



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

ADMINISTRACIÓ GENERAL DE L'ESTAT

DELEGACIÓ DEL GOVERN A LES ILLES BALEARS

5346

Resolució de la Delegació del Govern a Illes Balears sobre la declaració de la necessitat d'ocupació dels béns i adquisició de drets afectats pel Projecte de remodelació del Passeig Marítim del Port de Palma (Mallorca)

Mitjançant l'Ordre Ministerial del 9 de desembre de 1958 es van atorgar a l'entitat ALHAMBRA, SA, sense termini limitat, les concessions 0195-COP amb l'objectiu de "la construcció d'un establiment de banys i sala de festes en Passeig Marítim del Port de Palma" i 0194-COP per a "la construcció d'una passarel·la sobre el Passeig Marítim d'unió amb l'esplanada situada en el costat oposat de l'Hotel Mediterrani, en el Port de Palma", situades actualment en el número 33 (A) de l'Avinguda Gabriel Roca de Palma.

Conforme a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 27/1992 de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant, el termini de concessió finalitzaria el 27 de desembre del 2022. No obstant això, la citada disp. trans. va ser modificada per la Llei 48/2003, de 26 de novembre, de règim econòmic i de prestació de serveis dels ports d'interès general, passant a ser els terminis de les concessions atorgades amb anterioritat a la Llei 27/1992 de 35 anys des de l'entrada en vigor d'aquesta. Així, en conseqüència, el termini de la concessions finalitzaria el 16 de desembre de 2027.

Posteriorment, per Ordre de Foment FOM/1753/2005, de 9 de maig, es va aprovar el Pla d'Utilització d'Espais Portuaris, PUEP, del Port de Palma. En el punt tercer s'estableix que s'exclouen de la superfície terrestre de la zona de servei del Port de Palma, per no resultar necessaris per a l'activitat portuària, i es desafecta del domini públic portuari, els següents terrenys: "...Parcel·la A9, Passeig Marítim des del passeig de Sagrera a Porto Pi, amb 146.762 m² de superfície", on se situen les concessions de l'assumpte.

Per consegüent, l'Autoritat Portuària de Balears, APB, és la titular dels espais objecte de les concessions, que van ser excloses de la zona de servei del port amb l'aprovació del PUEP, havent adquirit llavors el caràcter patrimonial.

La APB té contemplat en el seu vigent Pla d'Inversions 2018/2022, l'execució de les obres de "Remodelació del Passeig Marítim del Port de Palma". Aquestes obres suposen una transformació substancial de la primera línia de la façana marítima del port de Palma i de la ciutat.

En data 30 de juliol de 2021, la direcció de la APB realitza l'aprovació tècnica del citat projecte, i indica que la continuïtat de les concessions 0195-COP i 0194-COP són incompatibles amb el projecte aprovat, en implicar la necessitat de disposar de la totalitat del domini públic atorgat mitjançant aquestes concessions.

D'altra banda, la utilitat pública s'entén implícita amb el projecte de remodelació del Passeig marítim del Port de Palma, conforme a l'article 61 del Reial decret legislatiu 2/2011, de 5 de setembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant i també d'acord amb l'article 10 de la Llei d'Expropiació Forçosa, així com la necessitat d'ocupació dels espais afectats per les obres.

L'Autoritat Portuària de Balears, no havent-se arribat a l'extinció per mutu acord de les concessions descrites a canvi d'una indemnització, ha formulat relació dels drets que, de moment, considera de necessària expropiació com a beneficiària, Això, en virtut de l'article 102.5 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i subjectant-se per a això en la Llei de 16 de desembre de 1954 d'Expropiació Forçosa.

Així, prèvia sol·licitud de l'Autoritat Portuària de Balears, la Delegada del Govern a Illes Balears, de conformitat amb l'article 18 de la Llei d'Expropiació Forçosa de 16 de desembre de 1954 i amb els articles 16, 17 i 18 del seu reglament d'aplicació, va acordar, mitjançant resolució de 27/09/2022, sotmetre a informació pública la relació de béns i drets afectats per l'esmentat projecte a fi de que tots els interessats i/o titulars de drets reals o d'interessos econòmics sobre els béns afectats poguessin presentar al·legacions amb vista a esmenar i/o rectificar els possibles errors o omissions de la relació o oposar-se per raons de fons o forma a la necessitat d'ocupació.

A tal fi, es van publicar els corresponents anuncis en el Butlletí Oficial de l'Estat de 15/10/2022, en el Butlletí Oficial d'Illes Balears de 13/10/2022, i correcció d'incidència en la secció de publicació de 25/10/2022, en el Diari de Mallorca del dia 06/10/2022, i es va inserir edicte en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Palma.

A conseqüència d'aquest tràmit d'informació pública, l'únic titular afectat, Alhambra, SA, va presentar al·legacions en el seu nom, i amb el mateix registre va annexar les corresponents als treballadors i proveïdors de la societat i de la Comunitat de Propietaris de l'edifici

Mediterrani, C/ Gabriel Roca, núm. 33.

