



DESTINATARIO

SU/REF.

NUESTRA/REF. **C-180-Tenerife**  
puerto Colón  
(rel. C-195-Tenerife  
y CNC02/11/38/0005)  
ET/JMM

**Dirección General de Puertos**  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Gobierno de Canarias  
Avda. Anaga nº35 planta 9  
**38001 Santa Cruz de Tenerife**

**ASUNTO**

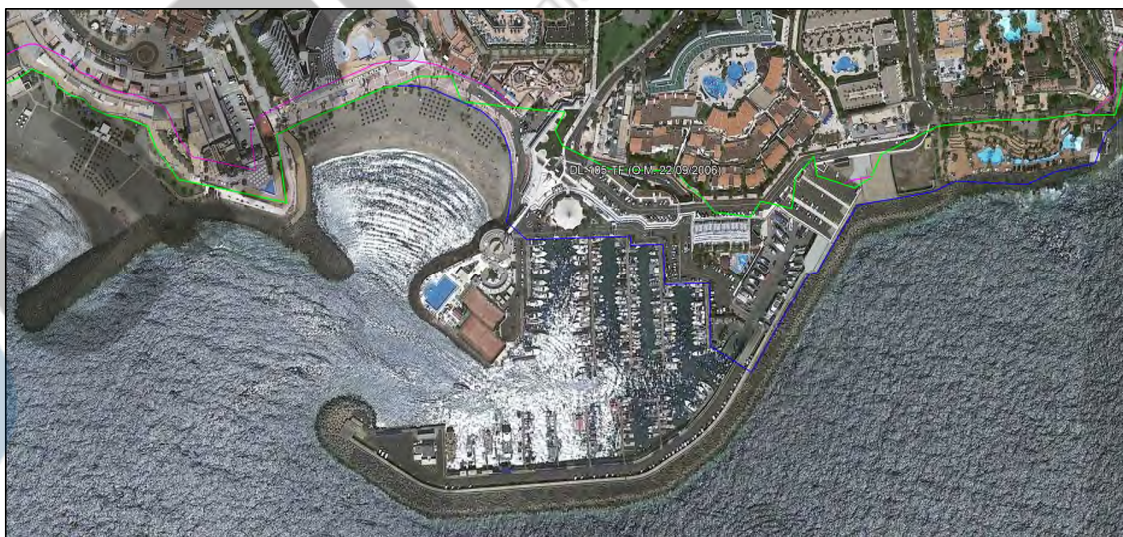
Informe de adscripción sobre la situación actual del título de ocupación del DPMT traspasado y adscrito por parte del puerto Colón y sobre su modificación con destino al proyecto básico modificado "Mirador puerto Colón" de marzo 2019 y al proyecto "Acceso solárium-piscina Club Náutico al mar" de abril 2021 (TM Adeje, Tenerife).

Vista la documentación recibida, y una vez revisados los expedientes asociados al puerto Colón, se emite el siguiente informe de adscripción, preceptivo y vinculante, según establecen los art. 49 y 112.c de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante LC) sobre la delimitación del dominio público marítimo-terrestre (en adelante DPMT) susceptible de adscripción, usos previstos y medidas necesarias para su protección.

**ANTECEDENTES**

DESLINDE:

1. Ortofoto del puerto Colón, con las líneas de deslinde, ribera de mar y servidumbre de protección aprobadas por OM de 22 de septiembre de 2006, y playas y costa próximas.



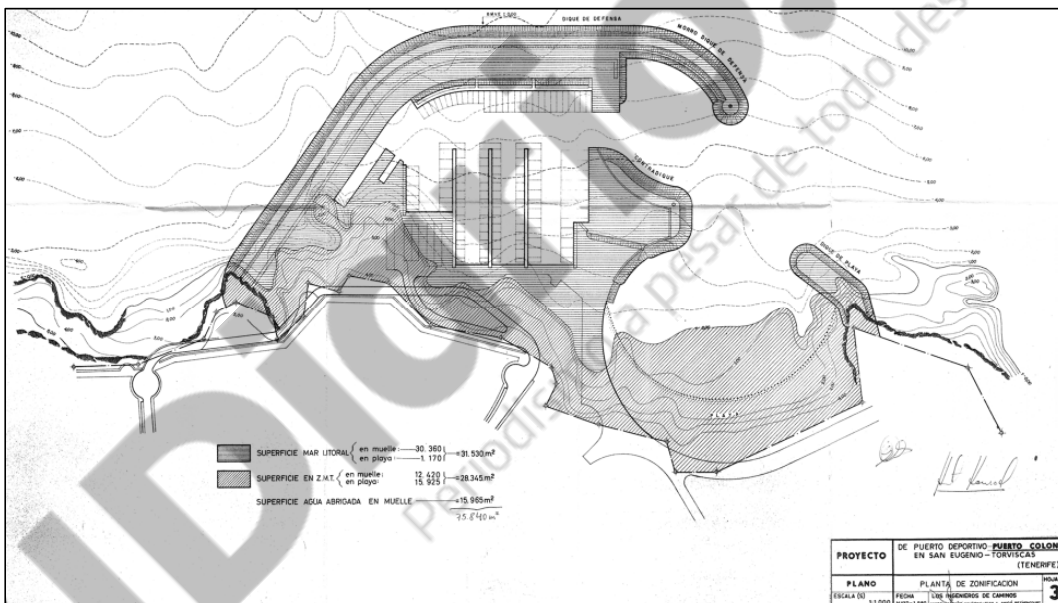
*Deslinde vigente aprobado por OM de 22/09/2006 en el entorno de Puerto Colón (fuente: visor DPMT)*



ORIGEN DEL PUERTO Y TRASPASO:

2. Con fecha 7 de diciembre de 1983 el Consejo de Ministros acordó otorgar concesión a la sociedad "Puerto Colón, S.A." representada por D. Eduardo Domínguez Sierra y D. Kurt German Konrad para la construcción y explotación de un puerto deportivo base o de internada en la urbanización San Eugenio-Torviscas, según el "Proyecto de puerto deportivo de base o internada en la urbanización S. Eugenio-Torviscas denominado puerto Colón TM de Adeje", suscrito en mayo de 1980 por los ICCP D. Juan A. Amigó Bethencour y D. Javier Castaño Valeiras, y según los planos complementarios de diciembre de 1982, por un **plazo de 50 años** y un canon anual de 36 ptas/m<sup>2</sup> y año por los terrenos de DPMT ocupados por la zona de servicio del puerto con la exclusión de las obras de defensa y abrigo que no tengan superficies utilizables, de los accesos y de los terrenos procedentes de propiedad particular, y de 9 ptas/m<sup>2</sup> y año por el agua abrigada y privatizada.

Las obras proyectadas consistían en un puerto deportivo y una playa artificial. A la zona de servicio del primero se incorporaba un área comercial y un club náutico, aunque separadas por un cerramiento transparente que permitía aislar el puerto en caso necesario.



Plano N°3 "Planta de zonificación" del proyecto de mayo de 1980

Entre las Condiciones establecidas cabe destacar las siguientes:

20ª. Cuando por vencimiento del plazo de la concesión se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público ocupado y las obras e instalaciones objeto de la reversión.

21ª. Terminado el plazo otorgado, revertirán al Estado los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, pudiendo retirarse por el beneficiario aquellos elementos que no figuraran en el acta de reconocimiento... **De la recepción por la Administración de los bienes revertidos se levantará la correspondiente acta** en presencia del interesado, si compareciere. En el Acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose los deterioros que presenten.

22ª. La zona de servicio del puerto, por ser una unidad imprescindible, para la explotación del mismo, al término de la concesión revertirá íntegramente al Estado, aún cuando esté constituida, parcial o totalmente, por terrenos de propiedad particular, bien en el caso de haber sido adquiridos por



expropiación, tal como concede el art. 16 de la Ley 55/1969, de 26 de abril, o bien por haberlos adquirido por cauces de derecho privado... Al revertir, en ambos casos, **estos terrenos adquirirán la condición y carácter de uso y dominio público**, dependientes del Ministerio de Obras Públicas, como los demás puertos del Estado, sin que el interesado tenga derecho a indemnización alguna.

23ª. Los **accesos al puerto, tanto terrestres como marítimo**, al término de la concesión y si no tuvieran la **condición y carácter de dominio y uso público gratuito**, adquirirán esta condición, dependiendo a todos los efectos del Órgano de la Administración al que corresponda, Estatal, (Autonómico), Provincial o Local, sin que el interesado tenga tampoco derecho a indemnización.

24ª. En ambos casos, previstos en las dos cláusulas anteriores, al levantarse el acta de los bienes revertidos, el interesado queda obligado a expresar su conformidad a la cesión al dominio y uso público de los terrenos de su propiedad afectados por la reversión.

Entre las Prescripciones establecidas cabe destacar las siguientes:

B. El cerramiento previsto para la zona de servicio habrá de permitir de forma eficaz que la entrada y salida, tanto para personas como para vehículos, se realice por un solo punto, cuando así se establezca por la Autoridad competente.

C. El **acceso terrestre al puerto a través de la Urbanización** será de **libre uso público** y deberá estar debidamente **señalizado**. El beneficiario queda obligado a presentar, antes del replanteo de las obras, un plano de planta de dicho acceso hasta su unión con la carretera general.

D. Fuera de la zona de servicio del puerto deportivo no se admitirá construcción alguna en terrenos de dominio público, salvo las **obras necesarias para creación de playa, paseo peatonal y accesos al puerto y la playa.**

Tanto la **playa creada, como sus accesos y paseo peatonal, tendrán el carácter de uso público gratuito, quedando el beneficiario obligado a su conservación durante el plazo de la concesión.**

G. El beneficiario queda obligado a presentar, antes de emprender la construcción de las edificaciones situadas en la zona de servicio del puerto, los proyectos completos de los mismos, para su aceptación por la Administración (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

Todas las **edificaciones** de la zona de servicio no pueden sobrepasar el 25% de la superficie utilizable de dicha zona de servicio; en altura no deben exceder de 7m hasta la cornisa, en planta deberán quedar como mínimo a 12m del cantil del muelle. La Torre de Control puede tener una altura adaptada a sus necesidades.

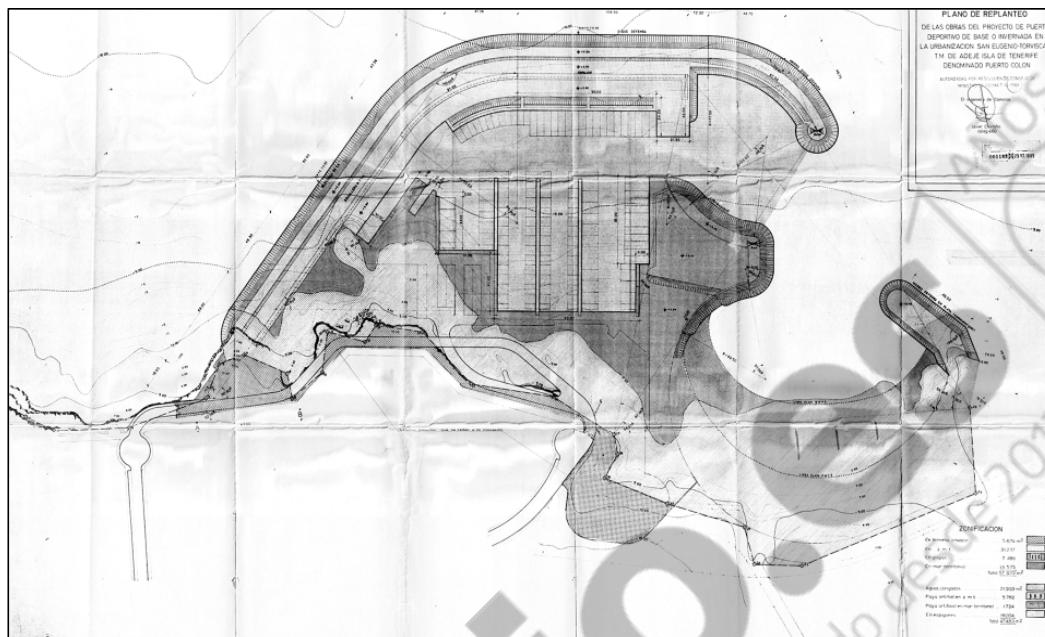
Las aguas residuales se elevarán a la **estación de bombeo** existente en la Urbanización San Eugenio, conectada a su estación depuradora.

M. El beneficiario deberá cumplir las siguientes condiciones impuestas por el Ministerio de Defensa:

b) El concesionario **no podrá introducir ninguna modificación en las obras proyectadas ni en su emplazamiento.**

A su vez, el acuerdo de Consejo de Ministros faculta, en un segundo apartado, al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (en adelante MOPU) a **aprobar todas las incidencias de obras y modificaciones de las mismas que no constituyan**, a juicio de dicho Departamento, **variación sensible** de la ocupación del dominio público o de la finalidad de las obras autorizadas.

3. Con fecha 2 de enero de 1985 la Jefatura de Puertos y Costas aprobó el Acta y Plano de Replanteo de las obras en cumplimiento de la condición 6ª del acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 1983, y que a su vez fue levantada con fecha 7 de agosto de 1984.



*Plano de Replanteo de 7 de agosto de 1984 de la concesión otorgada con fecha 7 de diciembre de 1983*

No consta en esta Dirección General (en adelante DGCM) la formalización de la correspondiente **Acta y Plano de Reconocimiento Final de las Obras** ejecutadas en base al proyecto de mayo de 1980 y a los planos complementarios de diciembre de 1982.

4. Por RD 2250/1985, de 23 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de puertos se traspasaron, entre otras, la concesión a "Puerto Colón S.A.", tal como se reflejó en la relación 1.5 del citado RD de "Puertos e instalaciones portuarias canarias".

Hasta la fecha no se ha formalizado la correspondiente "**Acta y Plano de Traspaso**".

