



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

INGURUMENKO ESTATU IDAZKARITZA	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
ITSASERTZ ETA ITSASOAREN ZUZENDARITZA NAGUSIA	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
EUSKAL HERRIKO ITSASERTZ MUGARTEA	DEMARCACIÓN DE COSTAS DEL PAÍS VASCO

DILIGENCIA DE INSTRUCCIÓN  
INDICE:

1. INTRODUCCION
2. SOLICITANTE CONCESION
3. OBJETO
4. NATURALEZA DE LOS BIENES
5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LEGALIZAR LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO  
MARÍTIMO-TERRESTRE
6. NORMATIVA Y REGLAMENTACION
7. ANTECEDENTES
8. SITUACION LEGAL
9. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES
10. OCUPACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
11. USOS Y ACTIVIDADES
12. FIGURAS DE PROTECCIÓN

**CORREO ELECTRÓNICO:**

[www.miteco.es](http://www.miteco.es)  
<https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>  
Código de identificación Oficina DIR3: EA004335I

C/ Gran Vía, 50 - 7ª planta  
48011 BILBAO  
TFNO: 94 442 48 12  
FAX: 94 441 66 21

CSV : GEN-c019-f2e7-797d-23b4-7915-b281-8c4b-55db

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : FERNANDO PEREZ BURGOS | FECHA : 14/01/2022 08:28 | Sin acción específica





## 1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Mendexa solicita concesión para la explotación de edificio de servicios en la playa de Karraspio.

## 2. SOLICITANTE DE LA CONCESIÓN

Ayuntamiento de Mendexa

## 3. OBJETO

El objeto del presente documento es la descripción y justificación técnica y administrativa de la ocupación existente destinada a edificio de servicios en la playa de Karraspio, a efectos de legalizar dicha ocupación mediante el otorgamiento de una concesión, conforme a la normativa vigente de Costas, a favor del Ayuntamiento de Mendexa solicitante de la misma.

En la elaboración del documento se ha tenido en cuenta la información facilitada por el Ayuntamiento de Mendexa, la existente en la Demarcación de Costas del País Vasco y la presentada por la Diputación Foral de Bizkaia con motivo de la realización de las obras de adecuación del edificio en 2018.

En esencia, se trata de describir en una memoria la ocupación existente, su situación legal actual así como los usos proyectados por el Ayuntamiento de Mendexa en dicho dominio público, que cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley y Reglamento de Costas se van a someter al procedimiento de otorgamiento de concesión a favor de dicho Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubican, con las fases de información pública y de informe de los organismos que deben ser consultados.

## 4. NATURALEZA DE LOS BIENES

La playa de Karraspio cuenta con deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado mediante O.M. de 31 de enero de 2001. Según el citado deslinde, el edificio de servicios quedó afectado por las servidumbres de tránsito y protección.

Según Orden de la Ministra de Hacienda de fecha 03.11.2020, el edificio pasa a ser un bien de dominio público marítimo-terrestre, por lo que corresponde regularizar la ocupación y usos mediante el presente expediente de concesión.

Se trata de un edificio de única planta, de forma rectangular, de 216,47 m2 construido en el año 1959 y destinado a duchas, vestuarios y servicios complementarios de la playa. Se encuentra situado en una parcela urbana en el Barrio Likona, en jurisdicción de Mendexa con dirección portal 54C de Barrio Likona





## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LEGALIZAR LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Mediante acuerdo de 27 de noviembre de 2018, la Diputación Foral de Bizkaia, cedió gratuitamente y libre de cargas a la Administración General del Estado la propiedad de edificio de servicios y las parcelas sobre la que se asienta dicho edificio.

Mediante Orden Ministerial de 3 de noviembre de 2020 se acuerda la afectación al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de la parcela y edificio de referencia.

Formando ya parte del dominio público marítimo-terrestre de titularidad estatal, el predio que queda en dicho demanio debe ser legalizado mediante una concesión en cumplimiento del artículo 64 de la 22/1988 de 28 de julio de costas.

## 6. NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN

Las actuaciones e instalaciones a las que hace referencia este documento, así como los usos que las motivan, se desarrollan bajo las normativas y recomendaciones siguientes:

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante, Ley 22/1988 o Ley de Costas); Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de julio, de Costas (en adelante, Ley 2/2013); Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante, RD 876/2014 o Reglamento); Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino; Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y Reglamento General de Revisión en Vía Administrativa, aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo; Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas; Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público; y demás disposiciones que resulten de aplicación.

## 7. ANTECEDENTES

Por orden del Jefe de Puertos de Vizcaya, con fecha 13 de abril de 1960, se otorga al Ayuntamiento de Lekeitio autorización para la construcción de un edificio para cabinas y servicios higiénicos en el tramo final de la carretera de Lekeitio a la playa de Karraspio sobre terrenos de propiedad de la Excm. Diputación de Vizcaya.

En el proyecto encargado por el Ayuntamiento de Lekeitio y firmado con fecha diciembre de 1959 por arquitecto licenciado, se justifican las obras como de abastecimiento de servicios necesarios a la playa y sus usuarios. Así se expresa literalmente en la memoria de dicho proyecto:

“Desde hace mucho tiempo se venía sintiendo la necesidad de unas instalaciones que reuniesen condiciones higiénicas de capacidad, comodidad, estética. etc. que suplieran a las clásicas casetas individuales que carecían de lo más mínimo para un buen funcionamiento...Es tal la afluencia de gente a la playa de Carraspio, sobre todo en los días festivos, que era preciso dotar a estas instalaciones de un número de vestuarios suficientes para atender a la demanda de los mismos.”