Les al·legacions d'Alhambra, SA, de data 26/10/2022 i número de registre REGAGE22e00048172989A, fan referència a qüestions diverses que succintament s'enumeren a continuació:

- 1) Les actuacions expropiatòries tenen per objecte extingir anticipadament drets d'aquesta societat, sent la cobertura formal de les actuacions el pla de remodelació del passeig marítim que ha previst que el lloc es converteixi en un espai addicional de repòs mitjançant la demolició d'aquesta edificació i del pont voladís.
- 2) El lloc que es pretén demolir es troba catalogat, com a part de l'edifici Mediterrani, en el Pla General de Palma des de l'any 1998, d'alt valor patrimonial i de rellevància històric-turística per a la ciutat.
- 3) El projecte de remodelació ha tirat endavant de manera anòmala sense haver-se realitzat els tràmits preceptius dels arts. 284 i 289 del PGOU de Palma, que exigeixen un informe de la Comissió de Centre Històric i Catàleg de l'ajuntament, ni haver-se modificat el catàleg en la forma prevista en els articles 278.2 i 289 del PGOU.
- 4) Sol·licita que la Delegada del Govern intervingui davant la APB per a evitar que es destrueixi una edificació i pont voladís de tan alt valor històric-turístic per a la ciutat de Palma.
- 5) La APB ha previst que l'expropiació es canalitzi conforme a l'art. 52 de la Llei d'Expropiació Forçosa, encara que no existeixen motius d'urgència si les obres comencen pels extrems del passeig marítim.
- 6) Els llocs de treball que genera l'activitat s'han de mantenir, almenys fins que es comprovi l'alt valor històric-turístic de l'edifici o s'hagi determinat i pagat preu just, si és que se segueix endavant amb la destrucció patrimonial projectada. Això, pel fet que la APB està plantejant extingir anticipadament els drets i que ha xifrat en poc més de 500.000 €, quantitat susceptible d'esgotar-se només amb els salaris i indemnitzacions i que transmutades en dipòsit previ a l'ocupació física, pot ser insuficient per a atendre els crèdits dels treballadors; que s'annexen un total de 56 cartes de treballadors i proveïdors formulant les seves al·legacions.
- 7) Així mateix, s'informa la Sra. Delegada del Govern que la Comunitat de Propietaris de l'Edifici Mediterrani té uns drets d'ús del pont voladís i piscina de l'edificació afectats per l'expropiació, de manera que hauran de seguir-se les actuacions per a reclamar la seva intervenció en el procediment expropiatori i compensar la privació dels seus drets.

Finalment, se sol·licita l'acomodació del projecte de remodelació i/o del procediment expropiatori.

Per part seva, mitjançant un registre diferent, l'Administradora de la Comunitat de Propietaris Edifici Mediterrani, situat en C/ Gabriel Roca núm. 33 (i altres propietaris), de data 21/10/2022 i número de registre REGISTROREGAGE22e00047214451, al·lega:

- 1) La Comunitat de Propietaris de l'Edifici Mediterrani gaudeix, ja des de fa anys, d'una concessió per a l'ús de la piscina de l'empresa ALHAMBRA, SA.
- 2) Resulta un error eliminar l'edifici al qual es refereixen els drets 0194-COP4 i 0195-COP i acabar amb les activitats que allí es duen a terme per a generar una altra zona de contemplació, perquè es tracta d'un edifici amb un enorme valor històric-arquitectònic per a la ciutat de Palma, que alberga una oferta d'oci de qualitat que respon a una demanda social confirmada pel pas de més de cinquanta anys.
- 3) Així, no sembla lògic que hagin d'expropiar-se els drets dels comuns l'any 2022 i pagar-se un elevat preu just a costa de l'erari públic, quan tals drets s'extingiran al seu terme convencional l'any 2027.4) Que no té cap lògica operativa començar les obres just pel centre del Passeig Marítim, on precisament es troba l'edifici Mediterrani.

Una propietària de 2 habitatges en l'edifici Mediterrani, com a particular, de data 21/10/2022 i número de registre REGAGE22e00047324685 i una altra propietària d'1 habitatge en el mateix edifici, també com a particular, de data 21/10/2022 i número de registre REGAGE22e00047297983, igualment citen l'expressat en l'al·legació anterior i que es dona per reproduït.

Tals al·legacions van ser traslladades a l'Autoritat Portuària de Balears i contestades per aquesta mitjançant informe de data 05/04/2023, amb el contingut que, en síntesi, es reproduceix a continuació:

Respecte a les al·legacions presentades per ALHAMBRA SA:

- 1) Tal com es reflecteix en el Projecte Bàsic, que va ser exposat a informació pública, i en el projecte Constructiu, aprovat definitivament el 22 de desembre de 2021, per a l'execució de les obres de remodelació del Passeig Marítim, resulta imprescindible l'afectació de les citades concessions per a complir amb els objectius de la remodelació del citat passeig marítim.
- 2) Sobre la base del planejament urbanístic vigent, Pla Especial del port de Palma i PGOU, i a l'informe recaptat de l'Ajuntament de Palma, ha de descartar-se que els edificis corresponents a l'expedient expropiatori dels drets que ostenta Alhambra, SA, sobre les concessions 0194-COP i 0195-COP en el port de Palma, es tractin de construccions protegides per la normativa urbanística.
- 3) El projecte de remodelació del Passeig Marítim no precisa informe de la Comissió de Centre Històric ja que en les actuacions previstes en aquest projecte no es troba cap edifici protegit o catalogat.
- 4) En relació al valor històric-turístic de les construccions, es remet a la contestació de l'al·legació segona. En relació a la data d'extinció de les concessions seria, concretament, el 16 de desembre de 2027.





