



## RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de este Departamento en Illes Balears relativo al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre en el tramo de unos diez mil trescientos treinta y ocho (10.338) metros de longitud, correspondiente al término municipal de Es Castell, incluyendo la zona de servicio del puerto de Maó, en la isla de Menorca (Illes Balears).

### ANTECEDENTES:

I) Por Orden Ministerial de 20 de enero de 2010 (DL-104-Illes Balears) se aprobó el deslinde del tramo de referencia. Posteriormente, por Orden Ministerial de 25 de mayo de 2015 se estimaron dos recursos administrativos contra la O.M de 20 de enero de 2010 y se declaró caducado el expediente, conservando los actos y trámites efectuados.

La resolución de la entonces Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de 23 de marzo de 2017, autorizó la incoación del expediente y ordenó a la Demarcación de Costas en Illes Balears que elaborase un informe en el que se certificase si la línea de deslinde aprobada por O.M. de 20 de enero de 2010 se seguía considerando válida.

II) En abril de 2021 la Demarcación de Costas remitió un informe y planos, con una propuesta de delimitación, en gran parte coincidente con la del expediente declarado caducado, solicitando autorización de incoación. Difería, esencialmente, en lo siguiente:

- Se modificaba el deslinde hacia el interior en pequeños tramos de acantilados medios sensiblemente verticales, hasta su coronación, con base en el artículo 4.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- El límite interior de la servidumbre de protección se adaptaba al criterio de la Audiencia Nacional, manifestado en sentencias como la de fecha 22/03/2012 (recurso 227/2010), en cuanto a lo que vino a denominar “doble servidumbre de protección” suprimiéndose las zonas de servidumbres en suelo no urbanizable que se encuentran más al interior que el suelo urbano, siempre que el límite entre ambos suelos se encuentre a distancia superior a 20 metros desde la ribera de mar.

El 13 de julio de 2021, la Dirección General de la Costa y el Mar prestó conformidad a la propuesta para que se incoase el nuevo expediente de deslinde. El 29 de julio de 2021 la Demarcación de Costas incoó el expediente que finalmente se declaró caducado por O.M. de 6 de noviembre de 2023. Durante la tramitación de este expediente, se realizaron los siguientes cambios: la ribera de mar se desplazó hacia el exterior entre los vértices 56a a 69 bordeando el paseo-muelle de nueva construcción y hacia el interior entre los vértices 96-104 para incluir terrenos inundables bajo el voladizo del paseo-muelle, densificando los vértices de ribera de mar para una mejor definición de la misma, y se corrigió el límite del término municipal entre Maó y Es Castell. Además, se incorporó en los planos la cartografía realizada en 2018.





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

III) Con fecha 10 de noviembre de 2023 se autorizó la tramitación del nuevo expediente con la delimitación resultante del expediente caducado.

Con fecha 23 de febrero de 2024, la Demarcación de Costas en Illes Balears, emitió informe sobre la delimitación provisional, a efectos de incoación del expediente, donde se concluyó que la delimitación no se ve afectada por la nulidad del Real Decreto 668/2022.

Con fecha 5 de marzo esta Subdirección General prestó conformidad a la incoación del expediente.

IV) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de les Illes Balears el 4 de mayo de 2024 y el 8 de mayo de 2024 en un diario de los de mayor circulación de la zona (Diario de Mallorca y Diario de Menorca) , así como en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Es Castell y en el de la Demarcación de Costas en Illes Balears, a efectos de información pública de la delimitación, para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, en el plazo de 1 mes, y presentar las alegaciones que considerara convenientes.

En este trámite se presentaron las siguientes alegaciones:

- T.M.C (37-40), M.C.M.O. (269-271) y A.S.A. (282-283), solicitaron el desplazamiento del deslinde hacia el exterior.

V) Con fecha 29 de abril de 2024 se solicitó informe a la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua y a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern Balear, al Consell Insular de Menorca, al Ayuntamiento de Es Castell y a la Autoridad Portuaria en Illes Balears, así como la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

En el informe emitido el 7 de mayo de 2024 por la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern Balear se manifestó que las competencias autonómicas en materia de costas y litoral pertenecían a la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.