5. Con fecha 4 de diciembre de 1986 en aplicación del apartado E) del Anexo I del RD 2250/1985, la entonces Dirección General de Puertos y Costas del MOPU efectuó la entrega al Gobierno de Canarias de la documentación del expediente relativo al puerto deportivo Colón en la urbanización San Eugenio-Torviscas.
6. El puerto deportivo "Puerto Colón" forma parte del "Grupo II. Puertos deportivos" del Anexo de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, dentro de los puertos e instalaciones marítimas portuarias de titularidad del Gobierno de Canarias.
7. A continuación, se muestra dos ortofotos de Puerto Colón a través de sendos vuelos realizados en **noviembre de 1984**, previo a la entrada en vigor del RD 2250/1985, y en **enero de 1989**, posterior a la entrada en vigor del anterior RD y, por tanto, posterior al otorgamiento de la concesión de 7 de diciembre de 1983 y al proyecto reformado de julio de 1987:



Vuelo de noviembre de 1984 (fuente: fototeca IGN)



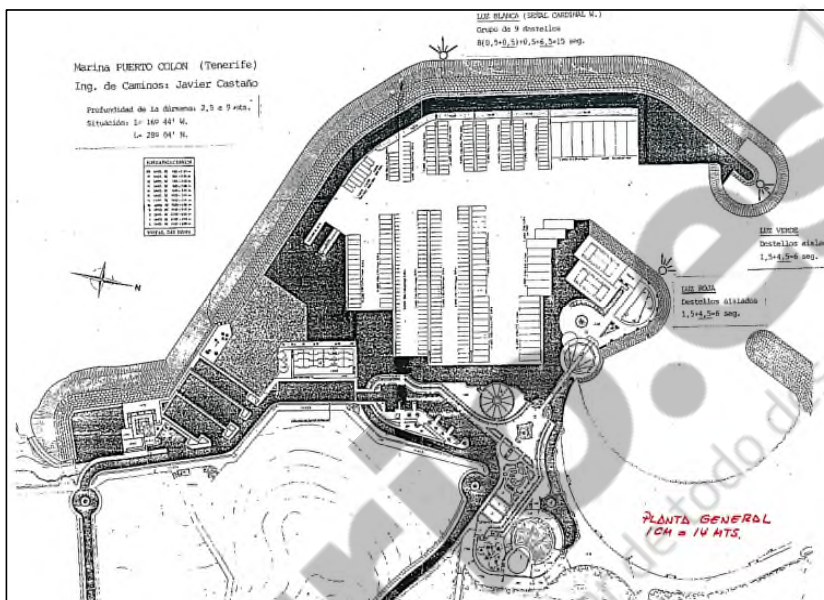
Vuelo de enero de 1989 (fuente: fototeca IGN)

SERVICIOS DE TEMPORADA EN LA PLAYA DE LA PINTA:

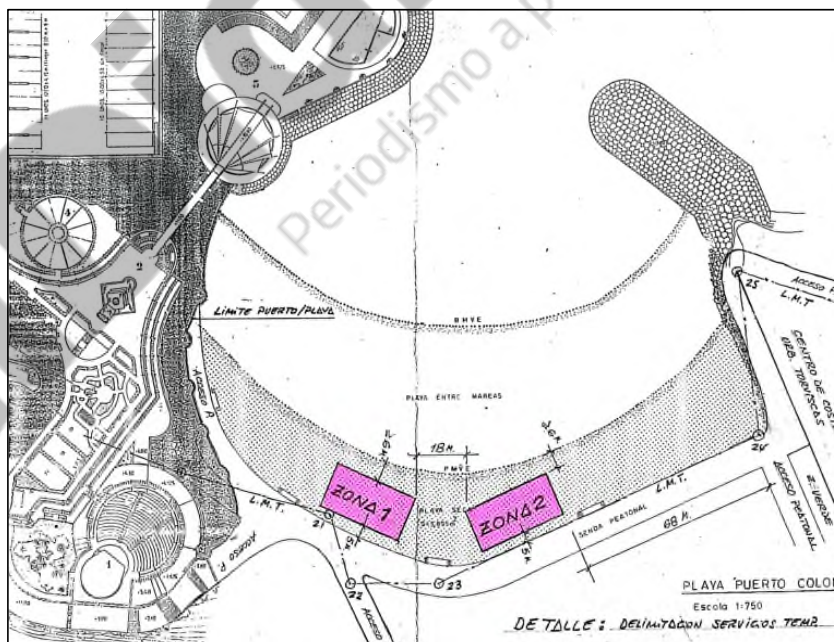
8. En relación a la playa de La Pinta, en el otorgamiento de la concesión por acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 1983 no se incluye referencia alguna a “preferencia para servicios de temporada” sobre la playa, únicamente la obligación de su “**conservación**”.



9. Con fecha 12 de abril de 1991 se recibió en esta DGCM solicitud presentada por "Puerto Colón S.A." de modificación de las condiciones y prescripciones particulares de la concesión otorgada el 7 de diciembre de 1983 a efectos de dar **preferencia al concesionario para la explotación de servicios de temporada en la playa de La Pinta**, colindante hacia el norte con Puerto Colón.



Documentación aportada en la solicitud de 12 de abril de 1991



Documentación aportada en la solicitud de 12 de abril de 1991

10. Con fecha 17 de mayo de 1991 esta DGCM remitió al Gobierno de Canarias un escrito relacionado con la entrada anterior donde se señalaba: "Dado que **la referida concesión** (de

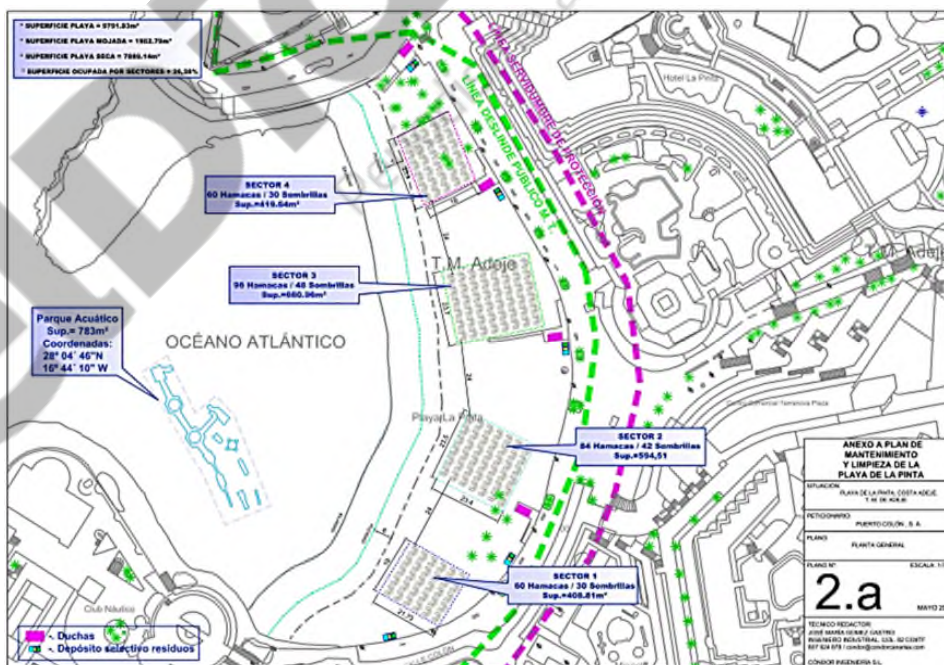


7 de diciembre de 1983) **incluye una playa cuya gestión es competencia de este Ministerio** y en virtud del principio de eficacia administrativa se solicita que por un representante nombrado por esa Comunidad Autónoma, y por el Jefe del Servicio de Costas de Tenerife como representante de este Ministerio se levante un **acta acompañada de plano en la cual se segregue la superficie ocupada por la playa de la superficie ocupada por el puerto deportivo**, a los efectos de delimitar las respectivas competencias”.

11. Con fecha 14 de junio de 1991 se recibió en esta DGCM escrito del Servicio Provincial de Costas de Tenerife (en adelante SPC) remitiendo documentación recibida con fecha 24 de mayo de 1991 del Ayuntamiento de Adeje donde se manifestaba que **el título de concesión no amparaba la playa** y que **no se recogía la preferencia expresa para la explotación de servicios de temporada**. El SPC informó al Ayuntamiento con fecha 7 de junio de 1991 sobre las **razones por las que procedía otorgar la autorización a Puerto Colón, S.A. por derecho preferente** y trasladó las mismas a esta DGCM a efecto de personarse dicho Ayuntamiento en la solicitud de modificación de condiciones presentada por Puerto Colón, S.A.

No consta en esta DGCM respuesta del Gobierno de Canarias al escrito de 17 de mayo de 1991. Esta DGCM tampoco llegó a emitir resolución alguna respecto a la solicitud de modificación de las condiciones y prescripciones particulares de la concesión de 1983.

12. Así, en los últimos años, Puerto Colón S.A. ha venido solicitando y obteniendo autorización por parte del SPC para los servicios de temporada de la Playa de La Pinta. La última de dichas autorizaciones a favor de Puerto Colón S.A. (ref. AUT02/22/38/0023) fue otorgada por el SPC con fecha 5 de mayo de 2022 para el periodo 01/01/22 al 31/12/22 y comprende la ocupación temporal de 2.946,92 m<sup>2</sup> de DPMT en la playa de La Pinta, entre los mojones M-442 y M-449 del deslinde actual vigente, para la instalación y explotación comercial de un máximo de 300 hamacas y 150 sombrillas (2.083,92 m<sup>2</sup>), 1 parque acuático (783 m<sup>2</sup>) y 4 duchas y 4 grupos de contenedores de residuos (80 m<sup>2</sup>).



Plano adjunto a la autorización de servicio de temporada a Puerto Colón, S.A. de fecha 5 de mayo de 2022



ADSCRIPCIÓN POSTERIOR A LA LEY 22/1988:

13. Con fecha 24 de julio de 2009 se recibió en esta DGCM escrito de la Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias en el que se comunicó:

- *Ha de hacerse constar que no se suscribieron las actas de adscripción de los puertos, instalaciones portuarias y concesiones que se traspasaban a la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que se ha venido entendiendo que las pertenencias de dominio público otorgadas en concesión eran las previstas en el correspondiente proyecto aprobado, ejecutado o en construcción.*
- *Tras varias prórrogas otorgadas por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias, el 15 de julio de 1993 se extendió el Acta de Reconocimiento Final Parcial de la obra civil, Reformada por otra de fecha 26 de octubre de 1993, en la que se hacía constar expresamente que se habían ejecutado las obras de abrigo, defensa, atraques, muelles, varaderos, instalaciones, almacén de embarcaciones, incluida la **playa artificial** prevista en el proyecto, y dejando **al margen las obras referentes a usos habitacionales y comerciales**, que fueron posteriormente ejecutados y reconocidos oficialmente. La parte correspondiente a la obra civil fue reconocida por dicho organismo en fechas 15 de julio y 26 de octubre de 1993, siendo las **obras referentes a usos habitacionales y comerciales ejecutados y reconocidos posteriormente**.*
- *El 10 de agosto de 1987 se presentó por la promotora del puerto escrito de “Proyecto reformado del puerto deportivo”, por el que se instaba a su modificación y posterior aprobación, que fue objeto de tramitación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, **aprobándolo con fecha 17 de abril de 1991**, en cuyo apartado 5º se señalaba la necesidad de comunicar al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la citada resolución para su ejecución y materialización.*
- *El nuevo proyecto reformado permitía una **ocupación de unos 2.887 m<sup>2</sup> de bienes de DPMT** no previsto en el proyecto que sirvió de base al otorgamiento de la concesión por el Consejo de Ministros en 7 de diciembre de 1983, pese a lo cual el Gobierno de Canarias no remitió dicho proyecto a este Ministerio para el preceptivo y vinculante informe de adscripción.*
- *Con fecha 11 de febrero de 2003 el Servicio Provincial de Costas en Tenerife inició expediente sancionador (ref. referencia 2438-1.11) por la ocupación no autorizada de 816 m<sup>2</sup> de DPMT, que concluyó con resolución de 18 de marzo de 2003 por la que se imponía una multa de 12.020 €.*

*Simultáneamente, Puerto Colón S.A. solicitó a la DGCM la regularización de la ocupación mediante la emisión del correspondiente título, sin que hasta la fecha se hubiere producido.*

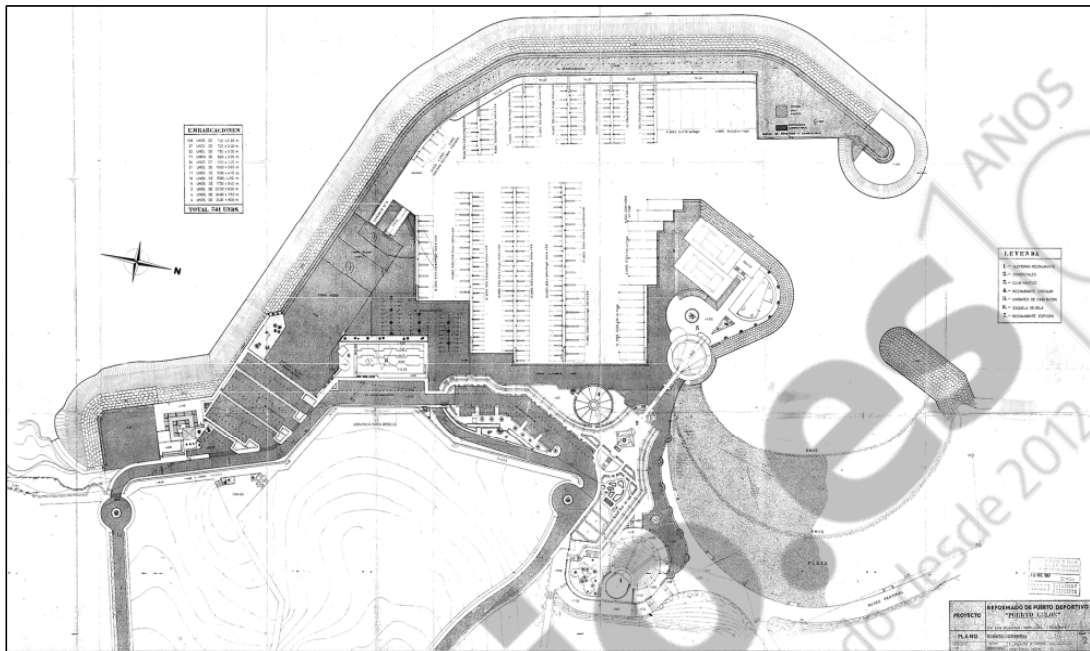
No consta en esta DGCM información alguna sobre el Reconocimiento Final de las obras ejecutadas relativas a “usos habitacionales y comerciales” que cita el Gobierno de Canarias, ni remisión de copia de los proyectos redactados a tal fin. Tampoco consta en esta DGCM solicitud de “regularización de la ocupación” que igualmente cita.

