



## Sección V. Anuncios

### Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

#### ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

#### DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ILLES BALEARS

**5346**

#### *Resolución de la Delegación del Gobierno en Illes Balears sobre la declaración de la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos afectados por el Proyecto de remodelación del Paseo Marítimo del Puerto de Palma (Mallorca)*

Mediante la Orden Ministerial del 9 de diciembre de 1958 se otorgaron a la entidad ALHAMBRA, SA, sin plazo limitado, las concesiones 0195-COP con destino a “la construcción de un establecimiento de baños y sala de fiestas en Paseo Marítimo del Puerto de Palma” y 0194-COP para “la construcción de una pasarela sobre el Paseo Marítimo de unión con la explanada situada en el lado opuesto del Hotel Mediterráneo, en el Puerto de Palma”, situadas actualmente en el número 33 (A) de la Avenida de Gabriel Roca de Palma.

Conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el plazo de concesión finalizaría el 27 de diciembre del 2022. Sin embargo, la citada disp. trans. fue modificada por la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, pasando a ser los plazos de las concesiones otorgadas con anterioridad a la Ley 27/1992 de 35 años desde la entrada en vigor de la misma. Así, en consecuencia, el plazo de las concesiones finalizaría el 16 de diciembre de 2027.

Posteriormente, por Orden de Fomento FOM/1753/2005, de 9 de mayo, se aprobó el Plan de Utilización de Espacios Portuarios, PUEP, del Puerto de Palma. En el punto tercero se establece que se excluyen de la superficie terrestre de la zona de servicio del Puerto de Palma, por no resultar necesarios para la actividad portuaria, y se desafecta del dominio público portuario, los siguientes terrenos: “...Parcela A9, Paseo Marítimo desde el paseo de Sagrera a Porto Pi, con 146.762 m2 de superficie”, donde se ubican las concesiones del asunto.

Por consiguiente, la Autoridad Portuaria de Baleares, APB, es la titular de los espacios objeto de las concesiones, que fueron excluidas de la zona de servicio del puerto con la aprobación del PUEP, habiendo adquirido entonces el carácter patrimonial.

La APB tiene contemplado en su vigente Plan de Inversiones 2018/2022, la ejecución de las obras de “Remodelación del Paseo Marítimo del Puerto de Palma”. Estas obras suponen una transformación sustancial de la primera línea de la fachada marítima del puerto de Palma y de la ciudad.

En fecha 30 de julio de 2021, la dirección de la APB realiza la aprobación técnica del citado proyecto, e indica que la continuidad de las concesiones 0195-COP y 0194-COP son incompatibles con el proyecto aprobado, al implicar la necesidad de disponer de la totalidad del dominio público otorgado mediante dichas concesiones.

Por otro lado, la utilidad pública se entiende implícita con el proyecto de remodelación del Paseo marítimo del Puerto de Palma, conforme al artículo 61 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y también de acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa, así como se encuentra implícita la necesidad de ocupación de los espacios afectados por las obras.

La Autoridad Portuaria de Baleares, no habiéndose llegado a la extinción por mutuo acuerdo de las concesiones descritas a cambio de una indemnización, ha formulado relación de los derechos que, que como beneficiaria y por el momento, considera de necesaria expropiación como beneficiaria. Ello, en virtud del artículo 102.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sujetándose para ello en la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa.

Así, previa solicitud de la Autoridad Portuaria de Baleares, la Delegada del Gobierno en Illes Balears, de conformidad con el artículo 18 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y con los artículos 16, 17 y 18 de su reglamento de aplicación, acordó, mediante resolución de 27/09/2022, someter a información pública la relación de bienes y derechos afectados por el mencionado proyecto al objeto de que todos los interesados y/o titulares de derechos reales o de intereses económicos sobre los bienes afectados pudiesen presentar alegaciones en orden a subsanar y/o rectificar los posibles errores u omisiones de la relación u oponerse por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación.

A tal fin, se publicaron los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial del Estado de 15/10/2022, en el Boletín Oficial de Illes Balears de 13/10/2022, y corrección de incidencia en la sección de publicación de 25/10/2022, en el Diario de Mallorca del día 06/10/2022, y se insertó edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Palma.



Como consecuencia de dicho trámite de información pública, el único titular afectado, Alhambra, SA, presentó alegaciones en su nombre, y con el mismo registro anexó las correspondientes a los trabajadores y proveedores de la sociedad y de la Comunidad de Propietarios del edificio Mediterráneo, C/ Gabriel Roca, nº 33.

