

## JUSTIFICANTE DE REGISTRO EN UNIDAD TRAMITADORA

Unidad de tramitación: Servicio Provincial de Costas Alicante - EA0043354  
Fecha de control interno: 04/06/2021 12:40:20 (Horario peninsular)  
Fecha presentación: 04/06/2021 12:34:06 (Horario peninsular)  
Nº de referencia interno: EA0043354s21N0001832  
Tipo de documentación física: Documentación adjunta digitalizada  
Enviado por SIR: Sí

### Información del registro

Tipo Asiento: Salida  
Resumen/Asunto: REMISIÓN DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMOTERRESTRE  
Unidad de tramitación origen/Centro directivo: Servicio Provincial de Costas Alicante - EA0043354 / Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico  
Unidad de tramitación destino/Centro directivo: Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre - EA0043339 / Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico  
Ref. Externa:  
Nº. Expediente: DES01/21/03/0001, DES01/21/03/0002, DES01/21/03/0003

### Adjuntos

Nombre: 2021-06-04 remisión propuesta inicial a DG - report.pdf  
Tamaño (Bytes): 142.844  
Validez: Copia Electrónica Auténtica  
Tipo: Documento Adjunto  
CSV: GEISER-6491-456d-be88-4dfc-821a-fd33-5a74-e3f3  
Hash: 4ab0ff9ef71449626fe2fcd5b7d12afb6f885d37fb1a101bdfac5297c6b1c6b753df03c6b602e70e81c9100a945212daddbf2b88a3a74b0fd  
fc0ff5cf402ae5d  
Observaciones:

Nombre: 2021-06-04 Denia Norte - Memoria Propuesta - report.pdf  
Tamaño (Bytes): 826.199  
Validez: Copia Electrónica Auténtica  
Tipo: Documento Adjunto  
CSV: GEISER-243b-5e66-c877-4763-bb07-9bc8-1312-f007  
Hash: 316daad69b0e245c8f02069a03edc2457bb49085d09810ccf2429d58b8b76bc75561b443f7394e31559f61d283d61b5e236acf93e5538f  
1e26d053a1c3942b06  
Observaciones:



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

SERVICIO PROVINCIAL  
DE COSTAS DE ALICANTE

O F I C I O

S/REF.

N/REF. DES01/21/03/0001

DES01/21/03/0002

DES01/21/03/0003

ASUNTO REMISIÓN DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN  
PROVISIONAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-  
TERRESTRE DEL TRAMO NORTE DEL LITORAL  
DEL MUNICIPIO DE DENIA (ALICANTE)

Subdirección General de Dominio Público  
Marítimo-Terrestre

**Dirección General de la Costa y el Mar**  
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO  
Plaza de San Juan de la Cruz, s/n  
28071 - MADRID

Se adjunta Propuesta de Delimitación Provisional del DPMT del tramo Norte del litoral del municipio de Denia (Alicante), fechada el 04/06/2021, y que incluye juego de planos a escala 1/2000 fechados el 03/06/2021 para que, de considerarse procedente, se autorice a este Servicio Provincial la incoación de los correspondientes expedientes de deslinde según la misma.

Se deja igualmente copia de toda esta documentación en el directorio compartido H:\0-GESTION DPMT\0-DESLINDES\ALICANTE\DENIA NORTE

La tramitación de dichos expedientes de deslinde transcurriría en paralelo con el encargo 03-460 también en tramitación en el Departamento.

LA JEFA DEL SERVICIO PROVINCIAL  
DE COSTAS DE ALICANTE

Rosa de los Ríos Jimeno  
(firmado digitalmente)

CORREO ELECTRÓNICO:

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-af3c-f4a8-b5e9-b2d0-b75b-9375-1a42-a3f4

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

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica





## PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DEL TRAMO NORTE DEL LITORAL DEL MUNICIPIO DE DENIA (ALICANTE)



### Expedientes de deslinde:

**DES01/21/03/0001 – Tramo Norte, subtramo Norte**

**DES01/21/03/0002 – Tramo Norte, subtramo Centro**

**DES01/21/03/0003 – Tramo Norte, subtramo Sur**

**JUNIO DE 2021**

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica





# MEMORIA

Página 2

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

---

**CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b**

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

**FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica**

**FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica**





## 1. Introducción

El presente informe constituye un esbozo preliminar de la justificación de la propuesta de delimitación provisional que se acompaña para el deslinde del tramo norte del litoral del municipio de Denia (Alicante).