Asimismo, en este escrito de 24 de julio de 2009 se solicitó informe para la adscripción de la parcela que se encontraba integrada en la zona de servicio del puerto y que estaba destinada según el proyecto reformado de julio de 1987 a:

- *Almacén de embarcaciones en seco, parcialmente construido sobre la superficie de 832 m<sup>2</sup> litigiosos.*
- *Actividades de recreo relacionados con el mar.*
- *Varadero (1.120 m<sup>2</sup>), por lo que se considera la conveniencia de acceder a integrar jurídicamente dicha parcela en la zona de servicio, para lo cual se necesita el informe de adscripción solicitado.*

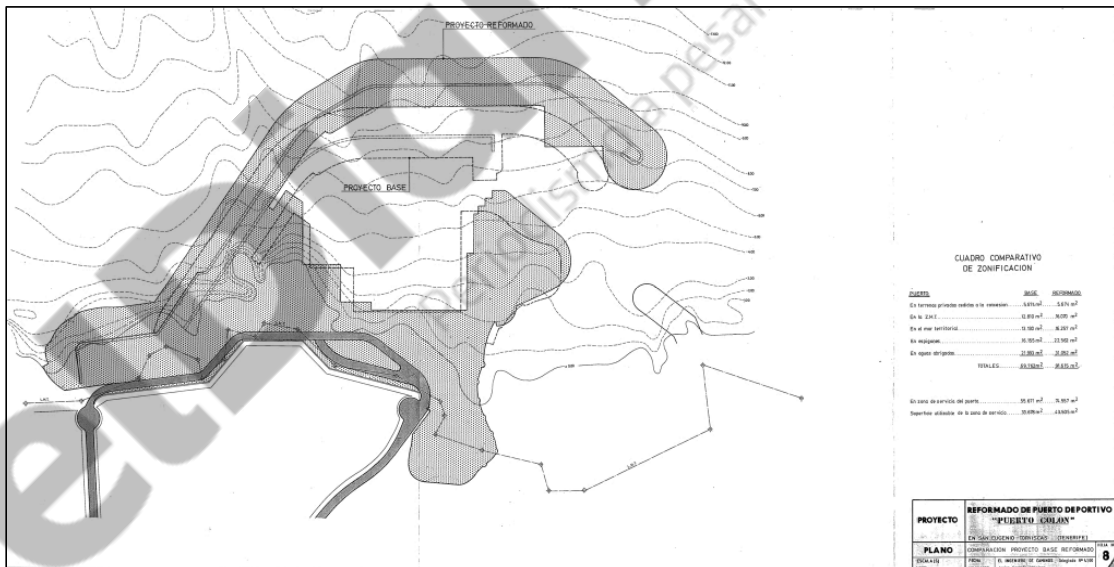
Con fecha 1 de octubre de 2009 esta DGCM solicitó la remisión de diversa documentación necesaria para emitir el informe de adscripción solicitado con fecha 24 de julio de 2009 y, con fecha 29 de diciembre de 2009 tuvo entrada en esta DGCM un ejemplar del “Proyecto reformado del puerto deportivo puerto Colón-Urbanización San Eugenio”, suscrito en julio de 1987 por el ICCP D. Javier Castaño Valeiras, junto con la resolución de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias de fecha 17 de abril de 1991 por la que se aprobó dicho proyecto.





Plano nº2 "Planta general" del proyecto de julio de 1987

No consta en esta Dirección General la formalización de la correspondiente Acta y Plano de Reconocimiento Final de las Obras ejecutadas en base al proyecto reformado de julio de 1987.



Plano nº8 "Comparación proyecto base reformado" del proyecto de julio de 1987

14. Con fecha 22 de abril de 2010 esta DGCM dejó en suspenso el informe de adscripción solicitado por el Gobierno de Canarias para la modificación y ampliación del puerto deportivo Puerto Colón hasta que se cumpliera lo establecido en las Consideraciones 6ª, 7ª y 8ª:

6ª) La Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias estima el aumento de superficie de bienes de DPMT ocupado respecto al proyecto inicial de 1980 en **2.887 m<sup>2</sup>** aunque, tras analizar la documentación contenida en el proyecto remitido este Ministerio, se considera que es **mucho mayor** puesto que se ha producido un desplazamiento del dique hacia mar adentro, no existiendo



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

*inconveniente por parte de este Ministerio en adscribir dicha zona siempre que se justifique adecuadamente la necesidad de este cambio con respecto al proyecto inicial y se cuantifique superficialmente de forma correcta.*

*7ª) Existen en el área de servicio adscrita otro tipo de instalaciones no legalizables tales como **piscina y pistas de tenis** que no estaban contenidas en el proyecto original, y cuya realidad física actual tampoco es la que refleja el proyecto remitido, por lo que este Ministerio no puede informar favorablemente las mismas.*

*8ª) La documentación no cuenta con el informe de la autoridad ambiental competente al respecto del proyecto ni con el resultado de la información pública y oficial del mismo.*

15. Con fecha 23 de diciembre de 2010 esta DGCM dejó en suspenso nuevamente la solicitud de adscripción para la ampliación y modificación del puerto deportivo Puerto Colón hasta que se cumpliera lo establecido en la Consideración 7ª, que reflejaba lo siguiente:

- *Analizada la documentación remitida a esta DGCM con fecha 29 de septiembre de 2010 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias se constata lo siguiente:*
  - *En el escrito se indica que la superficie que se solicita adscribir asciende a **31.680 m<sup>2</sup>**, no obstante no hay un plano en el que se incluya una delimitación gráfica y numérica de la zona traspasada inicialmente, así como de la ampliación solicitada bajo adscripción en esta tramitación que permita verificar la superficie indicada.*
  - *En relación a lo indicado en su escrito respecto a la existencia de instalaciones no legalizables, cabe indicar que junto con el escrito señalado se remite, por esa misma Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, documentación fotográfica en la que se constata la existencia de **dos piscinas y dos pistas de tenis** ubicadas en DPMT cuya presencia resulta incompatible con la vigente Ley 22/1988 de Costas.*

*Por otro lado, una vez analizado el escrito de fecha 4 de noviembre de 2010 remitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, en el que se indica que se modificarán los usos en la zona de servicio donde se ubican las piscinas y las pistas de tenis, se considera necesario que **se concreten los nuevos usos** previstos que deberán ser acordes con lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas para poder analizar los posibles efectos que puedan causar sobre el DPMT.*

16. Con fecha 27 de mayo de 2011 esta DGCM emitió informe favorable a la adscripción de unos 31.680 m<sup>2</sup> de DPMT a favor de la Dirección General de Puertos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, relativos a la regularización de las obras del proyecto reformado de julio de 1987, adscripción que se concretaría mediante Adenda a dicho proyecto, la cual debía remitirse en cumplimiento de la siguiente **Condición Previa**:

- *Previamente a la firma del correspondiente Acta, se deberá presentar la documentación requerida en la Consideración 8ª la cual deberá ser aprobada por esta DGCM.*

Dicha Consideración 8ª contemplaba lo siguiente:

*Una vez analizada la documentación remitida, se constata que no se han cumplimentado los requisitos recogidos en la Consideración 7ª del informe de 23 de diciembre de 2010, por lo que se considera necesario establecer como Condición Previa la remisión de una Adenda donde se incluya:*

- *Resultado de la **Información Pública y Oficial** del proyecto.*
- *El **Plano de Replanteo** de las obras del proyecto por el que se otorgó la concesión de 7 de diciembre de 1983, junto con el que se suscribió la correspondiente Acta el 7 de agosto de 1984, aprobada el 2 de enero de 1985.*
- *Un plano donde se represente de forma clara la superficie transferida (DPMT traspasado) y la que ahora se adscribe, con sus respectivas cuantificaciones, excluyéndose la superficie de 2.887 m<sup>2</sup> destinados a naves industriales.*



- o **Descripción y Plano de Usos** previstos en la zona de servicio acordes con lo dispuesto en la Ley 22/1988.

17. Con fecha 24 de julio de 2012 esta DGCM emitió un segundo informe favorable a la adscripción de **31.680 m<sup>2</sup>** de DPMT correspondiente a **lámina de agua** para atraques de embarcaciones deportivas y de **2.887 m<sup>2</sup>** de DPMT correspondiente a **terrenos ganados al mar** en el arranque del dique, destinados al almacenamiento de embarcaciones de vela ligera (marina seca), a favor de la Dirección General de Puertos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, para la regularización de las actuaciones descritas del proyecto reformado de julio de 1987. En el mismo se estableció la siguiente **Condición Previa**:

- *Previamente a la firma del correspondiente Acta y Plano de Adscripción, se deberá presentar la documentación requerida en la Consideración 10<sup>a</sup>, la cual deberá ser aprobada por esta DGCM.*

Esta Consideración 10<sup>a</sup> contemplaba lo siguiente:

*Una vez analizada la documentación remitida, se constata que no se han cumplimentado los requisitos recogidos en la consideración 7<sup>a</sup> del informe de 23 de diciembre de 2010, por lo que se considera necesario establecer como Condición Previa la remisión de una Adenda donde se incluya:*

- o *Resultado de la **Información Pública y Oficial** del proyecto.*
- o *El **Plano de Replanteo** de las obras del proyecto por el que se otorgó la concesión de 7 de diciembre de 1983, junto con el que se suscribió la correspondiente Acta el 7 de agosto de 1984, aprobada el 2 de enero de 1985.*
- o *Un plano donde se represente de forma clara la superficie transferida (DPMT traspasado) y la que ahora se adscribe, con sus respectivas cuantificaciones.*
- o ***Descripción y Plano de Usos** previstos en la zona de servicio acordes con lo dispuesto en la Ley 22/1988.*

Asimismo, la Condición 6<sup>a</sup> del informe de 24 de julio de 2012 establecía lo siguiente:

*“La nave a construir en los 2.887 m<sup>2</sup> de terrenos ganados al mar en el arranque del dique, deberá cumplir lo establecido en la Consideración 9<sup>a</sup>, Consideración 9<sup>a</sup> que a su vez contemplaba:*

- o *Recientemente esta DGCM ha realizado una importante inversión para consolidar un paseo marítimo peatonal desde Las Américas a Puerto Colón que permite a los usuarios disfrutar de la vista del mar a lo largo de su recorrido, hasta la **explanada que constituye la cubierta de la nave portuaria** actual. Para mantener los valores actuales del paseo **la nave (marina seca)** a construir, en los 2.887 m<sup>2</sup> que se adscriben y que será una ampliación de la nave actual **no debe suponer un obstáculo para el acceso al borde del mar ni debe constituir una barrera visual hacia el mar.***

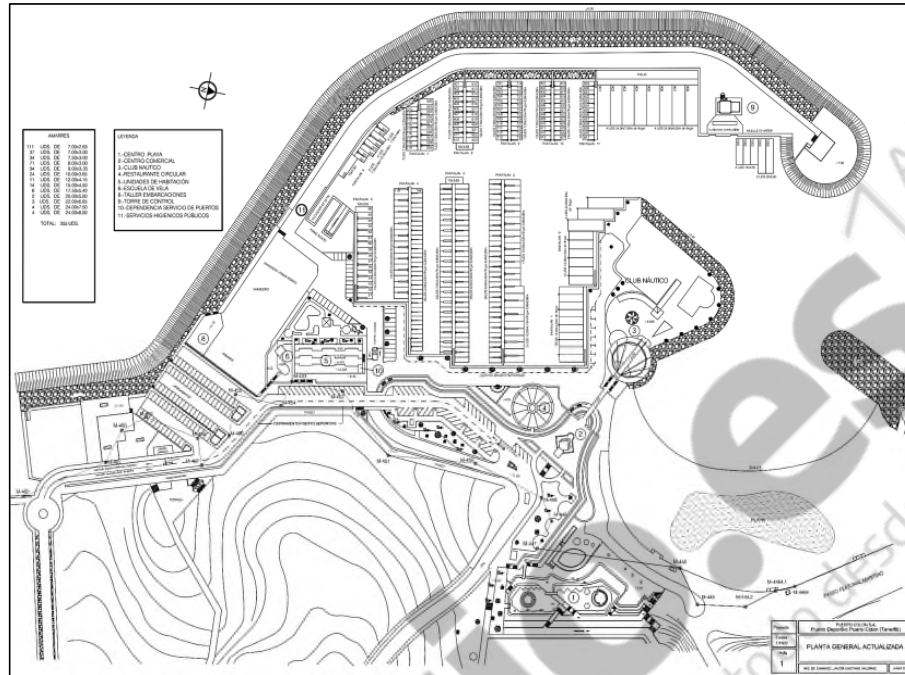
*Por otra parte, para hacer compatible los usos portuarios con el uso público peatonal, **la cubierta deberá ser accesible para los peatones y deberá permitir su incorporación al paseo peatonal como un gran espacio público**, haciendo así compatible el uso portuario solicitado con los usos demandados por el Ayuntamiento de Adeje, manteniéndose, de esta forma, el uso que figuraba para la cubierta de la nave en el proyecto reformado de julio de 1987.*

Por último, la Condición 9<sup>a</sup> del informe de 24 de julio de 2012 establecía que el **plazo total para formalizar las actas era de 12 meses** a partir de la emisión de dicho informe.

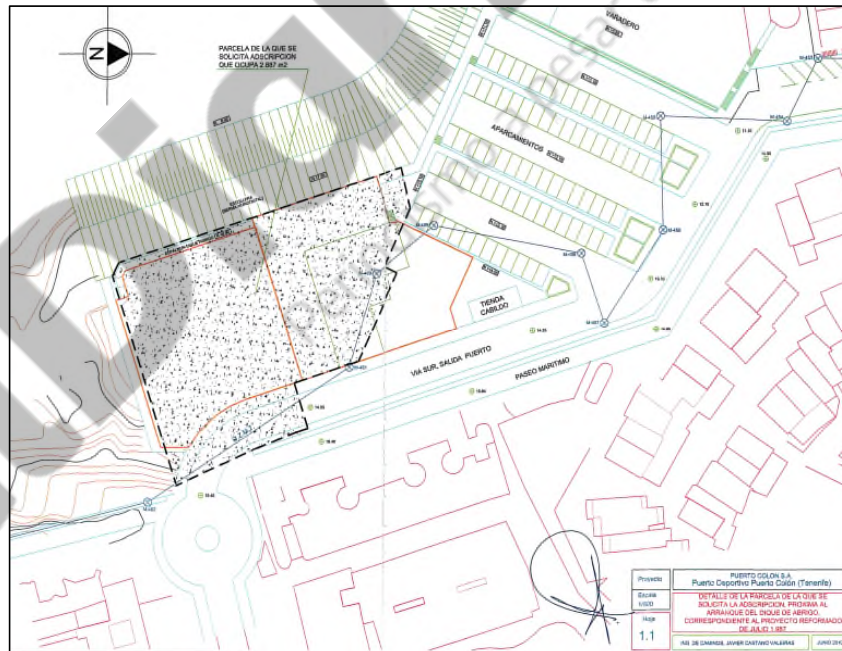
18. Con fecha 19 de abril de 2013 esta DGCM emitió informe de adscripción prestando conformidad al cumplimiento de la Condición Previa establecida en el informe de adscripción de 24 de julio de 2012, tras la presentación por parte del Gobierno de Canarias de documentación, suscrita en junio de 2010 por D. Javier Castaño Valeiras, en respuesta a la Consideración 10<sup>a</sup> de dicho informe.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