Se recibió informe del Ayuntamiento de Es Castell en junio de 2024, solicitando la reducción de la anchura de la servidumbre de protección en todo el frente de El Fonduco (vértices 4-9 y 13-37) y cala Sant Esteve (264-293). Para justificar el carácter urbano de estas zonas adjuntan, por un lado, el expediente del proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado en 1983, así como, por otro lado, plano del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en octubre de 1993. Exponen que se debería de aplicar el Real Decreto-ley 18/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

El Consell Insular de Menorca informó el 28 de mayo de 2024, señalando que en El Fonduco y en Sant Esteve, hay zonas donde la franja de servidumbre de protección se delimita con anchura de 100 metros y debería tener 20, o zonas al sur de Sant Esteve, que entiende que debería ampliarse la anchura a 100 metros, argumentándolo también con el expediente del proyecto de delimitación de suelo urbano de 1983, en el que no hay planos aprobados, y solicitando la aplicación del Real Decreto-ley 18/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

No se recibió informe de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua del Govern Balear, ni de la Autoridad Portuaria en Illes Balears en el plazo concedido, por lo que, transcurrido el plazo de un mes desde la solicitud, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.2.b del Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014 de 10 de octubre, se entendió que era favorable.

VI) Elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y la de servidumbre de protección, y obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, se confeccionó en fecha 1 de abril de 2024 la relación de titulares de fincas colindantes, que fue remitida al Registro de la Propiedad de Maó el 29 de abril de 2024, y reiterada en diciembre de 2024, interesando la certificación de dominio y cargas y la nota marginal a las que se refiere el artículo 21 del Reglamento General de Costas.

El Registro de la propiedad de Mahón remitió en fecha 22 de enero de 2025 las mencionadas certificaciones, con indicación de la nota marginal a la que se refiere el artículo 21.3 del Reglamento General de Costas, que fueron tenidas en cuenta para la actualización de los interesados en las siguientes fases del procedimiento.

VII) En noviembre de 2024, la Demarcación de Costas de Costas en Illes Balears remitió el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar, incluyendo el nuevo proyecto fechado en noviembre de 2024.

El proyecto de noviembre de 2024, que contiene los apartados siguientes:

- a) Memoria que contiene, entre otros, los siguientes apartados:
  - Resumen de actuaciones de deslinde.
  - Actuaciones relevantes en la tramitación del expediente.
  - Documentación fotográfica
  - Alegaciones planteadas y contestación a las mismas
  - Justificación de la línea de deslinde
  - Informe de necesidad para la protección y utilización del dominio público de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, que han perdido las características de ribera del mar.
- b) Planos a escala 1/1000, números 1, 2, 3, 5 y 6, suscritos el 18 de mayo de 2023 y 4 y 7 a 19 suscritos el 2 de diciembre de 2022.
- c) Pliego de condiciones.
- d) Presupuesto.

VIII) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar, de fecha 10 de enero de 2025, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se otorgó un período de audiencia a los interesados, concediéndoles el plazo de quince (15) días para examinar el expediente y presentar los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

IX) Con fecha de 14 de enero de 2025 se solicitó desde esta Subdirección General informe a Puertos del Estado, en virtud del art. 21.5 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>	



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

El 5 de febrero de 2025 Puertos del Estado emitió el informe solicitado señalando que, mediante la Orden TMA/958/2023, de 18 de julio, se había aprobado una nueva delimitación de espacios y usos portuarios (DEUP) del Puerto de Maó que había ampliado terrenos, entre los vértices 1 a 7 del deslinde, de la zona de servicio del puerto y que se deberían incorporar en dominio público marítimo-terrestre en aplicación del artículo 4.11 de la Ley de Costas.

Además, el 27 de febrero de 2025, la Autoritat Portuària de Balears emitió informe en el transcurso del trámite de audiencia expresando, esencialmente, lo mismo que el informe de Puertos del Estado mencionado en el párrafo anterior.