## 2. Descripción sucinta del medio físico

Se trata de un tramo de costa de unos 13,8 kilómetros de longitud comprendido entre el límite del término municipal de Oliva (Valencia), donde desemboca el río Molinell, y el cauce del primer Regacho, donde comienza el deslinde del tramo Sur del municipio de Denia.



Este tramo de costa se puede descomponer en varias alineaciones rectas formadas por amplias playas abiertas, orientadas todas ellas de forma sensible hacia el cuadrante NE, dirección de la que proceden además los mayores temporales. Estos temporales llegan por tanto con el oleaje sensiblemente paralelo a la orilla, sin manifestarse fenómenos notables de refracción.

La zona más septentrional de este tramo de costa se corresponde con una morfología típica de restinga y albufera, si bien hoy en día la antigua albufera ha quedado reducida a los humedales de Pego-Oliva. Desde la punta de Cullera en Valencia, hasta la punta del río





Girona, ya en Denia, la costa se encuentra formada por una estrecha restinga que cierra la marjal de Pego-Oliva. El espesor de este cuerpo arenoso con una potencia de 20 m por debajo de la cota 0 en la zona central, se ha construido mediante la superposición de mantos de arena y grava de diferentes complejos litorales migratorios holocenos.

Entre el río Girona y la localidad de Denia, la laguna litoral da paso al abanico aluvial de este río, manteniéndose no obstante la misma anchura del borde exterior del conjunto formado por playa y cordón dunar (aprox. un centenar de metros).

### 3. Deslindes existentes hasta la fecha

#### 3.1 Deslindes efectuados según la anterior legislación de costas

En este tramo de costa se efectuaron los siguientes deslindes según la Ley de Costas de 1969:

- C-DL-24 (A-1777 y A-1778), aprobado por O.M. de 9 de diciembre de 1977 y que iba desde el límite con Valencia (M-1) hasta la punta del Estanyó (M-85).
- C-DL-23 (A-1776), aprobado por O.M. de 17 de octubre de 1975 y que iba desde la punta del Estanyó (M-85) hasta el barranco del Alter (M-144).
- C-DL-26 (A-1775), aprobado por O.M. de 16 de septiembre de 1975 y que iba desde el barranco del Alter (M-144) hasta el extremo norte del puerto de Denia.

De acuerdo con aquella ley, estos deslindes se limitaban a recoger la zona marítimo-terrestre y las playas, entendidas estas últimas como *“las riberas del mar o de las rías formadas por arenales o pedregales en superficie casi plana, con vegetación nula o escasa y característica”* (artículo 1 LC69). En consecuencia, en términos generales el cordón dunar quedó fuera de aquellos deslindes, salvo en algunos casos.

#### 3.2 Deslindes efectuados según la legislación actual de costas

Tras la entrada en vigor de la Ley de Costas se procedió a la incoación de pequeños tramos de deslinde para recoger y proteger aquellos tramos de duna que aún se encontraban libres de edificaciones o con edificaciones escasas. En algunos casos estos deslindes llegaron a aprobarse, mientras que en otros quedaron hasta nuestros días como meras delimitaciones provisionales.

Los **aprobados** según LC88 serían los siguientes (siguiendo la numeración de los deslindes de los años 70):

- Entre M-32 y M-36 (playa de Les Deveses) existe un deslinde aprobado por O.M. de 31 de marzo de 1997 (referencia C-DL-41; DL-3/95).