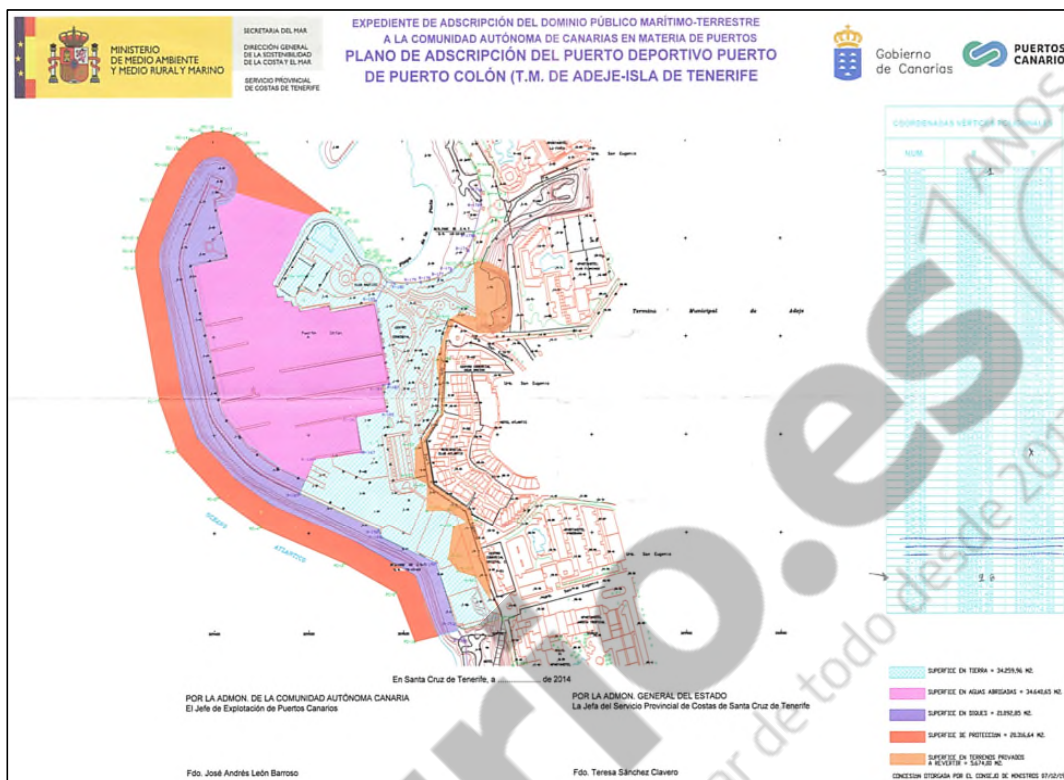


Plano "Planta General Actualizada", suscrito en junio de 2010 por D. Javier Castaño Valeiras



Plano "Detalle de la parcela de la que se solicita la adscripción, próxima al arranque del dique de abrigo, correspondiente al proyecto reformado de julio de 1987", suscrito en junio de 2010 por D. Javier Castaño Valeiras

19. En 2014 se recibió oficiosamente una propuesta de borrador de Plano de Adscripción, sin distinguir entre DPMT traspasado y DPMT a adscribir, que nunca llegó a ser formalizado por ambas Administraciones:



**Borrador de Plano de Adscripción de 2014, nunca formalizado**

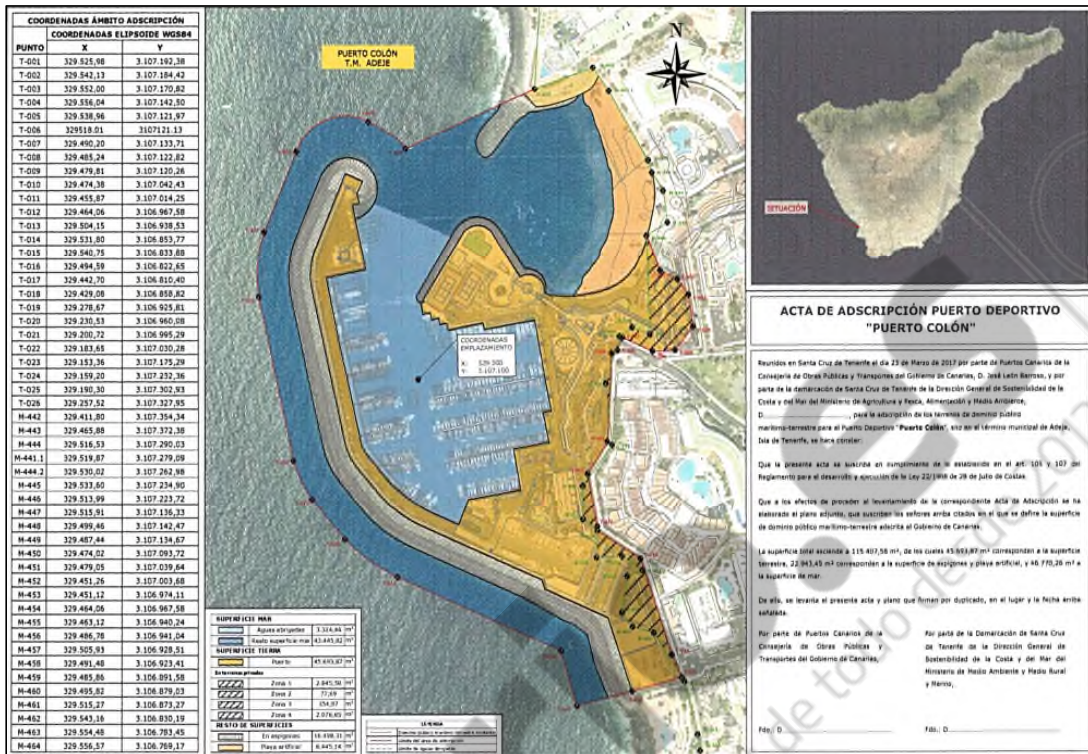
En su leyenda se cuantificaba, sin distinguir entre DPMT traspasado y DPMT adscrito, las siguientes superficies desglosadas, ascendiendo a un total de 115.984,10 m<sup>2</sup>:

- 34.259,96 m<sup>2</sup> de superficie terrestre
- 5.674,00 m<sup>2</sup> de superficie en terrenos privados a revertir (según la cláusula 22<sup>a</sup> de 1983)
- 21.092,85 m<sup>2</sup> de diques
- 34.640,65 m<sup>2</sup> de lámina de agua abrigada
- 20.316,64 m<sup>2</sup> de lámina de agua exterior (resguardo, denominado “protección”)

20. En 2017 se recibió oficiosamente una propuesta de borrador de Acta y Plano de Adscripción, fechado el 23 de marzo de 2017, sin distinguir entre DPMT traspasado y DPMT a adscribir, que nunca llegó a ser formalizado por ambas Administraciones. En su texto se cuantificaba la superficie total en 115.407,58 m<sup>2</sup>, sin distinguir entre DPMT traspasado y DPMT adscrito, desglosado en 45.693,87 m<sup>2</sup> de superficie terrestre (con 4 zonas de “terrenos privados”), 22.943,45 m<sup>2</sup> de espigones y playa artificial (sin segregar tal como se indicó en 1991) y 46.770,26 m<sup>2</sup> de lámina de agua (incluyendo la zona de baño de la playa de La Pinta):



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO



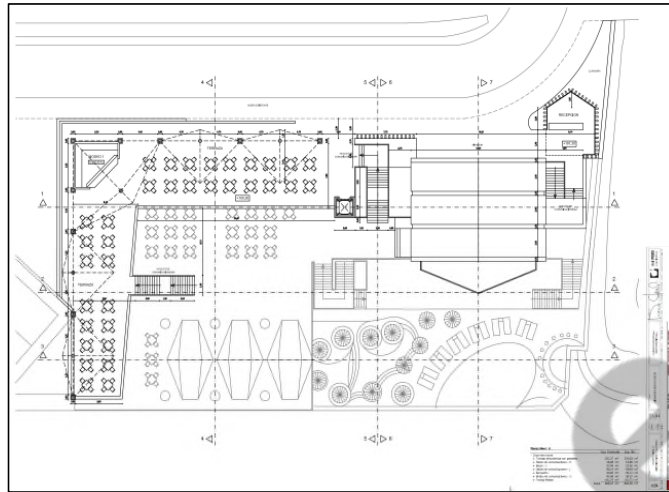
Borrador de Acta y Plano de Adscripción, fechado en 23 de marzo de 2017 y nunca formalizado

21. Con fecha 17 de marzo de 2021 tuvo entrada en esta DGCM escrito de la entidad mercantil "Puerto Colón, S.A." solicitando recabar de la DGCM una copia de todos los expedientes administrativos a causa de inundaciones pluviales acaecidas en su día en su depósito de archivos, habiéndose perdido gran parte de documentación.

ÚLTIMAS SOLICITUDES DE MODIFICACIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN:

22. Con fecha de entrada 8 de junio de 2020 tuvo entrada en esta DGCM, remitida por el SPC, solicitud del ente público Puertos Canarios, adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de informe de adscripción sobre el proyecto básico modificado "Mirador Puerto Colón", suscrito en marzo de 2019 por D. Antonio del Pozo Moro y D. César del Pozo Ortega, y promovido por "Puerto Colón, S.A."

El objeto del proyecto consiste en completar el conjunto de construcción de la concesión de puerto Colón mediante una edificación para usos terciarios en edificación abierta, para ofrecer así servicios complementarios a los usuarios del puerto y en general a la oferta turística, pretendiendo cumplir con la consideración 9ª del informe de 24 de julio de 2012, es decir, mantener usos portuarios en las plantas bajo rasante, y un uso público peatonal de la cubierta con conexión con el paseo, para atender las demandas del Ayuntamiento de Adeje.



Plano A:04 "Planta Nivel 0. Distribución y Acotado" del proyecto de marzo de 2019

El emplazamiento de la construcción se ubica en una parcela frente a la Avda. Colón, y que linda por el sur con Las Rocas del Hotel Jardín Tropical, por el oeste con la costa, por el norte con dependencias de puerto Colón y por el este con la Avda. de Colón. La parcela donde se plantea este proyecto tiene 2 zonas, la zona 1 de 1.020 m<sup>2</sup> de superficie donde existe construida una planta que se utiliza como almacén de barcos, y la zona 2 de 1.300 m<sup>2</sup> libre de construcción. La construcción de la zona 1, así como el terreno natural de la zona 2, están por debajo de la rasante de la Avda. de Colón.



Ubicación de la parcela a edificar del proyecto de marzo de 2019

En su remisión, el SPC informaba:

*Por OM de 3 de mayo de 2016 se otorgó al Ayuntamiento de Adeje una concesión en DPMT para la remodelación y mejora de las instalaciones de "Jardín Tropical" mediante el proyecto básico "Adaptación al uso público de la zona recreativa Jardín Tropical y parcela adyacente", suscrito en abril de 2011 por los arquitectos D. Antonio Alonso Hernández, D. José Lorenzo García y D<sup>a</sup> Susana García García. Dichas obras afectaban a las dos parcelas siguientes:*

- *La primera ocupada por unas instalaciones de baño que tuvieron otorgada una concesión administrativa por OM de 26 de mayo de 1988 a Tropical Hoteles S.A.*



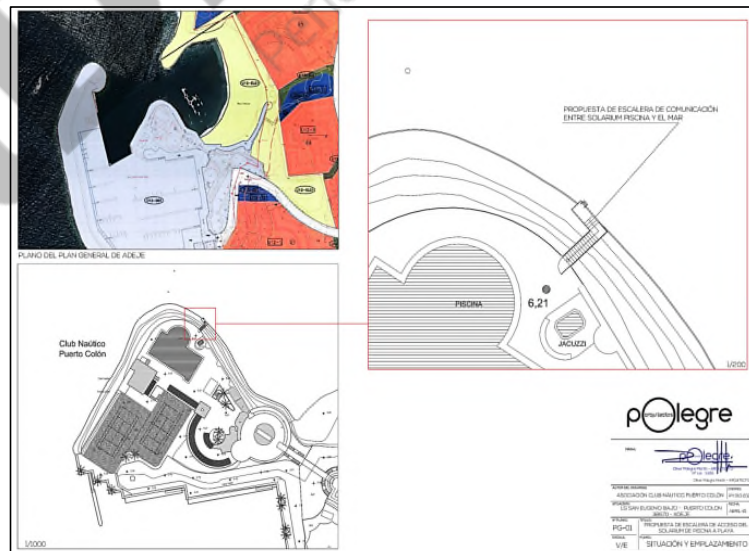
- La segunda ocupada indebidamente por obras de Puerto Colón, recuperada como DPMT por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 28 de noviembre de 2003, e incluida en los terrenos a adscribir que figuran en el informe de 24 de julio de 2012.

Por este motivo las obras que se autorizaron en la concesión otorgada el 3 de mayo de 2016 sólo eran las que se preveían en la primera parcela, quedando pendiente la autorización de las obras en la segunda parcela, las cuales se informarían en el expediente de adscripción del puerto, tal como se estableció la DGCM con fecha 19 de noviembre de 2013.

Las obras previstas por el Ayuntamiento en la segunda parcela permitían ampliar y mejorar las instalaciones de Jardín Tropical, dotándolas de un **mejor acceso** adaptado a personas con movilidad reducida, la creación de una **plaza conectada** con el paseo peatonal, la instalación de un **quiosco con terraza** que podría atender tanto a las instalaciones de baño como al paseo, la construcción de **vestuarios** (de los que se carece actualmente), así como dependencias para las instalaciones de baño, vigilancia seguridad y servicios de temporada.

En el proyecto **no se observa conexión alguna con Jardín Tropical**, por lo que no se permite su ampliación y mejora tal como figuraba en el proyecto del Ayuntamiento. Se deberían **reducir o eliminar las pantallas visuales** que se prevén sobre la rasante del paseo que dificultan la vista hacia el mar, y asimismo la **ocupación del borde marítimo** con superficies de pago, terrazas y piscina, de modo que se permita el **acceso público gratuito al menos en algunos tramos**. Por otro lado, dado que los terrenos a adscribir han de formar parte de la zona de servicio del puerto, según el art. 104.2 del RGC se debería **justificar que todos los usos previstos en la segunda parcela se requieren para la actividad portuaria**. Por todo lo anterior, **el proyecto se debería modificar**.

23. Con fecha 2 de junio de 2021 tuvo entrada en el SPC solicitud remitida por Puertos Canarios de informe de adscripción sobre el proyecto “Acceso Solárium-Piscina Club Náutico al Mar”, suscrito en abril de 2021 por D. Oliver Polegre Martín, y promovido por “Puerto Colón, S.A.”. El objeto de dicho proyecto es la ejecución de una escalera de estructura metálica para el **acceso privativo** a la zona de baño de la playa de La Pinta desde la zona comprendida entre el jacuzzi y la piscina del Club Náutico Puerto Colón, para dotar así de un acceso directo al mar a los socios de dicho club.