Tras analizar la citada DEUP, y constatar que en las hojas 1 y 2 del plano de fecha 18 de mayo de 2023 la línea provisional del deslinde de Es Castell no incluía todo el dominio público portuario, la Demarcación de Costas procedió a suscribir nuevos planos (hojas 1 y 2) de fecha 10 de marzo de 2025, por el límite del dominio público portuario aprobado en la DEUP de 2023, y otorgó un nuevo plazo de audiencia de quince (15) días a los interesados.

X) La Demarcación de Costas en Illes Balears remitió la documentación acreditativa de la práctica de ambos trámites de audiencia a esta Dirección General junto con el resultado de los mismos y con la memoria fechada en octubre de 2025.

Tras examinar los informes y alegaciones presentados en el trámite de audiencia, el Jefe de Sección Técnica y el Jefe de la Demarcación de Costas en Illes Balears suscribieron nuevos planos, en fecha 10 de octubre de 2025, en los que se realizaron los siguientes cambios:

- Modificación de la poligonal entre los vértices 1 y 7s ajustándose al dominio público portuario, como consecuencia de la aprobación de la nueva DEUP del Puerto de Mahón.
- Adaptación a las normas cartográficas vigentes, sin que eso suponga ninguna modificación en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre (a excepción de lo reseñado en el apartado anterior).
- Ajustes cartográficos de pequeña entidad en algunos vértices de la ribera de mar garantizando que todos los vértices queden ajustados al límite exterior del paseo marítimo, sin que se hayan visto afectadas más fincas de las ya afectadas a la servidumbre de protección.

En diciembre de 2025, tras detectar la Demarcación de Costas en Illes Balears un error material en la delimitación entre los términos municipales de Mahón, Es Castell y Sant Lluís, se suscribieron nuevos planos el 4 de diciembre de 2025 para subsanarlo, manteniéndose inalterada la delimitación de dominio público y de la servidumbre de protección de los planos de octubre de 2025.

En la audiencia se presentaron los siguientes informes y alegaciones:

- El Ministerio de Defensa emitió informe de fecha 18 de febrero de 2025 identificando la existencia de 5 instalaciones militares afectadas por el deslinde. Informa que estas propiedades son bienes de dominio público estatal afectadas al Ministerio de Defensa y están amparadas por las exenciones a las servidumbres que se prevén en el art. 21 de la Ley 22/1988 de Costas y el artículo 41 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

- El Ayuntamiento de Es Castell aportó informe municipal de fecha 21 de febrero de 2025 en el que justificaba que el ámbito espacial del Fonduco estaba clasificado como suelo urbano

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, por lo que la servidumbre de protección de 100 metros propuesta en el deslinde era errónea debiéndose cambiar a 20 metros.

Respecto a la Cala San Esteban manifestó que se había modificado la servidumbre de protección en algunos tramos ampliándola de 20 a 100 metros aun siendo suelos urbanos.

Asimismo, en lo relativo a la delimitación del dominio público portuario de acuerdo con la DEUP aprobada por OM TMA/985/2023, indicó que acepta la nueva delimitación en esa zona, reiterando sus alegaciones sobre el área del Fonduco.

- La Autoridad Portuaria de Baleares emitió informe de fecha 27 de febrero de 2025 en el que manifestaba que se había aprobado la Orden TMA/958/2023, de 18 de julio, relativa a la delimitación de espacios y usos portuarios (DEUP) del puerto de Maó.

- El Consell Insular de Menorca mediante informe de fecha 8 de abril de 2025 reiteró las conclusiones del informe técnico de fecha 24 de mayo de 2024 presentado relativo a la propuesta de deslinde en lo referente a la servidumbre de protección en las zonas del Fonduco y Cala S. Esteban y mantiene dichas alegaciones. Alega que los hitos 1, 2, 3 y 4 se encuentran dentro del término municipal de Mahón, al que no debería afectarle el deslinde.