Las alegaciones de Alhambra, SA, de fecha 26/10/2022 y número de registro REGAGE22e00048172989A, hacen referencia a cuestiones diversas que sucintamente se enumeran a continuación:

- 1) Las actuaciones expropiatorias tienen por objeto extinguir anticipadamente derechos de esa sociedad, siendo la cobertura formal de las actuaciones el plan de remodelación del paseo marítimo que ha previsto que el lugar se convierta en un espacio adicional de reposo mediante la demolición de dicha edificación y del puente voladizo.
- 2) El lugar que se pretende demoler se encuentra catalogado, como parte del edificio Mediterráneo, en el Plan General de Palma desde el año 1998, de alto valor patrimonial y de relevancia histórico-turística para la ciudad.
- 3) El proyecto de remodelación ha salido adelante de forma anómala sin haberse realizado los trámites preceptivos de los arts. 284 y 289 del PGOU de Palma, que exigen un informe de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo del ayuntamiento, ni haberse modificado el catálogo en la forma prevista en los artículos 278.2 y 289 del PGOU.
- 4) Solicita que la Delegada del Gobierno intervenga ante la APB para evitar que se destruya una edificación y puente voladizo de tan alto valor histórico-turístico para la ciudad de Palma.
- 5) La APB ha previsto que la expropiación se encauce conforme al art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, aunque no existen motivos de urgencia si las obras comienzan por los extremos del paseo marítimo.
- 6) Los puestos de trabajo que genera la actividad se deben de mantener, por lo menos hasta que se compruebe el alto valor histórico-turístico del edificio o se haya determinado y pagado justiprecio, si es que se sigue adelante con la destrucción patrimonial proyectada. Ello, debido a que la APB está planteando extinguir anticipadamente los derechos y que ha cifrado en poco más de 500.000 €, cantidad susceptible de agotarse solo con los salarios e indemnizaciones y que transmutadas en depósito previo a la ocupación física, puede ser insuficiente para atender los créditos de los trabajadores; que se anexan un total de 56 cartas de trabajadores y proveedores formulando sus alegaciones.
- 7) Así mismo, se informa a la Sra. Delegada del Gobierno que la Comunidad de Propietarios del Edificio Mediterráneo tiene unos derechos de uso del puente voladizo y piscina de la edificación afectados por la expropiación, de modo que deberán seguirse las actuaciones para reclamar su intervención en el procedimiento expropiatorio y compensar la privación de sus derechos.

Finalmente, se solicita la acomodación del proyecto de remodelación y/o del procedimiento expropiatorio.

Por su parte, mediante un registro diferente, la Administradora de la Comunidad de Propietarios Edificio Mediterráneo, sito en C/ Gabriel Roca nº 33 (y otros propietarios), de fecha 21/10/2022 y número de registro REGISTROREGAGE22e00047214451, alega:

- 1) La Comunidad de Propietarios del Edificio Mediterráneo disfruta, ya desde hace años, de una concesión para el uso de la piscina de la empresa ALHAMBRA, SA.
- 2) Resulta un error eliminar el edificio al que se refieren los derechos 0194-COP4 y 0195-COP y acabar con las actividades que allí se llevan a cabo para generar otra zona de contemplación, pues se trata de un edificio con un enorme valor histórico-arquitectónico para la ciudad de Palma, que alberga una oferta de ocio de calidad que responde a una demanda social refrendada por el paso de más de cincuenta años.
- 3) Así, no parece lógico que hayan de expropiarse los derechos de los comuneros en el año 2022 y pagarse un elevado justiprecio a costa del erario público, cuando tales derechos se extinguirán a su término convencional en el año 2027.
- 4) Que no tiene ninguna lógica operativa comenzar las obras justo por el centro del Paseo Marítimo, dónde precisamente se halla el edificio Mediterráneo.

Una propietaria de 2 viviendas en el edificio Mediterráneo, como particular, de fecha 21/10/2022 y número de registro REGAGE22e00047324685 y otra propietaria de 1 vivienda en el mismo edificio, también como particular, de fecha 21/10/2022 y número de registro REGAGE22e00047297983, igualmente citan lo expresado en la alegación anterior y que se da por reproducido.

Tales alegaciones fueron trasladadas a la Autoridad Portuaria de Baleares y contestadas por ésta mediante informe de fecha 05/04/2023, con el contenido que, en síntesis, se reproduce a continuación:

Respecto a las alegaciones presentadas por ALHAMBRA SA:

- 1) Tal y como se refleja en el Proyecto Básico, que fue expuesto a información pública, y en el proyecto Constructivo, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2021, para la ejecución de las obras de remodelación del Paseo Marítimo, resulta imprescindible la afectación de las citadas concesiones para cumplir con los objetivos de la remodelación del citado paseo marítimo.
- 2) En base al planeamiento urbanístico vigente, Plan Especial del puerto de Palma y PGOU, y al informe recabado del Ayuntamiento de Palma, debe descartarse que los edificios correspondientes al expediente expropiatorio de los derechos que ostenta Alhambra, S.A. sobre las concesiones 0194-COP y 0195-COP en el puerto de Palma, se traten de construcciones protegidas por la normativa





urbanística.