Plano PG-01 “Situación y emplazamiento” del proyecto de abril de 2021





VIGENCIA DE LA CONCESIÓN OTORGADA EN DPMT TRASPASADO:

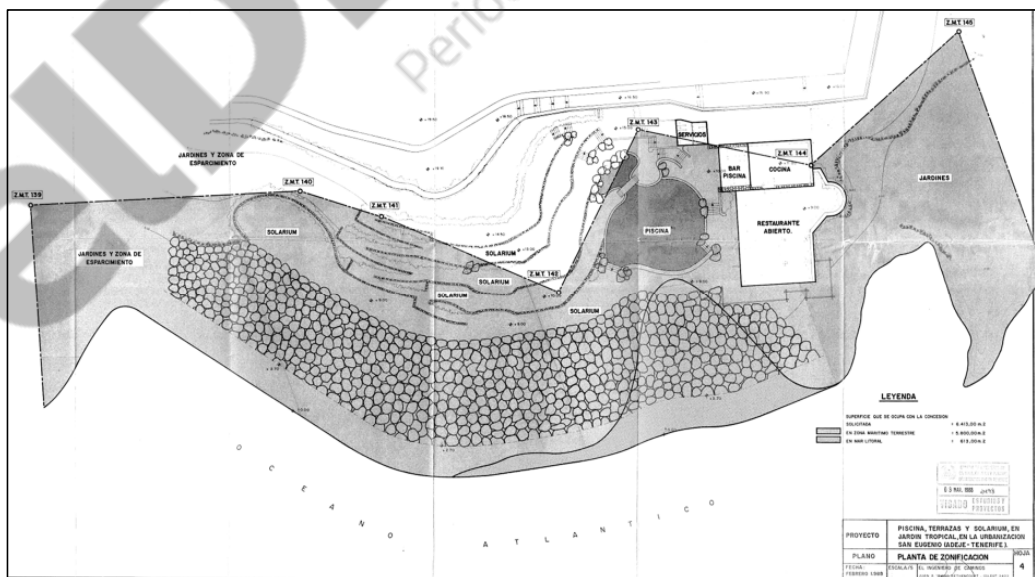
24. Respecto a la vigencia de la concesión otorgada con fecha 7 de diciembre de 1983 mediante acuerdo del Consejo de Ministros a favor de "Puerto Colón, S.A." por un plazo de 50 años, el apartado 1 de la Disposición transitoria decimosexta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC) establece en relación al "Régimen de la revisión de concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo":

*Se considerará en todo caso incompatible con los criterios de ocupación del dominio público establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, el mantenimiento de concesiones a perpetuidad, por tiempo indefinido o sin plazo limitado. En todo caso, se entenderá que **las concesiones vigentes antes del 29 de julio de 1988 fueron otorgadas por un plazo máximo de 30 años a contar desde esa fecha**, sin perjuicio de que puedan ser prorrogadas de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.*

OCUPACIONES COLINDANTES:

Jardín Tropical o Las Rocas (ref: C-195-Tenerife y CNC02/11/38/0005)

25. Por OM de 26 de mayo de 1988 esta DGCM otorgó una concesión de DPMT (la referida en posteriores Antecedentes como "zona 1" de 8.658 m<sup>2</sup>) a Tropical Hoteles, S.A. con destino a la ejecución del "Proyecto de piscina, terrazas y solárium en Jardín Tropical en la urbanización San Eugenio", suscrito en febrero de 1988 por D. Juan A. Amigo Bethencourt. Posteriormente fue transferida a Hotel Jardín Tropical, S.L. por OM de 28 de enero de 2002. Dicha concesión se otorgó por un plazo de 20 años improrrogables, por lo que la misma se extinguió en 2008 por vencimiento del plazo, habiéndose formalizado con fecha 14 de septiembre de 2010 la preceptiva Acta de Reversión al Estado de dichas instalaciones, donde se señala al respecto de las mismas: "Reconocidas las instalaciones objeto de la concesión, se comprueba que se encuentran en uso y que su estado de conservación es correcto, ajustándose a las prescripciones de la OM de otorgamiento. De lo anterior queda constancia por las fotografías tomadas en este acto, que se adjuntan a este acta. En consecuencia el Servicio Provincial de Costas estima que las instalaciones están en condiciones de revertir al Estado, lo cual se realizará de manera gratuita y libre de cargas" (ref. C-195-TF).



Plano 4 "Planta de zonificación" del proyecto de febrero de 1988



26. Con fecha 2 de junio de 2011 el Ayuntamiento de Adeje presentó solicitud de concesión de ocupación de 13.247,59 m<sup>2</sup> de DPMT con destino a la adaptación al uso público de la zona recreativa Jardín Tropical y la parcela adyacente, según el proyecto “Adaptación al uso público de la zona recreativa Jardín Tropical y parcela adyacente”, suscrito en abril de 2011 por D. Antonio Alonso Hernández, D. José Lorenzo García y D<sup>a</sup>. Susana García García. Las obras solicitadas consistían en la mejora estética y funcional de las instalaciones existentes, otorgadas en 1988 y extinguidas en 2008, que incluían los usos de **bar-restaurante, vestuarios, aseos y almacenes**, además de la **prolongación del paseo marítimo**. La solicitud se refería a la superficie de DPMT situada frente al hotel Jardín Tropical (zona 1), así como sobre otra, adyacente a la primera y que se extendía hasta el puerto Colón (zona 2), y preveía remodelar y ampliar las instalaciones, mejorando y completando algunas carencias, como accesos adaptados para discapacitados, vestuarios, nueva zona de restauración, etc, incluyendo la parcela adyacente entre el puerto y las instalaciones de la antigua concesión.



Plano 12 “Planta general. Sectores” del proyecto de abril 2011, donde se definen el Sector 1 (rosa) y el Sector 2 (marrón)

27. Con fecha 15 de noviembre de 2011 se recibió en el SPC escrito de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias solicitando modificación del informe de adscripción de 27 de mayo de 2011 en relación con los terrenos de la zona 2 (2.887 m<sup>2</sup>), y la emisión de nuevo informe favorable de adscripción para esta superficie de DPMT con destino a usos portuarios.
28. Tal como figura en el Antecedente 11, con fecha 24 de julio de 2012 esta DGCM emitió un informe favorable a la adscripción de, entre otros bienes de DPMT, 2.887 m<sup>2</sup> de DPMT correspondientes a terrenos ganados al mar en el arranque del dique y destinados al



almacenamiento de embarcaciones de vela ligera (marina seca), a favor de la Dirección General de Puertos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.

La "zona 2" ocupada indebidamente por obras por parte de Puerto Colón fue recuperada como "DPMT ordinario" por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 28 de noviembre de 2003, y posteriormente fue incluida en los terrenos de DPMT a adscribir a la Gobierno de Canarias, tal como se reflejaba en dicho informe de 24 de julio de 2012.

29. Con fecha 19 de noviembre de 2013 esta DGCM, en relación a la solicitud de concesión de DPMT del Ayuntamiento de Adeje para las obras del proyecto de abril de 2011, solicitó al SPC la remisión de los siguientes documentos tras constatar la ausencia de los mismos y así poder continuar con su tramitación:

- *Acta de Confrontación que grafiara la superficie exacta de la parcela solicitada en conexión y de la parcela en adscripción, que incluya una zonificación por usos.*
- *Resultado de la tramitación de la información oficial y pública, incluyendo el informe de Hotel Jardín Tropical, SL.*
- *Propuesta de canon.*

30. Con fecha 3 de mayo de 2016 esta DGCM otorgó al Ayuntamiento de Adeje una concesión de ocupación de 8.658 m<sup>2</sup> de DPMT con destino a la adaptación al uso público de la zona recreativa Jardín Tropical (zona 1), según el proyecto de abril de 2011, por un plazo de 30 años y un canon anual de 4,69 €/m<sup>2</sup> de la superficie de DPMT otorgada en esta concesión (ref. CNC02/11/38/0005).

Dichas obras otorgadas en concesión se referían sólo a las que el proyecto de abril de 2011 preveía en la primera parcela (zona 1), quedando pendiente la autorización de las obras en la segunda parcela (zona 2), las cuales se tramitarían bajo el título de adscripción.

#### **Aliviadero de emergencia de la estación de bombeo de Torviscas (sin ref.)**

31. En el trasdós del dique de apoyo al norte de la playa de La Pinta existe en DPMT un aliviadero de emergencia de aguas residuales procedentes de la estación de bombeo (EBAR) Torviscas, aliviadero que no cuenta con la preceptiva Concesión de ocupación de DPMT, pero sí con autorización de vertido al mar (expte. CCAA: 2002/019), cuyo último título en vigor fue la autorización otorgada en 2014 por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias a favor del Consejo Insular de Aguas de Tenerife por un plazo de 10 años hasta 2024.



Ubicación de la EBAR Torviscas, de la Estación de Pretratamiento y Bombeo, y de la EDAR Adeje-Arona

32. En relación a la ocupación de DPMT, sin la preceptiva Concesión, si que consta que el SPC (ref. Concesiones/AM) otorgó con fecha 4 de diciembre de 2002 una **Autorización** al Consejo Insular de Aguas de Tenerife para la ejecución de dos aliviaderos de emergencia de las estaciones de bombeo del sistema Adeje-Arona, situados en el DPMT, según los proyectos “Aliviadero de emergencia de la estación de bombeo de El Puerto Los Cristianos” suscrito en agosto de 2002, y “Aliviadero de emergencia de la estación de bombeo de Torviscas” suscrito en octubre de 2002, ambos por el ICCP D. Lorenzo García Bermejo, obras que formaban parte del proyecto “Conducciones del saneamiento integral, estación depuradora de aguas residuales Adeje-Arona y estación desaladora de aguas de Playa de Las Américas.



Aliviadero de emergencia en DPMT de la EBAR Torviscas (edificio de techo rojizo)

La citada estación de bombeo Torviscas está situada en zona de servidumbre de protección, eleva las aguas residuales de la red de saneamiento (la mayor parte unitaria) de los núcleos



próximos y es una de las aproximadamente veinte EBAR que la empresa “Entemanser” tiene distribuidas por el término municipal de Adeje. La EBAR de Torviscas impulsa las aguas hasta otra de las estaciones de bombeo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife en Adeje, que a su vez las elevan hasta una Estación de Tratamiento y Bombeo de dicho Consejo Insular de Aguas. Allí reciben un tratamiento primario antes de ser impulsadas hasta la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) Adeje-Arona, donde se les aplica un tratamiento biológico para su reutilización. Las aguas no reutilizables se vierten al mar a través del emisario submarino de Adeje-Arona.

### **Paseos y viales en DPMT en el entorno de la playa de La Pinta (sin ref.)**

33. Continuando con la playa de La Pinta, cabe destacar que existe una parte del paseo peatonal y una parte del vial público de acceso al puerto que se ubican en DPMT, sin que conste que los mismos cuenten con la preceptiva Concesión.



*Paseos y viales en DPMT en el trasdós y en los laterales de la playa de La Pinta*

### **CONSIDERACIONES**

- I. El contenido reglado de este informe se circunscribe a las previsiones de los art. 49 y 112.c de la LC, en cuanto a la **delimitación del DPMT susceptible de adscripción (o previamente traspasado o adscrito), usos previstos y medidas necesarias para su protección.**



- II. La construcción, ampliación (exterior) o modificación (interior) de un puerto son actividades que, por su naturaleza, no pueden tener ubicación distinta al DPMT, salvo determinadas zonas terrestres anexas, y, por tanto, resulta acorde con el art. 32 de la LC, regulando expresamente el art. 49 de la LC que el título adecuado para permitir la ocupación del DPMT es la adscripción, otorgada por la Administración del Estado en favor de la correspondiente Comunidad Autónoma, sobre los bienes necesarios de dicho DPMT.

Así lo estableció el Tribunal Constitucional en su Sentencia 149/1991, de 4 de julio: *“Resulta indudable, sin embargo, que el hecho de la adscripción no exonera a la Administración del Estado de su deber de velar por la integridad física y jurídica del demanio marítimo-terrestre y que por tanto es legítimo que la Ley prevea **cauces que le permitan conocer a tiempo si las obras de modificación proyectadas por una Comunidad Autónoma pueden llegar a producir una alteración importante del citado demanio, o influyen sobre la costa y pueden afectar a su regresión, o distorsionan la dinámica litoral**, a los efectos previstos por los art. 42.2 y 44.2 y 3 de la Ley de Costas”*.

- III. Cabe destacar que, por imperativo de lo dispuesto en el art. 2 de la LC, la actuación administrativa sobre el DPMT debe perseguir, como fines primordiales, garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del DPMT, **sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas**, y regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje y al medio ambiente, asegurando su integridad y adecuada conservación, con la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias que, en su caso, correspondan; tanto más cuando las obras a realizar pueden producir una alteración significativa del DPMT, como ocurre con las infraestructuras portuarias o marítimas.

#### IV. RESPECTO A LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN OTORGADA EN DPMT TRASPASADO:

Respecto a la vigencia de la concesión otorgada con fecha 7 de diciembre de 1983 mediante acuerdo del Consejo de Ministros a favor de “Puerto Colón, S.A.” por un plazo de 50 años, por aplicación del apartado 1 de la Disposición transitoria decimosexta del RGC de 2014 cabe concluir que **la concesión otorgada a Puerto Colón, S.A. en 1983 se extinguió el 29 de julio de 2018**, sin que conste en esta DGCM ni en el SPC prórroga alguna tramitada por el Gobierno de Canarias en relación a dicho título de ocupación del DPMT traspasado y adscrito.

De igual forma, en la web de Puertos Canarios únicamente figura el otorgamiento del Consejo de Ministros de 1983, y de igual forma figura en los inventarios de “periodos concesionales” de Puertos Canarios:

<https://puertoscanarios.es/puertos-en-concesion/>

<https://puertoscanarios.es/wp-content/uploads/2017/12/PERIODOS-CONCESIONALES.pdf>

Con lo que, **pese a que Puertos Canarios considera según figura en su web que la concesión otorgada por 50 años está vigente hasta 2033**, se concluye que **la ocupación portuaria del DPMT (traspasado o adscrito) no tiene concesionario desde el 29 de julio de 2018**, pues no se ha tramitado en DPMT traspasada para gestión portuaria autonómica ninguna nueva concesión o prórroga de la extinguida hasta la fecha por el Gobierno de Canarias.

A su vez, destacar que el apartado 1 de la Disposición Transitoria Sexta de la LC establece que *“en ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesión existente a la entrada en vigor*



*de esta Ley en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o disposiciones que la desarrollen*”, por lo que, en todo caso, la parte de la concesión dedicada a usos residenciales o habitacionales u otros usos contrarios a dicha legislación deberá finalizar, dado que no cabe prórroga ni renovación de la misma por ser contrarios a lo que establece la LC y, de acuerdo al apartado 2 de dicha Disposición Transitoria Sexta, extinguida la concesión otorgada con anterioridad a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y que no resulte contraria a lo dispuesto en ella, la Administración competente resolverá sobre el mantenimiento o levantamiento de las instalaciones.