- El Ayuntamiento de Maó emitió informe el 2 de julio de 2025 en el que manifestaban que no se ajustaba, entre los vértices 1 a 4, la delimitación al término municipal de Maó y que el deslinde debería ser coincidente con el deslinde de dominio público marítimo-terrestre aprobado por O.M. de 31 de marzo de 2009, relativo al término municipal de Maó.

- A.Mª.T.F (7f-9) plantea la nulidad de la DEUP aprobada por OM TMA/985/2023 y por lo tanto la nulidad del deslinde.

- T.M.C., y otros (36-40), M.C.M.O. (269-271) y A.S.A. (282-283), solicitaban el desplazamiento del deslinde hacia al exterior, y L.A.E., y otros (55-58) solicitaban el desplazamiento la ribera de mar hacia el exterior.

- A.Mª.T.F (7f-9), El Ayuntamiento de Es Castell (22-37 y 264-293) y el Consell Insular de Menorca (v. 4-9, 14-37, 266-279 y 281-293) alegaron sobre la servidumbre de protección, solicitando que en esos tramos se delimitara con una anchura de 20 m en lugar de 100 m y A.S.A. (282-283) indicó que las servidumbres implicaban una limitación desproporcionada sobre la propiedad privada. Bay Hamilton S.L.U (v.106-115) alegó que el visor de DPMT crea confusión respecto de la afectación de la servidumbre de protección a una pequeña fracción de su edificación.

La Demarcación de Costas en la memoria de octubre de 2025, proponía la desestimación de las alegaciones presentadas, salvo en lo relativo al límite del término municipal de Maó y Es Castell, que se ha rectificado en los planos nuevos suscritos el 4 de diciembre de 2025.

XI) Con fecha 21 de enero de 2026, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre suscribió propuesta de resolución.

Esta propuesta fue informada favorablemente por la Abogacía del Estado el 5 de marzo de 2026 que precisa que se han cumplido los trámites reglamentarios, con algunas recomendaciones, que se incorporan a las consideraciones 1 y 3 de la presente resolución .

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONSIDERACIONES:

1) El expediente al que se refiere la presente resolución, en aplicación de los principios de eficacia y eficiencia que deben regir la actuación administrativa y de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, conserva aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse declarado caducado los expedientes a que se refiere la O.M. de 20 de enero de 2010 y O.M. de 6 de noviembre de 2023. Sin embargo, en la práctica solo se ha omitido el acto de apeo, conservando el celebrado con fechas 27 y 28 de septiembre de 2007.

Por tanto, se ha garantizado el cumplimiento de lo establecido en la legislación, en cuanto al procedimiento, de forma que no se produzca indefensión, actualizando la relación de interesados en el expediente y practicando las actuaciones en el Registro de la Propiedad que se describen en el Reglamento General de Costas y tramitando información pública y oficial así como una audiencia a los interesados. Estas actuaciones se han extractado en los antecedentes I a XI de la presente resolución.

La delimitación que ahora se aprueba se adecua a la definición de los bienes de dominio público marítimo-terrestre tras la modificación normativa que supuso la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Existen en el expediente pruebas más que plurales de que fueron garantizados al máximo los principios de audiencia y defensa durante todo el procedimiento.

Respecto a las alegaciones de A.M.T.F (7f-9) relativas a la supuesta nulidad de la DEUP aprobada por O.M. TMA/985/2023 y por lo tanto la nulidad del deslinde, cabe indicar que este expediente de deslinde no tiene por objeto cuestionar la legalidad de la citada Orden Ministerial, sino la aplicación de su contenido.

Con respecto a lo manifestado en el informe de la Abogacía del estado de 5 de marzo de 2026, conviene señalar, en cuanto a la justificación del deslinde entre los vértices 51a-52; 53-55; 64-65; 69-71; 73-76a; 77-85a; 96-98; 100-105; 142-153; 155-156; 158-164a; 167-170; 173-175; 178-186; 187-192; 194-206; 208-234; 235-395, que en el proyecto de deslinde se especifica que esta delimitación corresponde a la de la propuesta de abril de 2021 del expediente caducado, que fue incoado el 29 de julio de 2021, definida por tanto, de acuerdo con el Reglamento General de Costas de 2014 en su versión original. Por lo tanto, siendo coincidente en este expediente la delimitación de zona marítimo-terrestre tanto en el Reglamento General de Costas en su versión de 2014 como en la de 2022, se considera que la nulidad del último no afecta a la delimitación de dominio público marítimo-terrestre en estas zonas.

