastián de 1962, básicamente coincidente con el actual ámbito urbanístico AU.LO.04 Cuarteles de Loiola del vigente Plan General de 2010, constituía a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, un SUELO URBANO de facto, …. y ello de conformidad con lo dispuesto en el RDL 16/1981 de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, el cual establecía en su artículo segundo que los suelos clasificados como de "reserva urbana" en los planes generales no adaptados a la Ley del Suelo de 1976 pasarían a considerarse como Suelo Urbano por cumplir con los requisitos anteriormente citados, cual es el supuesto del área de los Cuarteles de Loiola…y dicha condición de SUELO URBANO del ámbito de los Cuarteles de Loiola fue expresamente reconocida por esta Diputación Foral de Gipuzkoa en el marco del expediente de Delimitación de Suelo Urbano del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, definitivamente aprobado por el Consejo de Diputados de fecha 8 de junio de 1993, como mera constatación de la concurrencia sobre el terreno de los requisitos materiales de urbanización y edificación previstos en la legislación urbanística vigente".

Asimismo, con fecha 27 de mayo de 2024, se notificó al Registro de la Propiedad el Acuerdo de incoación del expediente solicitando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y cualesquiera otras que colinden o inter-sequen con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.

El Registro de la Propiedad no emitió la certificación de dominio y cargas solicitada indicando, con fecha 13 de junio de 2024, que "la relación de fincas afectadas que se recoge en la notificación presentada no permite identificar el número registral de cada una de las fincas que son objeto del expediente y por tanto, expedir la certificación solicitada y extender la nota marginal que prevé el reglamento".

V) Con fecha 1 de agosto de 2024, el Servicio Periférico de Costas en Gipuzkoa remitió el expediente tramitado, en el que se presentaron las siguientes alegaciones:

- El INVIED, dependiente del Ministerio de Defensa, solicitando la reducción a 20 m de la anchura de la servidumbre de protección al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley de Costas, al considerar "el carácter urbano de los terrenos donde se ubica el Acuartelamiento de Loyola en Donostia-San Sebastián, desde hace aproximadamente un siglo y por tanto, debiendo tener esa consideración también en el año 1988, fecha de aprobación de la Ley 22/1988 de Costas, de 28 de julio, en virtud de su mencionado carácter

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

urbano ajustado a la realidad física, como por el planeamiento urbanístico entonces vigente", aportando diversa documentación.

- La Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas (AEPLC), cuestionando la legalidad de la O.M. de 27 de abril de 1999, aprobatoria del deslinde, por lo que solicita la suspensión del presente expediente al estar, a su juicio, inconcluso el procedimiento del deslinde de referencia DL-44-Guipuzkoa, argumentando que "no es posible abrir otro sobre el mismo objeto sin haber cerrado previamente el anterior mediante la resolución expresa que resulte procedente".

Asimismo, solicita el establecimiento de la anchura de la servidumbre de protección en 20 m, al considerar que "existe un grado de consolidación urbanística o edificatoria que permite su asimilación a suelo urbano de facto según la legislación urbanística".

VI) Dos asociaciones ecologistas (Plataforma de Defensa Medioambiental Mutriku Natur Taldea, y Eguzkizaleak Asociación de la Defensa Medioambiental en General) presentaron alegaciones solicitando esencialmente el mantenimiento en 100 m de la anchura de la servidumbre de protección.

VII) Como consecuencia de las diversas alegaciones presentadas, con fecha 2 de diciembre de 2024, se solicitó informe del Área de Planeamiento de la Subdirección General de Dominio público marítimo-terrestre, relativo al asunto y sobre si existiera en esos terrenos algún aprovechamiento urbanístico consolidado a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Con fecha 4 de diciembre de 2024, el Área de Planeamiento emitió el informe solicitado en el que se viene a concluir "que, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, estos terrenos fueron inicialmente calificados como "suelo de reserva urbana" bajo el Plan General de Ordenación de 1962, dentro de una zona Militar con uso exclusivo para instalaciones militares, regulándose a través de una normativa de Zona Especial asimilable a dotaciones públicas. Mediante el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993 y posteriores Planes Generales, los cuarteles de Loiola han sido clasificados como suelo urbano y han mantenido su calificación como equipamiento comunitario.