Por último, aclarar al Gobierno de Canarias que las concesiones otorgadas con anterioridad a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, como es el caso, les fue de aplicación el art. 49.1 de la Ley 22/1988, de 29 de julio, en su redacción entonces vigente, que establecía: *“En todo caso, el plazo de las concesiones que se otorguen en los bienes adscritos no podrá ser superior a 30 años”*, así como les fue de aplicación los apartados 3 de la Disposición Transitoria Decimocuarta de la Ley 22/1988: *“Se considerará en todo caso incompatible con los criterios de ocupación del DPMT establecidos en la Ley de Costas el mantenimiento de concesiones a perpetuidad por tiempo indefinido, sin plazo limitado o por plazo superior a 30 años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley 22/1988, siempre que no hayan superado o superen el plazo máximo de noventa y nueve años. En todos estos casos, las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de 30 años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas”* y 2 de la Disposición Transitoria Decimoquinta: *“Se entenderá en todo caso contraria a lo establecido en la Ley de Costas la prórroga por plazo que acumulado al inicialmente otorgado exceda del límite de 30 años”*.

Las concesiones otorgadas o a otorgar en DPMT traspasado o adscrito con posterioridad a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, si les será de aplicación la redacción final dada al art. 49.1 de la Ley 22/1988, de 29 de julio, por la Ley 2/2013, de 29 de mayo: *“En todo caso, el plazo de las concesiones que se otorguen en los bienes adscritos, incluidas las prórrogas, no podrá ser superior al plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general”*, por lo que podrán otorgarse por el plazo máximo que el 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 establece actualmente en 50 años según sus art. 82.1 y 82.2.a.

A su vez, según el apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 22/1988, de 29 de julio, en la redacción establecida en 1988: *“Las concesiones podrán ser revocadas, total o parcialmente, además de por las causas previstas en el título correspondiente, cuando resulten incompatibles con los criterios de ocupación del DPMT establecidos en la presente Ley”*. Además, según el párrafo 3º del art. 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, relativo a prórrogas extraordinarias: *“Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos”*, y según la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, relativa a la prórroga de las concesiones para puertos que no sean de interés general: *“Sin perjuicio de lo establecido en el art. 2 de esta Ley, las concesiones que amparan ocupaciones en puertos que no son de interés general, o habilitan directamente la ocupación del DPMT en el que se construye la obra portuaria, como consecuencia de un contrato de concesión de obra pública, podrán prorrogarse en los mismos términos y condiciones que los previstos en la legislación estatal de puertos de interés general. En estos casos, la duración de la prórroga no podrá ser superior a la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general”*.

Así, cabe señalar al Gobierno de Canarias que en la web de Puertos Canarias figuran otras 11 concesiones que se extinguieron con fecha 29 de julio de 2018: **“IP Puerto de Candelaria”**, **“PD Caleta de Fuste”**, **“PD Marina de Los Gigantes”**, **“PD Pasito Blanco”**, **“PD Puerto Calero”**, **“PD Puerto Rico”**, **“PD Puerto Ventura”**, **“PD Radazul”**, **“PD Taliarte”**, **“PD Mogán”** y **“PIG Santa Águeda”**.



#### V. RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE DPMT:

Las obras del proyecto básico modificado “Mirador Puerto Colón” suscrito en marzo de 2019, se ubican **dentro del DPMT pendiente de traspaso y de adscripción** al Gobierno de Canarias. La delimitación de las superficies a traspasar y a adscribir deberá cumplir los siguientes aspectos:

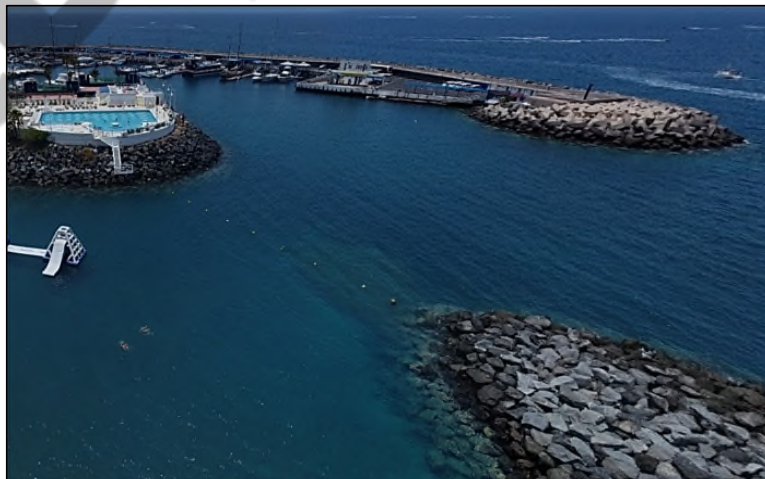
1. Con base en el precepto de ocupación mínima posible recogido en el art. 61.3 del RGC, el máximo resguardo exterior de agua será de **20m desde el pie del talud de las obras exteriores**. En tierra no se aplican resguardos
2. El órgano gestor del puerto deberá **instalar y mantener líneas de boyas** que balicen la separación de las aguas portuarias de aquellas **zonas de baño de playas colindantes cuya anchura de 200m** según establece el art. 73 del RGC se haya visto **reducida o afectada** por la actividad portuaria.

En puerto Colón esta circunstancia sucede en **la playa de La Pinta y su zona de baño de 200m teóricos, que al ser colindantes con el contradique del puerto se ve reducida a 110m**, por tanto, el Gobierno de Canarias deberá instalar una línea de boyas entre el dique norte de apoyo de la playa y el contradique del puerto que separe la zona de actividad portuaria de la zona de baño reducida de la playa.



*Zona de baño reducida a 100m en la playa de La Pinta, anexa al contradique de puerto Colón*

Dichas boyas parece que ya vienen siendo instaladas:



*Línea de boyas instalada entre el contradique de puerto Colón y el dique norte de apoyo de la playa de La Pinta*





3. El dique de apoyo de la playa de La Pinta, cuyo morro se ubica a 50m a norte del contradique del puerto, fue construido en base al proyecto de mayo de 1980 que sirvió de base para otorgar la concesión a "Puerto Colón S.A." con fecha 7 de diciembre de 1983. Con fecha 17 de mayo de 1991 esta DGCM solicitó al Gobierno de Canarias la segregación de la concesión, por una parte la zona portuaria de DPMT traspasado y por otra parte la zona de playa y dique de apoyo, segregación que no llegó a concretarse. No obstante, dado que la concesión de 1983 se extinguió en 2018, dicha segregación no es necesario en este momento, y las ocupaciones consecuencia del proyecto de mayo 1980 relativas a la playa y al dique de apoyo al norte deberán formar parte del **Acta de Reversión pendiente de formalizar**, a la cual sería conveniente que el Gobierno de Canarias invite al SPC de este Ministerio, en base a la Consideración 21ª del acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 1983, para determinar su destino y estado de conservación.
4. Dado que el Acta y Plano de Replanteo formalizada el 7 de agosto de 1984 y aprobada el 2 de enero de 1985 es el último plano anterior al Plano de Traspaso pendiente de formalizar desde el RD de traspaso de 1985, se debe tomar éste como referencia para los límites del DPMT traspasado, y el proyecto reformado de julio de 1987, informado favorablemente bajo el título de adscripción en 2013, como referencia para los límites del DPMT adscrito.

Considerando los anteriores argumentos, a continuación se adjunta una imagen con la delimitación de la superficie traspasada en 1985 trazada en color naranja y de la superficie a adscribir trazada en color amarillo en el puerto Colón, como borrador del "**Plano de delimitación de DPMT traspasado y de DPMT adscrito**" pendiente de formalizar propuesto por esta DGCM:



*Delimitación propuesta por la DGCM para la ocupación de DPMT en el puerto de Colón:  
Línea naranja, zona de DPMT Traspasado en 1985. Línea amarilla, zona pendiente de adscribir desde 2013*



## VI. RESPECTO A LA SUSTANCIALIDAD DE LAS MODIFICACIONES SOLICITADAS:

En primer lugar, las obras del proyecto básico modificado “Mirador Puerto Colón” de marzo de 2019 suponen una **modificación sustancial** del puerto dado que plantean cambios en los usos previstos en la parcela objeto de actuación, ubicada en DPMT traspasado y a adscribir, siendo necesaria la emisión de informe de adscripción en relación a la delimitación del DPMT estatal pendiente de traspaso y de adscripción, usos previstos y medidas necesarias para su protección.



*Situación actual de la parcela adyacente entre puerto Colón y el Jardín Tropical o “Las Rocas”*

Tal como ha informado el SPC en junio de 2020, en el proyecto **no figura conexión alguna con las instalaciones de Jardín Tropical**, por lo que no se permite su ampliación y mejora tal como figuraba en el proyecto del Ayuntamiento de Adeje en relación a la denominada segunda parcela (Zona 2), dotándolas de un **mejor acceso** adaptado a personas con movilidad reducida, la creación de una **plaza conectada** con el paseo peatonal, la instalación de un **quiosco con terraza** que podría atender tanto a las instalaciones de baño como al paseo, la construcción de **vestuarios** (de los que se carece actualmente), así como dependencias para las instalaciones de baño, vigilancia seguridad y servicios de temporada.

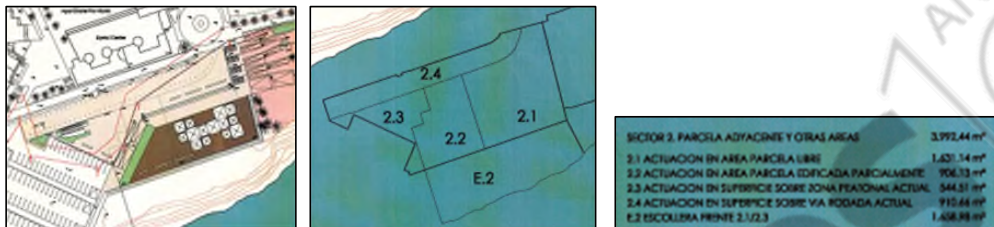


*Plano A:11 “Imágenes 3D” del proyecto de marzo de 2019*



Por tanto, **se debe modificar el proyecto de marzo de 2019** para:

1. Eliminar la completa ocupación privativa del borde marítimo para permitir el acceso público gratuito **al menos en la mitad del frente**, suprimiendo parte de las terrazas privativas, en línea con lo planteado por el Ayuntamiento de Adeje en el proyecto de abril 2011.



*Detalle del Plano 12 del proyecto de abril 2011, donde el Ayto plantea actuaciones en el Sector 2*

2. Generar una plaza pública de esparcimiento a cota de la rasante del paseo, conectada con aquel, en una extensión de, **al menos, la mitad de la superficie de la parcela a esa cota**, en línea con lo planteado por el Ayuntamiento de Adeje en el proyecto de abril 2011.



*Vista panorámica dirección oeste-este (Plano Nº A:14 "Imágenes 3D", proyecto marzo 2019)*

3. Reducir **al mínimo las pantallas visuales** planteadas por encima de la rasante del paseo que dificultan la vista hacia el mar desde dicha cota en el trasdós de la parcela (zona 2), en línea con lo planteado por el Ayuntamiento de Adeje en el proyecto de abril 2011.



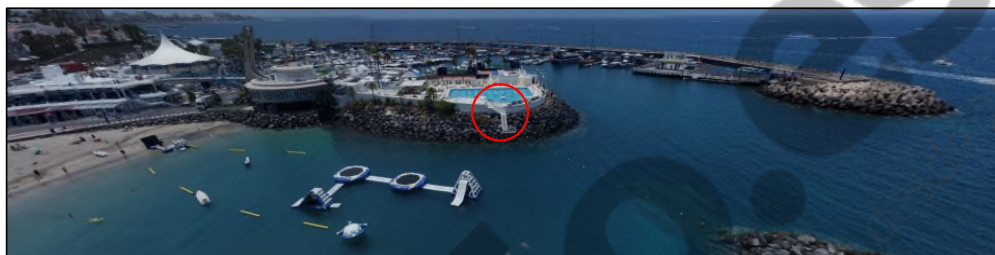
*Vista panorámica desde la Avda. de Colón, dirección este-oeste (Plano Nº A:13 "Imágenes 3D", proyecto marzo 2019)*

4. Suprimir las ocupaciones y los usos destinados a **"vacío sala polifuncional"** en Planta Nivel -1, a **"escenario"** en Planta Nivel -2, y a **"piscina"** en Planta Nivel -3, por no ser acordes con el art. 32.1 de la LC dado que por su naturaleza no han de ocupar DPMT y son perfectamente ubicables fuera de aquel.
5. Justificar que las plantas inferiores se destinen a **usos bien exclusivamente portuarios bien acordes a los máximos establecidos en el art. 105 del RGC.**



6. Justificar la necesidad del número de aseos que se proponen, valorando su reducción.
7. Plantear la **mayor conexión y permeabilidad posible** en la zona de esparcimiento a cota de la rasante del paseo con las instalaciones de Jardín Tropical, en línea con lo planteado por el Ayuntamiento de Adeje en el proyecto de abril 2011 para acondicionar "Las Rocas".
8. Dotar de acceso para personas con movilidad reducida a todas las instalaciones.

En segundo lugar, las obras del proyecto "Acceso Solárium-Piscina Club Náutico al Mar" de abril de 2021 suponen una **modificación no sustancial** del puerto dado que la nueva escalera daría acceso a la zona de baño de la playa, zona respecto a la que ya se ha establecido la condición de instalar una línea de boyas permanente desde el contradique al dique de apoyo de la playa al norte. No obstante, dicha escalera parece que ya ha sido instalada:



*Nueva escalera ejecutada en base al proyecto de abril de 2021*

#### VII. RESPECTO A LOS USOS EN DPMT:

- a. El art. 105 del RGC establece que en zona de servicio portuaria en DPMT que no reúna las características de los art. 3 de la LC y 3 RGC, además de los usos necesarios para el desarrollo de la actividad portuaria, se podrán permitir usos comerciales y de restauración, siempre que no se perjudique al DPMT ni a la actividad portuaria y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico, siendo su superficie máxima permitida inferior al 16% de la lámina de agua comprendida por los diques del puerto, al 10% de la superficie de tierra del puerto y a 20 m<sup>2</sup> por amarre. Su planificación y ubicación se subordinará a las necesidades de la actividad portuaria, no debiendo interferir, afectar o perjudicar a la misma, prohibiendo, en todo caso, las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

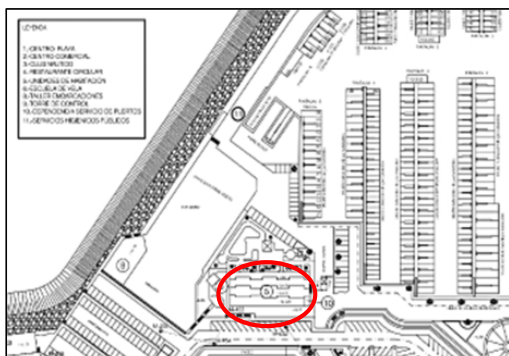
Se ha constatado la existencia de usos de restauración y comerciales en distintas zonas del puerto, por lo que se debe verificar el cumplimiento de los porcentajes máximos permitidos según art.105 del RGC, así como que ninguno de esas instalaciones esté destinada a residencia o habitación.