A mayor abundamiento, el deslinde en los vértices 51a-52, 53-55, 64-65; 69-71a; 73-76a, 77-80, 82-85a, 100-105, 142-153, 155-156, 158-164a, 167-170, 173-175, 178-186, 187-192, 196a-206, 208-234, 235-267, 269-300a, 301-309, 315-319, 320-321, 326-330, 344-347, 350-353, 359-367a, 368b-369, 371-380, 382-388a, 389-390, 391a-393 y 394c-395, es coincidente con el de zona marítimo-terrestre aprobado por las Órdenes Ministeriales de 30 de diciembre de 1959 (tramo entre los vértices 1-161), de 6 de febrero de 1970 (161-254) y de 17 de mayo de 1968 (254 a 395).

En cuanto a la variación de la longitud del tramo, entre la primera delimitación de 10.133 m y la posterior de 10.338 m, la causa es, fundamentalmente, la estimación de las alegaciones y la adaptación del inicio del tramo a la delimitación de la DEUP aprobada por O.M. TMA/985/2023,

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

entre los vértices 1-7s. Por otro lado, en esta zona, los terrenos del paseo marítimo están comprendidos en dominio público portuario y, por lo tanto, dominio público marítimo-terrestre y, como se indica en el proyecto y en esta resolución, las limitaciones a la propiedad se aplican exclusivamente a los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre y, en ningún caso, dentro del dominio público portuario.

Por último, se ha añadido en la Consideración 3) la especificación requerida en lo concerniente a la alegación del Ministerio de Defensa.

Por tanto, examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la normativa de costas.

2) El objeto de esta resolución es el deslinde del término municipal de Es Castell.

Las características de los terrenos que se incluyen en el dominio público marítimo-terrestre se reconocen del estudio y comparación de diferentes fotografías (anexo 10 "Documentación fotográfica"), cartografías (Documento 2: Planos), de los resultados de los estudios (anexo 5 "Estudios del Medio Físico, Informes Técnicos"), así como de la descripción de la línea de deslinde incluida en el apartado 1.4.1 de la memoria del proyecto de deslinde, de forma que ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la siguiente poligonal, cuya justificación viene recogida en el proyecto de deslinde y que a continuación se resume:

- Vértices 1-7s: corresponden al límite interior de la zona de servicio portuaria, de conformidad con el artículo 4.11 de la Ley de Costas (puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal).

- Vértices 7s-37, 59-60; 61-64; 65-69; 85a-96; 105-106; 111-142: corresponden al límite interior de los terrenos deslindados como dominio público (OO.MM. de 30/12/1959, 17/05/68 y 06/02/1970) que han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre, según lo previsto en el artículo 4.5 de la Ley de Costas. En este tramo se delimita una ribera del mar, más exterior, por el límite de la zona marítimo-terrestre en función de lo establecido en el artículo 3.1 a) de la Ley de Costas y 4.a) del Reglamento General de Costas, no coincidente con la línea de deslinde.

- Vértices 51a-52; 53-55; 64-65; 69-71; 73-76a; 77-85a; 96-98; 100-105; 142-153; 155-156; 158-164a; 167-170; 173-175; 178-186; 187-192; 194-206; 208-234; 235-395: corresponden a situar la línea de deslinde en el punto más interior alcanzado por las olas en los mayores temporales conocidos, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 4.a) del Reglamento General de Costas, por lo que, conforme con lo establecido en el artículo 3.1 a) de la Ley de Costas, forman parte de la zona marítimo-terrestre.

- Vértices 175-178: corresponden al límite interior de espacios constituidos por las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas, y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa, por lo que según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas y de acuerdo con el artículo 4.c) del Reglamento General de Costas forman parte del dominio público marítimo-terrestre.