Página 4

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica





- Entre M-117 y M-120 (playa de Los Molinos) existe un deslinde aprobado por O.M. de 30 de noviembre de 2007 (referencia C-DL-23/2; DL-4/94).
- Entre M-130 y M-133 (playa de Les Bovetes) existe un deslinde aprobado por O.M. de 16 de octubre de 1996 (referencia C-DL-23/1; DL-6/93).
- Entre M-140 y M-144 (playa de Les Bovetes) existe un deslinde aprobado por O.M. de 19 de julio de 2006 (referencia C-DL-50; DL-3/94).

Los incoados conforme a la LC88, sin resolver, pero que se mantienen en tramitación como deslindes **provisionales** serían los siguientes (siguiendo la numeración de los deslindes de los años 70):

- Entre M-11 y M-12 (playa de Les Deveses) existe un deslinde provisional actualmente en tramitación con incoación publicada en BOPA de 20 de marzo de 1995 (referencia C-DL-45; DL-1/95).
- Entre M-22 y M-31 (playa de Les Deveses) existe un deslinde provisional actualmente en tramitación con incoación publicada en BOPA de 5 de abril de 1995 (referencia C-DL-44; DL-2/95).
- Entre M-36 y M-53 (playa de Les Sorts) existe un deslinde provisional actualmente en tramitación con incoación publicada en BOPA de 20 de marzo de 1995 y con nueva información pública publicada en BOPA de 5 de septiembre de 2016 debido a una modificación de la anchura de la ZSP para evitar indemnizaciones urbanísticas en la promoción de PREMIUM ESTATES S.L. (referencia C-DL-42; DL-4/95 y relacionado con SER01/17/03/0026).
- Entre M-53 y M-65 (playa de La Almadraba, coincidente con el municipio de Els Poblets) existe un deslinde provisional actualmente en tramitación con incoación publicada en BOPA de 20 de marzo de 1995 (referencia C-DL-43; DL-5/93).
- Entre M-150 y M-152 (playa de Les Bovetes) existe un deslinde provisional en tramitación con incoación publicada en BOPA de 25 de octubre de 2006 (referencia DES01/06/03/0001; DL-2/06).

No obstante, todo este conjunto de deslindes de pequeños tramos aprobados o simplemente incoados no completaba de forma exhaustiva todo el demanio natural conforme a la vigente legislación ya que aún quedaban otros muchos tramos por revisar conforme a la legislación vigente, por lo que el mismo hubo de ser completado mediante delimitaciones **probables** ante distintos casos de solicitudes de autorización o de informes urbanísticos, a efectos de proteger aquellas zonas que manifiestamente podrían ser consideradas por sus características como DPMT. Una representación refundida de todo este mosaico de deslinde (aprobados, provisionales y probables) fue facilitada al Ayuntamiento de Denia para su inclusión en el Plan General Estructural del municipio actualmente en tramitación (PLA01/13/03/0008-PLA02/02) siendo también este refundido el que se muestra en el visor web del DPMT de este Ministerio.







La presente **propuesta** recoge y unifica, en términos generales, todos estos deslindes aprobados, provisionales y probables conforme a la LC88, si bien en algunos casos puntuales concretos se propone una nueva delimitación distinta de las anteriores por considerarla más adecuada, bien por alteraciones experimentadas en la realidad física costera, bien para la adecuada integración de anteriores estudios parciales en el carácter global de la presente propuesta.

#### 4. Problemas de la delimitación hoy existente

En primer lugar, existe la obligación legal de deslindar el litoral conforme a los criterios de la vigente Ley de Costas, por lo que todos los deslindes provisionales y probables deben pasar a ser formalmente aprobados. Por su parte, los deslindes ya aprobados conforme a la vigente legislación deben ser ratificados o bien revisados en los casos en que resulte preciso.

En segundo lugar, resulta imprescindible proceder a la delimitación del DPMT desde una visión de conjunto, ya que como hemos visto, se trata de un tramo de costa muy homogéneo. La sucesión un tanto anárquica de pequeños deslindes inconexos adolece claramente de esta visión global necesaria.