El acta de reconocimiento de las obras se firma con fecha 13 de abril de 1960 por la jefatura de Puertos de Vizcaya y se constata que las instalaciones están listas para ser usadas.

En 2016 la Diputación Foral de Bizkaia pide autorización a esta Demarcación para obras de reforma en el edificio. El cual venía teniendo uso de hostelería, bar y ocio y se pretende





remodelar para ser modernizado y llevar a cabo un cambio de usos, con autorización previa del Ayuntamiento de Mendexa.

Con fecha 12 de abril de 2019 se otorga autorización, de manera provisional, al Ayuntamiento de Mendexa para la explotación del edificio con los usos antes citados por un periodo de 2 años prorrogables por 2 años más si la concesión aún no se hubiese resuelto en ese tiempo.

## 8. SITUACIÓN LEGAL

Una vez afectado al dominio público marítimo-terrestre, según Orden Ministerial de la Ministra de Hacienda de fecha 03.11.2020, el edificio forma parte de los bienes demaniales de la Administración General del Estado.

Durante los ejercicios 2019 y 2020, toda vez que mediante acuerdo de 27 de noviembre de 2018, la Diputación Foral de Bizkaia cedió gratuitamente y libre de cargas a la Administración General del Estado la propiedad de edificio de servicios y las parcelas sobre la que se asienta el mismo, en tanto se formalizaba la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de los bienes cedidos, la explotación del edificio ha podido realizarse mediante Resolución del Jefe de la Demarcación de Costas, de fecha 8.04.2019 y expediente de referencia AUT02/19/48/0011, por la que se autorizó, de manera provisional, la gestión del edificio al Ayuntamiento de Mendexa. Destacando que durante la tramitación administrativa del expediente de autorización se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de Costas, en cuanto a los trámites de información pública y oficial.

Por lo tanto, una vez afectado el edificio al dominio público marítimo-terrestre, corresponde modificar el deslinde para incluir estos terrenos y corregir las líneas. Dicho deslinde fue rectificado por Orden Ministerial de 23 de septiembre de 2021 y procede ahora por tanto tramitar la concesión solicitada por el Ayuntamiento de Mendexa con fecha 11 de noviembre de 2020.

## 9. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Datos Catastrales:

Identificación catastral: N9462999F

Condigo del municipio: 063

Polígono-. 002

Manzana. 01

Parcela-, 011

Edificio: 001

Naturaleza Urbana

Uso (anterior): Turismo, ocio y hostelería.

El edificio linda al sur con solar identificado con el número fijo N0316020v propiedad de Ángel Ramaje Mateos y edificio con los números fijos U4046803W, n9440289W, propiedad de Javier Eiguren Santamaria, al este con dominio público de la carretera BI4446.





Vista del edificio objeto de concesión desde el lado oeste



Vista edificio objeto de la concesión de frente





Vista del edificio objeto de la concesión desde el lado este

## 10. OCUPACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

La superficie objeto de concesión comprende el área delimitada en el plano de ocupaciones que se acompaña como anexo.

El edificio se divide en 8 Módulos.

Módulo 1 con una superficie 41,78 m<sup>2</sup>

Módulo 2 con una superficie 14,20 m<sup>2</sup>

Módulo 3 con una superficie de 75,19 m<sup>2</sup>

Módulo 4 con una superficie de 4,60 m<sup>2</sup>

Módulo 5 con una superficie de 14,40 m<sup>2</sup>.

Módulo 6 con una superficie de 24.30 m<sup>2</sup>

Módulo 7 con una superficie de 24,30 m<sup>2</sup>

Módulo 8 con una superficie de 21,05 m<sup>2</sup>.

Además en la concesión se incluye una terraza de 60 m<sup>2</sup> para descanso de personal y, lugar de inscripción a los cursos de surf y expositor de material para la práctica del deporte.

La ocupación total en dominio público marítimo terrestre y para la cual se solicita concesión es de 276,47 m<sup>2</sup>





## 11. USOS Y ACTIVIDADES

La superficie a otorgar en concesión está destinado tanto a servicios privados como públicos como se detalla a continuación:

Módulo 1 con uso para club de surf del 01 de enero al 31 de diciembre.

Módulo 2 con uso almacén de hamacas a nombre de la escuela de surf. Del 10 de abril al 15 de noviembre.

Módulo 3 vestuario privado para la escuela de surf.

Módulo 4 con uso oficina para la escuela de surf

Módulo 5 con uso pasillo

Módulo 6 con uso almacén de tablas gestionado por la escuela de surf.

Módulo 7 para aseo público y gratuito masculino

Módulo 8 para aseo público y gratuito femenino

La escuela de surf funcionará entre el 10 de abril y el 15 de noviembre

El club de surf ofrece los servicios durante todo el año.

## FIGURAS DE PROTECCIÓN

El entorno en el que se ubica el edificio de referencia no está salvaguardado por ninguna figura de protección.

**El jefe de la Demarcación**

Fernando Pérez Burgos

Firmado electrónicamente con fecha y hora referenciados en la firma.