- Vértices 37-51a; 52-53; 55-59; 60-61; 71-73; 76a-77; 98-100; 106-111; 153-155; 156-158; 164a-167; 170-173; 186-187; 192-194; 206-208; 234-235: los terrenos reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.4 de la Ley de Costas, acantilados

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

sensiblemente verticales y con pendiente superior a los 60º hasta su coronación, según el criterio técnico establecido en el artículo 5.4 del Reglamento General de Costas.

En estos tramos, el límite interior de la ribera del mar es coincidente con la línea de deslinde en aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo establecida en sus sentencias de 29 de octubre de 2003 y 20 de enero de 2004, siempre que la base del acantilado esté en contacto con el mar.

Entre los vértices 1-37, 57-64, 65-69, 85a-96 y 105-142, y debido a la existencia de muelles y del paseo, se delimita una ribera del mar más al exterior, por el límite de la zona marítimo-terrestre, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 4.a) del Reglamento General de Costas.

Los terrenos comprendidos entre la ribera de mar y el dominio público marítimo-terrestre se consideran necesarios para la utilización o protección del dominio público marítimo-terrestre ya que están ocupados por paseos y acceso al mar de uso público y general y muelles que se encuentran dentro de la zona de servicio del puerto de Maó.

3) La línea que delimita interiormente los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito, a la que se refiere el artículo 27 de la Ley de Costas, se delimita con una anchura de 6 metros contados a partir de la ribera del mar.

Para la determinación del límite interior de la zona de servidumbre de protección y en aplicación de lo establecido en el artículo 23, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, desarrollada en la Octava, Novena y Décima del Reglamento General de Costas, se ha tenido en cuenta los instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, que eran:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de noviembre de 1977 que establecía suelo urbano en el casco de Villacarlos y clasificaba como reserva urbana el resto del territorio litoral, salvo la zona militar del fuerte de Sant Felip.

- El Proyecto de delimitación parcial del suelo urbano aprobado definitivamente el 13 de abril de 1983, que reconoció la clasificación urbana del suelo, además del casco de Villacarlos, en parte del suelo de reserva urbana del PGOU de 1977, según indica el informe del Ayuntamiento emitido en junio de 2024, en las urbanizaciones Horitzó (fuera del dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de protección) y Santana (al sureste del núcleo histórico).

En estas circunstancias, a pesar de los informes del Ayuntamiento y el Consell Insular insistiendo en el carácter urbano de los terrenos de El Fonduco y Sant Esteve, y en cuanto a que se debe aplicar el Real Decreto-ley 18/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana, no consta que esté acreditado por las administraciones urbanísticas competentes (precisamente, el Ayuntamiento y el Consell Insular) este carácter porque los suelos estuvieran clasificados urbanos por el planeamiento ni por tener las características del suelo urbano "de facto", por la existencia de grado de consolidación suficiente o servicios aptos para la urbanización. Téngase en cuenta que el proyecto de delimitación de suelo urbano de 1983, instrumento idóneo para otorgar esta clasificación a los terrenos, solo clasificó como suelo urbano las áreas del núcleo de histórico de Villacarlos y las urbanizaciones próximas mencionadas.



CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 10/04/2026 13:25 | NOTAS : F



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

En los años 80, el Ayuntamiento de Es Castell comenzó la tramitación de un nuevo PGOU y el 8 de octubre de 1986 se aprobó provisionalmente la revisión del PGOU por el Ayuntamiento. El 10 de febrero de 1987, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó suspender la aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del PGOU de Es Castell (Villacarlos anteriormente), Plan que fue aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1992, y publicado en el BOCAIB el 23 de enero de 1993, es decir, posteriormente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. El plano municipal de delimitación provisional de suelo urbano por consolidación de la edificación (de octubre de 1986), no consta que fuese aprobado definitivamente con anterioridad a julio de 1988 por el órgano competente para la delimitación de suelo urbano (Ayuntamiento).