A pesar de no contar con una clasificación expresa como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, el régimen transitorio de la normativa de Costas, en aplicación de la Disposición transitoria décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, permite reconocer el carácter de suelo urbano de los terrenos de Loiola, mediante la consolidación de la edificación existente a falta de la disponibilidad de todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación urbanística, quedando acreditada por la Administración competente en la materia la inserción en la malla urbana y el carácter de suelo urbano, mediante los correspondientes certificados".

VIII) Previa autorización de fecha 5 de diciembre de 2024 de la Dirección General de la Costa y el Mar, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se otorgó un período de audiencia a los interesados, para examinar el expediente y presentar, los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

IX) Con fecha 3 de febrero de 2025, el Servicio Periférico de Costas en

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

Gipuzkoa remitió el resultado del trámite de audiencia, durante el cual se presentaron las siguientes alegaciones, cuyo contenido se resume a continuación:

- La Agencia Vasca del Agua/URA, emitió informe, con fecha 14 de enero de 2025, reiterándose, en esencia, en sus anteriores manifestaciones.

- La Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas, manifestando principalmente: "Que sea establecida la servidumbre de protección en 20 m por haberse demostrado que los terrenos son urbanos."

- Eguzkizaleak Asociación de la Defensa Medioambiental en General y la Plataforma de Defensa Medioambiental Mutriku Natur Taldea manifestando, en sendos escritos, su oposición a la reducción de la anchura de la servidumbre de protección indicando, en resumen, que los Cuarteles de Loiola fueron construidos en 1926 y cuando se aprobó el PGOU-1962, ya llevaban varías décadas existiendo en esa zona. Pese a ello, esos cuarteles no eran suelo urbano en 1962, pues si lo fueran, el PGOU 62 tendría que haberlos clasificado como suelo urbano, si bien los clasificó como de "reserva urbana".

Asimismo, se señala en las alegaciones que en aplicación de la Ley del Suelo de 1976, en el año 1988 sólo se puede considerar a los Cuarteles de Loiola como suelo urbano si se contempla su uso militar, pero si se pretende destinarlos a uso residencial, esa misma legislación "reenvía a la clasificación de suelo urbanizable".

De manera adicional, se alegan motivos ligados al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida de acuerdo a la legislación autonómica vigente y a motivos de seguridad, al localizarse el ámbito de los cuarteles en zona de inundabilidad en periodo de retorno de 500 años (T=500).

CONSIDERACIONES:

1) Examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre, y más concretamente en lo especificado en el artículo 44.5 de dicho Reglamento General.

2) El objeto del expediente es la rectificación del deslinde del tramo de unos 920 m, comprendido aproximadamente entre los vértices M-258-A a M-332 del deslinde aprobado por O.M. de 27 de abril de 1999, al objeto de establecer el límite interior de la zona de servidumbre de protección en el ámbito de las fincas desafectadas por OO.MM. del Ministerio de Defensa, de 21 de marzo de 2022, ubicadas en el Barrio de Loyola.

Dichas fincas estaban exentas de la aplicación de las servidumbres establecidas en la Ley 28/1988, de 28 de julio, al tratarse de bienes afectos a la defensa nacional. Sin embargo, al haber sido desafectadas, han perdido esa afección a la defensa nacional, por lo que, al ser colindantes con la ribera del mar, resultan afectadas por la servidumbre de protección, según lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

3) Según se concluye en el informe del Área de Planeamiento de la Subdirección General de Dominio público marítimo-terrestre, de fecha 4 de diciembre de 2024:

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

"El análisis realizado sobre los terrenos de los Cuarteles de Loiola, en el término municipal de Donostia-San Sebastián, permite concluir que, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, estos terrenos fueron inicialmente calificados como "suelo de reserva urbana" bajo el Plan General de Ordenación de 1962, dentro de una zona Militar con uso exclusivo para instalaciones militares, regulándose a través de una normativa de Zona Especial asimilable a dotaciones públicas. Mediante el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993 y posteriores Planes Generales, los cuarteles de Loiola han sido clasificados como suelo urbano y han mantenido su calificación como equipamiento comunitario.