5) L'execució de les obres s'ha previst de la manera més eficient possible, segons es descriu en el projecte aprovat per la APB. En concret, s'ha plantejat l'execució de l'obra en 3 fases. No és cert que comencin "les obres de remodelació del passeig marítim de Palma just per al mig, que és on es troba l'edificació i pont voladís", tal com diu l'al·legació, no es preveu que s'actui sobre l'edificació i el pont voladís fins al final de la Fase I, és a dir, aproximadament 9 mesos després iniciades les obres.

6) En relació al valor històric-turístic de les construccions, es remet a la contestació de l'al·legació segona.

Quant a la valoració dels drets de l'interessat, aquesta ha estat realitzada mitjançant taxació d'expert independent tenint en compte el valor de les obres i instal·lacions de les concessions realitzades pel concessionari i establertes en els títols concessionalis i pendents d'amortitzar i la futura pèrdua de beneficis amb un horitzó temporal a 3 anys.

7) Entre les condicions que regeixen els títols de les concessions de referència 0194-COP i 0195-COP atorgades a Alhambra, SA, no existeix cap condició que faculti a la Comunitat de veïns de l'Edifici Mediterrani per a l'ús i gaudi de la piscina situada en l'àmbit concessional. En cas que existeixi un acord privat entre Alhambra, SA i aquesta Comunitat de veïns, aquest mai ha estat autoritzat per l'Autoritat Portuària de Balears.

Respecte a les al·legacions ressenyades de la Comunitat de veïns de l'Edifici Mediterrani i de les propietàries les respostes a les seves al·legacions es troben compreses en les anteriors a causa del seu contingut.

Vist l'informe emès per l'Advocacia de l'Estat de data 03/05/2023 a l'empara de l'article 19.2 del citat reglament de la LEF, que conclou que la Delegació del Govern ha complert el procediment marcat per la LEF i el seu Reglament en haver publicat la relació de béns i drets afectats per l'ocupació obrint tràmit d'audiència als interessats afectats per l'expropiació.

A més, indica que ni els treballadors ni els proveïdors responen al concepte d'interessat dels articles 3 i 4 de la LEF i 6 i 7 del seu Reglament. Així, els treballadors i proveïdors podran veure's afectats per la finalització de la concessió, i aquests efectes econòmics podran incloure's, en el seu cas, en el preu just, però ni tenen dret a indemnització independent ni són arrendataris (ex article 6 del Reglament) ni ostenten dret algun sobre l'objecte de l'expropiació (la concessió) ni apareixen en els registres amb tal condició.

De conformitat amb el que es preveu en els articles 20, 21 i 22 de la citada llei i 19, 20 i 21 del reglament i fent ús de la competència atorgada per l'article 73.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic,

RESOLC:

Primer - Declarar la necessitat de l'ocupació dels béns i l'adquisició de drets afectats pel Projecte de remodelació del Passeig Marítim del Port de Palma (Mallorca), la relació individualitzada del qual queda definitivament aprovada segons figura en l'annex.

Segon - Disposar la publicació d'aquesta resolució en la forma prevista en l'article 18.2 de la Llei d'Expropiació Forçosa i la seva notificació individual als qui apareguin com a interessats en aquest procediment i/o hagin registrat de forma singularitzada els documents de compareixença en la informació pública, tal com estableix l'article 21 d'aquest text legal.

Contra aquesta resolució podrà interposar-se recurs d'alçada davant la ministra de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que es disposa en els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Palma, 23 de maig de 2023

La delegada del Govern a Illes Balears
Ana Maria Calvo Sastre

RELACIÓ DE DRETS A EXPROPIAR EN EL TERME MUNICIPAL DE PALMA

LOCALIZACIÓ REFERENCIA CATASTRAL M2	NÚMERO CONCESSIÓ	DESCRIPCIÓ CONCESSIÓ	TITULAR CONCESSIÓ
Avinguda Gabriel Roca, 33 A 8094001DD6789C0001SK 886 m2	0195-COP	La construcció d'un establiment de banys i sala de festes en Passeig Marítim del Port de Palma	ALHAMBRA, SA
	0194-COP	La construcció d'una passarel·la sobre el Passeig Marítim d'unió amb l'esplanada situada en el costat oposat de l'Hotel Mediterrani, en el Port de Palma	ALHAMBRA, SA