3) El proyecto de remodelación del Paseo Marítimo no precisa informe de la Comisión de Centro Histórico ya que en las actuaciones previstas en dicho proyecto no se encuentra ningún edificio protegido o catalogado.

4) En relación al valor histórico-turístico de las construcciones, se remite a la contestación de la alegación segunda. En relación a la fecha de extinción de las concesiones sería, concretamente, el 16 de diciembre de 2027.

5) La ejecución de las obras se ha previsto de la manera más eficiente posible, según se describe en el proyecto aprobado por la APB. En concreto, se ha planteado la ejecución de la obra en 3 fases. No es cierto que comiencen "*las obras de remodelación del paseo marítimo de Palma justo por en medio, que es dónde se halla la edificación y puente voladizo*", tal y como dice la alegación, no se prevé que se actúe sobre la edificación y el puente voladizo hasta el final de la Fase I, es decir, aproximadamente 9 meses después iniciadas las obras.

6) En relación al valor histórico-turístico de las construcciones, se remite a la contestación de la alegación segunda.

En cuanto a la valoración de los derechos del interesado, ésta ha sido realizada mediante tasación de experto independiente teniendo en cuenta el valor de las obras e instalaciones de las concesiones realizadas por el concesionario y establecidas en los títulos concesionales y pendientes de amortizar y la futura pérdida de beneficios con un horizonte temporal a 3 años.

7) Entre las condiciones que rigen los títulos de las concesiones de referencia 0194-COP y 0195-COP otorgadas a Alhambra, SA, no existe ninguna condición que faculte a la Comunidad de vecinos del Edificio Mediterráneo para el uso y disfrute de la piscina situada en el ámbito concesional. En caso de que exista un acuerdo privado entre Alhambra, SA y dicha Comunidad de vecinos, éste nunca ha sido autorizado por la Autoridad Portuaria de Baleares.

Respecto a las alegaciones reseñadas de la Comunidad de vecinos del Edificio Mediterráneo y de las propietarias las respuestas a sus alegaciones se encuentran comprendidas en las anteriores debido a su contenido.

Visto el informe emitido por la Abogacía del Estado de fecha 03/05/2023 al amparo del artículo 19.2 del citado reglamento de la LEF, que concluye que la Delegación del Gobierno ha cumplido el procedimiento marcado por la LEF y su Reglamento al haber publicado la relación de bienes y derechos afectados por la ocupación abriendo trámite de audiencia a los interesados afectados por la expropiación.

Además, indica que ni los trabajadores ni los proveedores responden al concepto de interesado de los artículos 3 y 4 de la LEF y 6 y 7 de su Reglamento. Así, los trabajadores y proveedores podrán verse afectados por la finalización de la concesión, y esos efectos económicos podrán incluirse, en su caso, en el justiprecio, pero ni tienen derecho a indemnización independiente ni son arrendatarios (ex artículo 6 del Reglamento) ni ostentan derecho alguno sobre el objeto de la expropiación (la concesión) ni aparecen en los registros con tal condición.

De conformidad con lo previsto en los artículos 20, 21 y 22 de la citada ley y 19, 20 y 21 del reglamento y en uso de la competencia otorgada por el artículo 73.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,

#### **RESUELVO:**

**Primero** - Declarar la necesidad de la ocupación de los bienes y la adquisición de derechos afectados por el Proyecto de remodelación del Paseo Marítimo del Puerto de Palma (Mallorca), cuya relación individualizada queda definitivamente aprobada según figura en el anexo.

**Segundo** - Disponer la publicación de esta resolución en la forma prevista en el artículo 18.2 de la Ley de Expropiación Forzosa y su notificación individual a quienes aparezcan como interesados en este procedimiento y/o hayan registrado de forma singularizada los documentos de comparecencia en la información pública, tal y como establece el artículo 21 de dicho texto legal.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Palma, 23 de mayo de 2023

**La delegada del Gobierno en Illes Balears**

Ana María Calvo Sastre



## RELACIÓN DE DERECHOS A EXPROPIAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA

LOCALIZACIÓN REFERENCIA CATASTRAL M2	Nº CONCESIÓN	DESCRIPCIÓN CONCESIÓN	TITULAR CONCESIÓN
Avenida de Gabriel Roca, 33 A 8094001DD6789C0001SK 886 m <sup>2</sup>	0195-COP	La construcción de un establecimiento de baños y sala de fiestas en Paseo Marítimo del Puerto de Palma	ALHAMBRA, SA
	0194-COP	La construcción de una pasarela sobre el Paseo Marítimo de unión con la explanada situada en el lado opuesto del Hotel Mediterráneo, en el Puerto de Palma	ALHAMBRA, SA