Los criterios para la determinación de la anchura de la zona de servidumbre de protección se especifican en la contestación a la alegación del Ayuntamiento (páginas 34-44 de la memoria del proyecto de noviembre de 2024), que, en resumen, solo consideran que el suelo urbano afecta a las siguientes áreas: vértices 2-4 (inicio del Fonduco), 55-211 (tramo de Villacarlos y urbanizaciones colindantes) y 293-311 (Cala Sant Esteve).

- Así las cosas, no pueden aceptarse las alegaciones del particular A.M<sup>a</sup>.T.F (7f-9), del Ayuntamiento (vértices 22-37 en el Fonduco y 264-298 en Sant Esteve), del Consell Insular (4-9, 14-37, 266-279 y 281-293) relativas a la aplicación de las condiciones excepcionales previstas en la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas en el ámbito del Fonduco (vértices 4-37) y cala Santa Esteve (266-293). En estos tramos ni los terrenos estaban clasificados urbanos -ya que no existe ningún instrumento de planeamiento posterior al PGOU aprobado definitivamente el 21 de noviembre de 1977 y que sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas que los clasifique como tal, ni se ha declarado por el Consell Insular que se trate de áreas urbanas en donde la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística para ser consolidados urbanos de facto a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, julio de 1988, como establece la disposición transitoria 10.3 del Reglamento General de Costas. Tampoco puede estimarse la alegación de A.S.A. (282-283), que indicaba una desproporcionalidad de las servidumbres y sus limitaciones a la parcela de su propiedad, puesto que la servidumbre de protección se deriva de la propia ley, y se impone con la anchura de 100 o 20 metros desde la ribera de mar, según la clasificación del suelo de los terrenos colindantes.

- En relación con el informe del Ministerio de Defensa emitido durante la audiencia, el artículo 21 de la Ley de Costas (41 del Reglamento) indica que únicamente serán exceptuados de la sujeción a las limitaciones y servidumbres los "terrenos expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional, conforme a su legislación específica". Como se indica en la memoria de octubre de 2025, solo dos de las cinco instalaciones militares mencionadas en su informe (Castillo de San Felipe y Torre d'en Penyat) se ven afectadas por la servidumbre de tránsito o protección. Una vez analizada la documentación aportada por el Ministerio de Defensa no consta que se haya remitido el decreto del Consejo de Ministros para la declaración de las instalaciones como zonas de interés para la Defensa Nacional en los términos del artículo quinto de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

- Respecto a la alegación de Bay Hamilton S.L.U (v. 106-115) se indica que la servidumbre de protección es de 20 metros desde la ribera del mar en el tramo objeto de alegación, según se refleja en la hoja 5 de los planos de fecha 4 de diciembre de 2025.





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Por lo anterior y a efectos de aplicación de lo establecido en el artículo 23 y disposición transitoria 3 de la Ley de Costas, resultan las siguientes anchuras de la zona servidumbre de protección, referidas aproximadamente a los vértices del deslinde:

- Vértices 1<sup>o</sup>-5, 7e-55, 211-293 y 311-395, anchura de la zona de servidumbre de protección de 100 metros.
- Vértices 5-7e, 55-211 y 293-311, anchura de 20 metros.

En lo relativo a los terrenos de dominio público portuario no son de aplicación las servidumbres de tránsito ni de protección.

4) En cuanto al resto de las alegaciones formuladas, relativas a la línea de deslinde, cuyo resumen se encuentra en los apartados IV) V) y X) de la presente resolución, ya han sido contestadas detalladamente en los apartados 1.5 del proyecto, de noviembre de 2024, y 1.2.3 de la memoria del trámite de audiencia, de octubre de 2025, que se dan por reproducidas. No obstante, una síntesis de dichas contestaciones se expone a continuación:

- Se estima la alegación del Ayuntamiento de Maó en lo relativo al trazado del límite entre los términos municipales de Maó y Es Castell, corrigiéndose en los planos de fecha 4 de diciembre de 2025.