A pesar de no contar con una clasificación expresa como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, el régimen transitorio de la normativa de Costas, en aplicación de la Disposición transitoria décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, permite reconocer el carácter de suelo urbano de los terrenos de Loiola, mediante la consolidación de la edificación existente a falta de la disponibilidad de todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación urbanística, quedando acreditada por la Administración competente en la materia la inserción en la malla urbana y el carácter de suelo urbano, mediante los correspondientes certificados".

4) Por lo que respecta a las alegaciones planteadas por Eguzkizaleak Asociación de la Defensa Medioambiental en General y la Plataforma de Defensa Medioambiental Mutriku Natur Taldea, que manifiestan su oposición a la reducción a 20 metros de la anchura de la servidumbre de protección, puede indicarse lo siguiente:

- Estas alegaciones confunden la clasificación con la categorización del suelo.

En la normativa de Costas lo que prevalece para determinar la anchura de la servidumbre de protección es la clasificación del suelo sin hacer mención alguna a la categorización del suelo. Por lo tanto, en este caso de los Cuarteles de Loiola, la clasificación no cambia al cambiar el uso de militar a residencial aunque ese suelo urbano pase de categorizarse como suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, lo que no significa en ningún caso que ese suelo urbano no consolidado sea suelo urbanizable.

De acuerdo con la legislación del suelo estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias incluyen las actuaciones de urbanización que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (suelo urbano), como en el caso de los Cuarteles de Loiola, permitiendo las actuaciones edificatorias, de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, con obras complementarias de urbanización.

En la misma línea, la ley del suelo del País Vasco (Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) distingue la categorización del suelo urbano, entre consolidado y no consolidado, señalando en su artículo 11 que constituye suelo urbano no consolidado:

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1. Carecer de urbanización consolidada por:

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.

2. Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

Por lo expuesto, un suelo urbanizado (suelo urbano) puede seguir siendo urbano y reurbanizarse y reedificarse, si bien su categorización deberá corresponderse con la de suelo urbano no consolidado, por lo que deberá cumplir las condiciones de vivienda protegida y cesión de dotaciones y aprovechamiento urbanístico que exija la legislación urbanística.

- Respecto a la afirmación realizada en estas dos alegaciones relativa a que "lo que pretende el Ayuntamiento es eludir su obligación de destinar el 75% del suelo residencial que se pretende ubicar en la zona a vivienda protegida", no se fundamenta con pruebas a tal efecto tratándose, en todo caso, de deberes urbanísticos en el ámbito competencial municipal y autonómico y no de la normativa de Costas.

- En relación con la motivación de no reducir la anchura de la servidumbre de protección por tratarse de zona inundable, una vez definida y justificada la delimitación de la ribera del mar en el expediente de deslinde, la consideración de terrenos inundables en un periodo de retorno de 500 años es una consideración independiente para la fijación de la anchura de la servidumbre de protección, por lo que una vez se fije esta anchura, será la administración competente la que deberá desarrollar esos terrenos teniendo en cuenta las condiciones de inundabilidad y las medidas correctoras que sean exigibles legalmente.

Por todo lo anterior,

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

Aprobar el establecimiento de una anchura de servidumbre de protección de 20 (veinte) metros, en el tramo de unos 920 m, comprendido aproximadamente entre los vértices M-258-A a M-332 del deslinde aprobado por O.M. de 27 de abril de 1999, en el t.m. de San Sebastián (Gipuzkoa), según se define en los planos suscritos en febrero de 2024 por el Jefe del Servicio Periférico de Costas en Gipuzkoa.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa los interesados en el expediente que no sean Administraciones Publicas podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un (1) mes ante la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es

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.

LA MINISTRA,

P.D. (O.M. TED/533/2021, de 20 de mayo,

BOE de 31 de mayo de 2021)

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Ana María Oñoro Valenciano."

Según lo previsto en el mismo artículo, los planos están disponibles en las oficinas del Servicio de Costas en Gipúzkoa o en la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de la Costa y el Mar.

Madrid, 19 de febrero de 2025.- El Coordinador de Área, José Ramón Martínez Cordero.

ID: A250007531-1

cve: BOE-B-2025-6699
Verificable en https://www.boe.es