A este respecto, el Gobierno de Canarias deberá aportar un **Segundo Plano**, similar al "Plano de delimitación de DPMT traspasado y de DPMT adscrito", el cual se suscribirá también en dicho Acta pendiente de formalizar, **donde se grafíen, definan y cuantifiquen todos los usos previstos en DPMT a traspasar**, por un lado en la zona portuaria terrestre (muelles, rampas, explanadas, edificios según plantas, zonas de restauración, zona comercial, aparcamientos...) y sus respectivas superficies hasta BMVE, y por otro en la lámina de agua del puerto (aguas exteriores, canales de acceso, canales interiores, número de amarres y superficie de celda reservada para estos) y sus respectivas superficies desde BMVE, para comprobar que se cumplan los máximos establecidos en el art. 105 del RGC, así como plasmar aparte los cálculos que demuestren dicho cumplimiento.

A su vez, sería conveniente que en el próximo Plan Especial Urbanístico del puerto o instrumento de planeamiento similar quede reflejado el cumplimiento de la condición del art. 105 del RGC expresamente, para que esta Dirección General pueda emitir informe favorable de acuerdo al art. 222 del RGC.



- b. Se ha detectado la existencia de un edificio en DPMT destinado a **uso habitacional**, el cual se ha podido comprobar que aparecía reflejado en el plano “Planta General Actualizada” suscrito en junio de 2010, figurando en la leyenda con el número 5 “Unidades de habitación”, y que fue aportado para dar cumplimiento a la Condición Previa recogida en el informe de adscripción de 24 de julio de 2012, aspecto que no se detectó desde esta DGCM.



Uso destinado a habitación (plano de junio de 2010)



Uso destinado a habitación (fuente: visor DPMT)

A este respecto, cabe destacar que los terrenos sobre los que se construyó este edificio con uso habitacional, estando ya vigente la actual LC, nunca han perdido su naturaleza de bienes de DPMT, pues el demanio público traspasado o adscrito a una Comunidad Autónoma no pierde en ningún momento su carácter de DPMT, por lo que siguen bajo las prescripciones de la citada LC, que contempla la “adscripción” (anteriormente “traspaso”) de terrenos de DPMT a las CCAA exclusivamente para vías de transporte y puertos de competencia de éstas. Asimismo, tanto el RD 2250/1985, de 23 de octubre, como los informes emitidos por esta DGCM vía adscripción tan sólo contemplaban usos portuarios en los terrenos de puerto Colón.

Respecto a dichos usos de habitación existentes en DPMT, de acuerdo al art. 32.2 de la LC, en referencia al art. 25.1.a, **se encuentran expresamente prohibido el uso del DPMT para edificaciones destinadas a residencia o habitación**, incluyendo las hoteleras, lo que es de aplicación tanto en el DPMT traspasado como en el adscrito, cualquiera que sea su régimen de explotación. De la misma manera, el art. 105 del vigente RGC también incluye dicha prohibición de manera específica en las zonas de servicio portuario de DPMT. Además, según el apartado 1 de la Disposición Transitoria Sexta de la LC, “en ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesión existente a la entrada en vigor de esta Ley en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o disposiciones que la desarrollen”.



Edificio de uso habitacional en DPMT traspasado



A su vez, cabe recordar que la Sentencia del Tribunal Constitucional 34/2014 (Fundamento Jurídico 5º) se refiere a “usos” igualmente, lo que supone su aplicación a todo “uso habitacional permanente” en DPMT:

*“Así pues, de lo señalado en ambos preceptos (que conservan su redacción original, y no han sido afectados por la reforma llevada a cabo por la Ley 3/2013) resulta que en el DPMT adscrito a las Comunidades Autónomas, y en la zona de servidumbre de protección quedan **prohibidos los usos hoteleros, esto es, de residencia o habitación**, salvo los supuestos excepcionales de autorización que se atribuyen con carácter exclusivo al Consejo de Ministros”.*

Por tanto, dado que la concesión otorgada a “Puerto Colón, S.A.” en 1983 se extinguió el 29 de julio de 2018, dichos usos no se encuentran actualmente amparados por ningún título concesional, con lo que esta DGCM considera que **dichas ocupaciones para uso habitacional son contrarias a la LC y no cumplen el art. 105 del RGC**.

A su vez cabe destacar a este respecto que, según el art. 6.5 de la vigente Ley 14/2003, de 8 de abril, de puertos de Canarias: **“Excepcionalmente podrán preverse usos alojativos turísticos ubicados fuera de la zona de DPMT de titularidad estatal y de la zona de servidumbre de protección. La previsión e implantación de estos usos complementarios deberá justificarse motivadamente en la delimitación de la zona de servicio y habrá de ajustarse a la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, a la planificación prevista en el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias del litoral de Canarias. La autorización excepcional de implantación de usos alojativos turísticos corresponde al Gobierno, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de puertos, y previo informe de las consejerías competentes en materia de turismo y ordenación del territorio, del cabildo insular y de los municipios afectados”.**

- c. Se han detectado otros usos en el contradique del puerto relativos a **una piscina y pistas polideportivas** en DPMT traspasado que, de igual forma, según se contempla en los art. 49.4 de la LC y 105 del RGC, que sólo citan usos comerciales y de restauración, serían incompatibles con la normativa de costas vigente al no tratarse de “usos portuarios” y al ser acordes con el art. 32.1 de la LC dado que por su naturaleza no han de ocupar DPMT y son perfectamente ubicables fuera de aquel.

Por tanto, dado que la concesión otorgada a “Puerto Colón, S.A.” en 1983 se extinguió el 29 de julio de 2018, esta DGCM considera con lo que esta DGCM considera que **dichas ocupaciones para piscina y pistas polideportivas son contrarias a la LC y no cumplen el art. 105 del RGC**, debiendo ser trasladados fuera de DPMT.



*Ubicación usos incompatibles con el art. 32.1 de la LC en DPMT traspasado*



- d. Según la Disposición Adicional 8ª del RGC, las concesiones o autorizaciones otorgadas en DPMT traspasado no devengarán canon. Por otra parte, según el art. 106.4 del RGC, las concesiones o autorizaciones que las Comunidades Autónomas otorguen en el DPMT adscrito devengarán el correspondiente canon de ocupación a favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de las que sean exigibles por aquellas.

Dado que la concesión otorgada a “Puerto Colón, S.A.” en 1983 se extinguió el 29 de julio de 2018, en el caso de que el Gobierno de Canarias otorgue una nueva concesión que incluya la superficie de DPMT a adscribir que se grafía en la anterior Consideración V, ésta **no podrá otorgar una concesión, parcial o total, sobre dichos terrenos de DPMT adscritos sin que previamente a dicho otorgamiento se haya establecido por resolución de esta DGCM el canon de ocupación y aprovechamiento** de la superficie de DPMT adscrito que establece los art. 84 de la LC y 106.4 del RGC, previa audiencia a cada concesionario y al Gobierno de Canarias.

- e. Se recuerda que las administraciones públicas cuyas competencias incidan sobre el DPMT, como es el caso de esta DGCM y del Gobierno de Canarias, deben ajustar sus relaciones recíprocas a los deberes de información mutua, colaboración, coordinación y respeto. A estos efectos, de acuerdo al art. 226 del RGC, el otorgamiento de toda clase de títulos administrativos por la Comunidad Autónoma sobre el DPMT se debe notificar a la Administración General del Estado, así como al Ayuntamiento, en el plazo de 10 días. Es por ello que se solicita al Gobierno de Canarias que remita a esta Dirección General una **relación de todos los títulos de ocupación (concesión o autorización) sobre DPMT traspasado o adscrito otorgados a terceros, junto a un plano general donde se delimite la superficie de dicho DPMT concesionado o autorizado**.

A este respecto, esta Dirección General considera la calificación jurídica de “DPMT traspasado” idéntica a la de “DPMT adscrita” a efectos de aplicación de la vigente legislación en materia de costas, diferenciándose únicamente ambas en la aplicación de la Disposición Adicional 8ª del vigente RGC.

- f. Se deberá cumplir lo regulado en el art. 32.2 de la LC, en referencia al art. 25.1.d relativo a **tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión**, debiendo proceder al soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión existentes, siendo éstas las superiores a 1.000 voltios de corriente alterna y 1.500 voltios de corriente continua. A este respecto, cabe indicar que el RD 842/2002, de 2 de agosto, Reglamento electrotécnico para baja tensión, y el RD 223/2008, Reglamento de líneas aéreas de alta tensión, establecen que la corriente alterna hasta 1.000 voltios corresponde a instalaciones de baja tensión y a partir de esa tensión la línea se considera de alta tensión. De acuerdo con los art. 3 y 4 del Reglamento electrotécnico para baja tensión, las instalaciones eléctricas de baja tensión son aquellas cuya tensión nominal es igual o inferior a 1.000 V para corriente alterna y 1.500 V para corriente continua. También, de acuerdo con la Instrucción Técnica Complementaria 01 (ITC-MIE-RAT-01) del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación, son de alta tensión las instalaciones en las que la tensión nominal es superior a 1.000 V en corriente alterna.

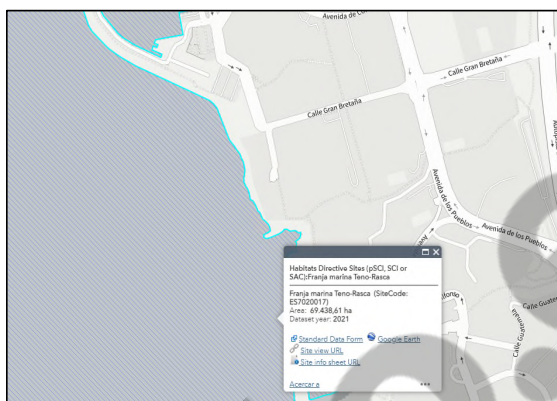
Por tanto, se deberá incluir en el **Segundo Plano** citado en la Consideración VII.A **el trazado y voltaje de todas las líneas eléctricas** en DPMT traspasado o adscrito para comprobar el soterramiento de las de alta tensión.

#### VIII. RESPECTO A LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA PROTECCIÓN DEL DPMT:

- a. En relación a la dinámica litoral, dado que los proyectos de marzo de 2019 y abril de 2021 no contienen la previsión de actuaciones en el mar o en zona marítimo-terrestre, no se considera necesario aportar el estudio básico de la dinámica litoral que establece el art. 44.3 de la LC.



- b. Entre la documentación aportada no consta que se haya efectuado la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental pertinente, según recoge en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, por lo que será condición previa al inicio de las obras contar con **informe del órgano sustantivo o del órgano ambiental al respecto de la necesidad de la citada evaluación ambiental simplificada**, dada la proximidad del espacio protegido ZEC “Franja marina Teno-Rasca” (ES7020017).



Espacio protegido ZEC “Franja marina Teno-Rasca” (ES7020017)

- c. Se debe contar con informes del Ayuntamiento de Adeje, en base al art. 225.b del RGC, y de la Capitanía Marítima de Santa Cruz de Tenerife, en base a los art. 98.4.d y 152.6 del RGC.
- d. En relación al saneamiento, según establece el art. 63 del RGC, debe quedar garantizado el sistema de eliminación de aguas residuales en todos los títulos de ocupación de DPMT, como es el caso de la presente adscripción.

A su vez, para proceder a analizar el cumplimiento del art. 44.6 de la LC, el Gobierno de Canarias deberá incluir en el **Segundo Plano** citado en la Consideración VII.A **la definición del trazado y ubicación** de todos los colectores de saneamiento, estaciones depuradoras, estaciones de bombeo, emisarios submarinos, puntos de vertido al mar, aliviaderos, desagües, caces, caños y en general cualquier elemento que forme parte del sistema de saneamiento del propio puerto o del sistema de saneamiento municipal que se encuentre dentro o en el entorno del puerto, tanto en DPMT como en zonas colindantes.

- e. Por último, en base a la Consideración 22ª del acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 1983 deberán **incluirse en la reversión** solicitada en la Consideración V.3 **la entrega al DPMT de los terrenos privados** que figuran en los dos borradores de Plano de Adscripción remitidos en 2014 y 2017: *“La zona de servicio del puerto, por ser una unidad imprescindible, para la explotación del mismo, al término de la concesión revertirá íntegramente al Estado, aún cuando esté constituida, parcial o totalmente, por terrenos de propiedad particular, bien en el caso de haber sido adquiridos por expropiación, tal como concede el art. 16 de la Ley 55/1969, de 26 de abril, o bien por haberlos adquirido por cauces de derecho privado... Al revertir, en ambos casos, **estos terrenos adquirirán la condición y carácter de uso y dominio público**, dependientes del Ministerio de Obras Públicas, como los demás puertos del Estado, sin que el interesado tenga derecho a indemnización alguna”.*

#### IX. RESPECTO AL RESTO DE OCUPACIONES NO PORTUARIAS DEL DPMT COLINDANTE:

El SPC traslada a esta DGCM que, tras conversaciones con el Ayuntamiento de Adeje, éste muestra su interés en solicitar en concesión el resto de ocupaciones existentes en el DPMT colindante enumeradas en los Antecedentes:

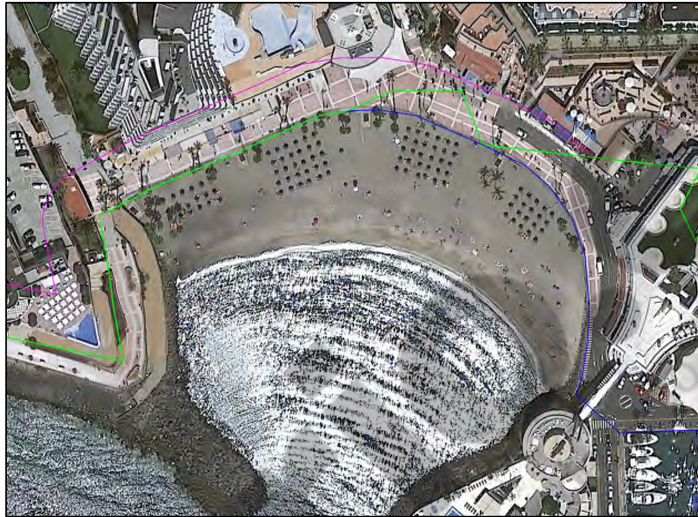




MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

- Aliviadero de emergencia de la estación de bombeo de Torviscas
- Paseos y viales en DPMT en el entorno de la playa de La Pinta
- Dique de apoyo al norte de la playa de La Pinta

A este respecto, esta DGCM considera oportuna dicha tramitación y solicita tanto al SPC como al Ayuntamiento de Adeje inicien la tramitación de una concesión a favor de dicho consistorio en relación a las citadas ocupaciones del DPMT sin título.