Entre los vértices 1 a 7s se ha ajustado la delimitación de dominio público marítimo-terrestre a la DEUP aprobada por O.M. TMA/985/2023, a partir del último vértice del deslinde del término municipal de Maó aprobado por O.M. de 31 de marzo de 2009. Cabe indicar que este deslinde se deberá revisar, en un expediente aparte, para ajustar también la delimitación del término municipal de Maó a la DEUP aprobada en 2023.

- En relación a las alegaciones de Puertos del Estado y de la Autoridad Portuària de Balears (vértices 1-7s), se han incorporado los terrenos de la zona de servicio del puerto al dominio público marítimo-terrestre, en aplicación del artículo 4.11 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, suscribiendo nuevos planos a este efecto.

- Con respecto a las alegaciones de T.M.C., y otros (36-40) relativas al deslinde, hay que indicar que, salvo en el pequeño tramo entre los vértices 36 y 37, donde el deslinde coincide con el anterior, se trata de escarpes acantilados donde la delimitación se ha ajustado de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.4 de la Ley de Costas, según los criterios del artículo 5.4 del Reglamento General de Costas, es decir, son acantilados con pendiente superior a 60 grados sexagesimales, según se acredita y justifica con los perfiles realizados, que se han incorporado en el Anejo 5 del proyecto de deslinde, así como en la memoria de audiencia de octubre de 2025. Por tanto, no pueden estimarse estas alegaciones.

- No pueden estimarse tampoco las alegaciones de M.C.M.O. (v. 269-271) y A.S.A. (v. 282-283), relativas a la solicitud de desplazamiento del deslinde hacia el exterior. El deslinde en estos tramos es coincidente con el deslinde de zona marítimo terrestre aprobado por O.M. 17/05/1968 y, por lo tanto, los terrenos que se delimitan entre dichos vértices ya pertenecían al dominio público marítimo-terrestre antes de la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas teniendo en cuenta el principio de imprescriptibilidad amparado en el artículo 132.1 de la Constitución Española.

- Sobre las alegaciones de L.A.E., y otros (55-58) relativas a la modificación hacia el exterior de la ribera de mar, hay que indicar que la ribera de mar en el límite del paseo se ha ajustado al límite actual de la zona marítimo-terrestre, considerando la morfología actual del muelle, no

	<b>CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5</b>
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <a href="https://run.gob.es/hsblF8yLcR">https://run.gob.es/hsblF8yLcR</a>
	<b>FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO   FECHA : 10/04/2026 13:25   NOTAS : F</b>



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

pudiéndose considerar obras futuras para esta delimitación, por lo que procede la desestimación de su alegación.

5) Por tanto, la delimitación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre que se define en este expediente de deslinde, se ajusta a los criterios establecidos en la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, figurando en el mismo la documentación técnica necesaria que justifica la citada delimitación.

6) Respecto a los efectos de la aprobación del deslinde referido, son los previstos en la Ley 22/1988, sobre Costas, que consisten, sustancialmente, en la declaración de posesión y titularidad dominical a favor del Estado de los bienes deslindados, y rectificación en la forma y condiciones determinadas reglamentariamente de las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado, por lo que procede que por la Demarcación de Costas en Illes Balears instructora del expediente, se realicen las actuaciones correspondientes en dicho sentido.

7) Sobre la existencia de posibles derechos de particulares que hayan quedado afectados por este deslinde, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley de Costas.



**CSV : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

**FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 10/04/2026 13:25 | NOTAS : F**



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-257e-54e2-4fa3-633b-6b85-de1c-4898-abf5 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

Por todo lo anterior,

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

I) Aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos diez mil trescientos treinta y ocho (10.338) metros de longitud, correspondiente al término municipal de Es Castell, incluyendo la zona de servicio del Puerto de Maó, en la isla de Menorca (Illes Balears), según se define en los planos a escala 1/1000, nº 1 a 19, suscritos el 4 de diciembre de 2025 por el Jefe de Sección Técnica y el Jefe de la Demarcación de Costas en Illes Balears.

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

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

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

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

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

LA MINISTRA,  
P.D. (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 en Madrid a la fecha y hora indicada en la firma electrónica.*