*Ubicación donde se localizan el aliviadero, el dique de apoyo y los paseos y viales en el entorno de la playa*

Por lo anterior,

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

- A. Solicitar al Gobierno de Canarias la **formalización del Acta de Reversión** de la concesión otorgada en 1983 y extinguida en 2018 con la presencia de SPC, tal como se cita en la Consideración V.3, incluyendo la **entrega al DPMT de los terrenos privados** que figuran en los dos borradores de Plano de Adscripción remitidos en 2014 y 2017, tal como se cita en la Consideración VIII.e.
- B. Solicitar al Gobierno de Canarias la formalización, a la mayor brevedad posible, del “**Acta y dos Planos de delimitación de DPMT traspasado y de DPMT adscrito**” a partir del borrador propuesto en la Consideración V y de lo señalado en las Consideraciones VII.a, VII.f y VIII.d., cuyo primer plano:
- Incluya las líneas de deslinde, servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar.
  - Grafie separadamente los límites y defina las coordenadas del DPMT traspasado y adscrito sobre la planta del puerto.
  - Cuantifique la superficie total de DPMT traspasado y desglose ésta en zona de servicio terrestre hasta la BVME y en lámina de agua desde la BMVE.
  - Cuantifique la superficie total de DPMT adscrito y desglose ésta en zona de servicio terrestre hasta la BVME y en lámina de agua desde la BMVE.



Dicho Acta deberá también acompañarse de un segundo **Plano Anexo** al anterior, que incluya los siguientes 3 aspectos sobre cumplimiento de la normativa en materia de costas:

- Se grafíen y definan todos los usos en DPMT traspasado o adscrito, separando, por un lado, los de la zona de servicio portuaria terrestre (muelles, rampas, explanadas, edificios según plantas y usos, zonas de restauración, zona comercial, aparcamientos, viales...) cuantificando sus respectivas superficies hasta BMVE y, por otro lado, los de la lámina de agua portuaria (aguas exteriores, canales de acceso, canales interiores, número de amarres y superficie total de "celdas rectangulares" reservadas para estos...) cuantificando sus respectivas superficies desde BMVE. A su vez, se deberá demostrar el **cumplimiento de los máximos establecidos en el art. 105 del RGC**, plasmando el oportuno cálculo mediante una tabla donde figure:
  - Superficie total de usos comerciales y de restauración.
  - Superficie total de lámina de agua entre diques del puerto, y su 16%.
  - Superficie total de tierra del puerto, y su 10%.
  - Número total de amarres, y total de 20 m<sup>2</sup> por cada amarre.
- Se grafíen y cuantifiquen las superficies de ocupación en DPMT traspasado o adscrito, **diferenciando aquellas zonas que se destinen al uso público gratuito de las que no y**, a su vez, distinguiendo dentro de éstas entre zona de tierra y lámina de agua.
- Se defina el trazado de todos los colectores, estaciones depuradoras, estaciones de bombeo, emisarios submarinos, puntos de vertido al mar, aliviaderos, desagües, caces, caños y en general **cualquier elemento que forme parte del sistema de saneamiento** del propio puerto o del sistema de saneamiento municipal, sea unitario o separativo, que se encuentre dentro o en el entorno del puerto, tanto en DPMT como en zonas colindantes.
- Se defina el **trazado y voltaje de todas las líneas eléctricas en zona portuaria o marítimas, soterradas o aéreas**, para justificar el cumplimiento del art. 32.2 de la LC, en referencia al 25.1.d, relativo a los tendidos aéreos de líneas eléctricas de alta tensión, debiéndose soterrar las líneas aéreas de alta tensión existentes, siendo éstas las superiores a 1.000 V de corriente alterna y 1.500 V de corriente continua, según establecen el RD 842/2002, de 2 de agosto (Reglamento electrotécnico para baja tensión) y el RD 223/2008, de 15 de febrero (Reglamento en líneas aéreas de alta tensión).

Para dicha firma deberá remitirse antes un borrador del Acta y de los Planos al SPC que a su vez remitirá el mismo a esta DGCM por correo electrónico para su visto bueno.

Dichos Acta y Planos deberán estar suscritos por el representante que designe el Gobierno de Canarias y por el Jefe del SPC, a quien se nombra **representante** de la Administración General del Estado a tal efecto, la cual se coordinará con esta Dirección General al respecto de los borradores de Acta y Planos citados.

Para suscribir el Acta y Planos, previamente el Gobierno de Canarias informará por escrito al SPC de la designación de su representante para dicho acto.

El plazo total para formalizar dicho Acta y Planos será de 6 meses, contados a partir de la fecha de emisión del presente informe.

- C. Requerir al Gobierno de Canarias que, respecto al **uso habitacional** descrito en la Consideración VII.b y al **uso de la piscina y las dos pistas polideportivas en el contradique** descrito en la Consideración VII.c, presente a la mayor brevedad posible una **propuesta de adaptación de estas situaciones a la vigente legislación de costas**, dado que dichos usos son contrarios a la LC y no cumplen el art. 105 del RGC.



- D. Prestar conformidad a la modificación no sustancial del puerto planteada por el proyecto "Acceso Solárium-Piscina Club Náutico al Mar", suscrito en abril de 2021 por D. Oliver Polegre Martín, y promovido por "Puerto Colón, S.A."
- E. Emitir **informe de adscripción favorable a la modificación sustancial** planteada en el proyecto básico modificado "Mirador Puerto Colón" suscrito en marzo de 2019 por D. Antonio del Pozo Moro y D. César del Pozo Ortega y promovidas por "Puerto Colón S.A.", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

#### CONDICIONES PREVIAS

1. En relación a la tramitación ambiental del proyecto, se deberá contar con **informe del órgano sustantivo o del órgano ambiental** al respecto de la necesidad o no de llevar a cabo la **evaluación ambiental** correspondiente.
2. Presentar una **modificación del proyecto de marzo de 2019** según las 8 subsanaciones enumeradas en la Consideración VI de este informe.
3. Incluir el **estudio bionómico** referido al ámbito de la actuación prevista además de una franja del entorno del mismo de al menos 500m de ancho, en relación a la determinación de la posible afección a espacios de la Red Natura 2000 que establece el art. 88.e del RGC, dada la proximidad de la ZEC "Franja marina Teno-Rasca".

**Para considerarse finalmente favorable este informe, será necesario contar con el visto bueno al cumplimiento de estas tres Condiciones Previas por parte de esta Dirección General**

#### CONDICIONES

1. Cualquier futura **ampliación exterior o modificación interior** de puerto Colón necesitará del **preceptivo informe de adscripción**, título que para su "autorización" establece el art. 49 de la LC, al ubicarse en dominio público marítimo-terrestre estatal y suponer la ocupación o transformación de éste, en base a la LC y a la Sentencia del Tribunal Constitucional 149/1991, de 4 de julio, siendo dicha legislación y jurisprudencia de jerarquía superior al RD 2250/1985.
2. Se deberá cumplir lo señalado por los Organismos Oficiales que hayan informado el proyecto y con las condiciones establecidas en la tramitación ambiental del mismo, o en su defecto informe del órgano ambiental competente respecto a posibles medidas a adoptar.  
  
A su vez se deberá solicitar informe al **Ayuntamiento de Adeje**, en base al art. 225.b del RGC, y a informe de la **Capitanía Marítima de Santa Cruz de Tenerife**, en base a los art. 98.4.d y 152.6 del RGC. Copia de los mismos deberá remitirse a esta DGCM, y las condiciones por estos establecidas se incorporarán a las presentes.
3. En DPMT, traspasado o adscrito, no se podrá construir edificio alguno destinado a **usos residenciales o habitacionales**, y todos los usos autorizados deberán cumplir lo establecido en el art. 105 del RGC.
4. Según el art. 63 del RGC, deberá quedar garantizado el sistema de eliminación de **aguas residuales de las instalaciones en DPMT**, debiéndose definir la conexión de todas las aguas residuales provenientes de las instalaciones portuarias a la red de saneamiento (alcantarillado municipal), para garantizar así una eficaz eliminación de dichas aguas a la



red de saneamiento general y la no afección al DPMT, a las playas o a la calidad de las aguas de baño.

Todos los vertidos existentes al DPMT deben contar con autorización de vertido en vigor otorgada por el órgano autonómico competente en materia de vertidos y cumplir la Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar, aprobada por Orden de 13 de julio de 1993 que establece que, en el caso de playas, la conducción de desagüe debe ser cerrada con su tramo terrestre enterrado a más de 1 m de profundidad y que el punto de vertido se encuentre a más de 200 m de línea de costa y a más de 2 m de profundidad, ambas en BMVE.

5. El Gobierno de Canarias deberá soterrar las **líneas aéreas de alta tensión** existentes en DPMT.
6. El Gobierno de Canarias será responsable de todos los **daños a las personas y al medio ambiente**, así como de todos los efectos perjudiciales que deriven directa o indirectamente de las obras y de su explotación, debiendo redactar y ejecutar a su costa cuantos proyectos sean necesarios para su corrección, con comunicación al SPC para informar sobre su idoneidad. En cualquier caso, para cualquier obra que exceda del mero mantenimiento, previamente a la ejecución de la misma, deberá ponerlo en conocimiento del SPC para su aprobación, si procediera.
7. Deberán quedar garantizadas y hacerse efectivas las **servidumbres de tránsito y acceso al mar** que contempla la legislación de Costas, adecuando los medios necesarios para mantener las mismas en todo momento, tanto durante la explotación de las ocupaciones como si éstas se ven alteradas durante o después de la ejecución de obras. Antes del inicio de las posibles obras se deberá presentar ante el SPC, para su oportuna aprobación, una propuesta de tránsito alternativo en el tramo en el que éste resulte ocupado por las obras, donde sea posible compatibilizar el libre tránsito peatonal con éstas, a fin de garantizar las servidumbres de tránsito y acceso al mar.
8. La adscripción no modificará la ribera del mar, a los efectos del cómputo de los terrenos afectados por la Zona de **Servidumbre de Protección**.
9. El Gobierno de Canarias deberá realizar campañas de **limpieza del DPMT** para eliminar la totalidad tanto de restos y materiales de obras como de aquellos generados durante su explotación.
10. Si durante la realización de las actividades objeto de adscripción, se produjeran **efectos perjudiciales sobre la integridad del DPMT**, el Gobierno de Canarias queda obligado a redactar y ejecutar, previa aprobación por este Ministerio, los proyectos necesarios que minimicen la incidencia de éstas y que contemplen las medidas correctoras y compensatorias necesarias. En cualquier caso, para cualquier obra que exceda del mero mantenimiento, previamente a la ejecución de la misma, deberá ponerlo en conocimiento del SPC para su aprobación, si procediera.
11. El SPC podrá ejercer el **control de las ocupaciones** con el fin de comprobar que las mismas se desarrollen cumpliendo la totalidad del condicionado bajo el que se otorga y entre el que se incluye el expuesto en la condición anterior.
12. Los tramos de **desmontes y terraplenes** deben cumplir lo establecido en el art. 47.2 del RGC.



13. Los bienes de **DPMT traspasados o adscritos que no sean utilizados para el cumplimiento de los fines portuarios** para los que se traspasaron o adscribieron, o que sean necesarios para la actividad económica general o para obras públicas de interés general según los art. 131 y 149 de la Constitución, revertirán al Estado, previa audiencia al Gobierno de Canarias.
14. Según recoge el art. 28 de la LC, para asegurar el uso público del DPMT, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán la previsión de suficientes **aparcamientos fuera del DPMT**. Además, se declararán de utilidad pública a efectos de expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de estos aparcamientos.
15. Según el art. 49.1 de la Ley de Costas, el **plazo de las concesiones que se otorguen en DPMT adscrito**, incluidas prórrogas, no podrá ser superior al plazo máximo establecido en la legislación estatal para concesiones sobre dominio público portuario en puertos de interés general.
16. La porción de DPMT estatal, traspasada o adscrita, conservará tal calificación jurídica, correspondiendo al Gobierno de Canarias la utilización y gestión de la misma, adecuadas a su finalidad portuaria y con sujeción a las disposiciones pertinentes.
17. El presente título de ocupación de DPMT no exime de la obtención de otras licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes.
18. El Gobierno de Canarias quedará obligado a instalar y mantener las señales de **balizamiento** que se le indiquen por parte del Ente Público Puertos del Estado, a cuyo efecto, deberá formular la oportuna solicitud, tanto de sus instalaciones como del canal de entrada.
19. Se advierte expresamente que la zona sobre la que se ubican las instalaciones puede ser inundable por su propia naturaleza, por lo que el Gobierno de Canarias asume todos los riesgos y daños derivados, tanto para las instalaciones como para sus usuarios, de dicho emplazamiento y de su proximidad al mar, debiendo establecer las medidas de seguridad y vigilancia oportunas.
20. Cualquier **incumplimiento** de las superficies autorizadas, los usos portuarios y las medidas de protección del DPMT establecidas en el presente informe supondrá el incumplimiento de los fines que justificaron la adscripción, por lo que los bienes de DPMT adscritos revertirán al Estado.
21. En caso de que el Gobierno de Canarias otorgue una concesión, parcial o total, sobre terrenos de DPMT adscritos, **previamente a dicho otorgamiento** deberá haberse establecido por resolución de esta DGCM el canon de ocupación y aprovechamiento de la superficie de DPMT adscrito que establece los art. 84 de la LC y 106.4 del RGC, previa audiencia a cada concesionario y al Gobierno de Canarias. Para ello, el Gobierno de Canarias deberá **remite antes de otorgar** cada concesión a esta DGCM a través del SPC la siguiente documentación: ubicación, delimitación de DPMT a concesionar, superficie de ocupación, presupuesto de ejecución material del proyecto, estudio económico-financiero y pliego de condiciones.

Una vez establecido el canon de ocupación, dicho concesionario deberá presentar en el SPC los correspondientes justificantes de pago del importe correspondiente al Tesoro Público.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

El canon se revisará periódicamente en la medida en que aumente o disminuya el valor de los sumandos que sirvieron para determinar su base de liquidación.

El pago de esta tasa se acomodará a lo previsto en la Ley 25/1998, de 13 de Julio, de modificación del Régimen Legal de las tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Orden Público, y disposiciones que la desarrollen.

LA MINISTRA,  
P.D. (Orden TED/533/2021, de 20 de mayo, BOE de 31 de mayo de 2021)  
LA DIRECTORA GENERAL,

Fdo.: Ana María Oñoro Valenciano  
(Documento firmado electrónicamente en fecha y hora referenciadas en la firma)