Además, los distintos deslindes efectuados de una u otra forma según la vigente normativa, se han limitado casi exclusivamente a aquellos tramos de costa en los que, ante la ausencia de construcciones o ante la baja intensidad de las mismas, resulta evidente que los terrenos reúnen las características físicas para ser considerados como playa o como cordón dunar. Sin embargo, salvo en algún caso concreto, estos deslindes han omitido el estudio de aquellos terrenos que, aun siendo potencialmente demaniales, sus características naturales no resultaban tan evidentes al estar ocultas bajo construcciones diversas.

Cabe indicar además, que todos estos deslindes se han basado únicamente en los supuestos previstos en el artículo 3.1.b de la Ley de Costas (playas y dunas), sin que hasta ahora se haya analizado otras posibles causas de inclusión en la ribera del mar, como son los supuestos previstos en el artículo 3.1.a de la misma ley (alcance del mar).

#### 5. Justificación de la delimitación que ahora se propone

Con la delimitación que ahora se propone se pretende, además de dar cumplimiento a la obligación legal de deslindar formalmente, mejorar la delimitación actualmente existente, dándole un enfoque global al actual mosaico de deslindes inconexos de distinta naturaleza.

El grueso de la delimitación se basaría en el artículo 3.1.b de la Ley de Costas, recogiendo toda la playa hoy existente y el cordón dunar *“hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa”*. Para la determinación de dicho límite se atenderá al alcance de la playa activa (límite del movimiento transversal de sedimentos) en función del alcance de los máximos temporales.

Página 6

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica







No obstante, en algunos casos concretos sí que se podría justificar también la delimitación por el alcance de la inundación marina según lo dispuesto en el artículo 3.1.a de la Ley de Costas, especialmente en tramos de costa donde el terreno se sitúa en cotas muy bajas (situación que se da generalmente en el entorno de los cauces que atraviesan el cordón dunar) o donde existe una clara erosión.

Se da la circunstancia, de que la delimitación de las propiedades tiende a adoptar disposiciones geométricas más o menos rectangulares, resultando del todo inadecuado adoptar esos mismos ángulos rectos para la delimitación del demanio natural, habida cuenta de que ni las olas, ni el viento marino, ni las dunas, son capaces de desplazarse trazando quiebros a noventa grados. Es decir, la poligonal del deslinde, que responde a la delimitación de un ámbito natural, no debería ceñirse a los quiebros en ángulo recto forzados por la parcelación existente, la cual no responde a ningún criterio natural, por lo que atendiendo a las características físicas naturales del terreno, se siguen alineaciones globales continuas y sensiblemente paralelas a la línea de costa. Se ha pretendido realizar una delimitación regular, sin realizar cambios de alineación bruscos y antinaturales.

Todas estas cuestiones serán convenientemente desgranadas y profundizadas en los estudios técnicos previstos en el encargo al medio propio TRAGSATEC propuesto con referencia 03/460, elaborado por este Servicio Provincial para tal fin.

Atendiendo a razones de mera operatividad logística, el deslinde de este tramo de costa se efectuaría en tres expedientes de deslinde distintos de la forma que se indica a continuación:

- DES01/21/03/0001 DENIA NORTE – SUBTRAMO NORTE. Desde el vértice M-168 del deslinde del municipio de Oliva (Valencia), junto al río Molinell, hasta el vértice M-5 del deslinde DL-41, junto calle Riu Xinxilla de Denia (aprox. 3,5 km).
- DES01/21/03/0002 DENIA NORTE – SUBTRAMO CENTRO. Desde el vértice M-5 del deslinde DL-41, junto calle Riu Xinxilla de Denia, hasta el vértice M-5 del deslinde DL-23/2, junto al camino del Assagador del Palmar (aprox. 6,2 km).
- DES01/21/03/0003 DENIA NORTE – SUBTRAMO SUR. Desde el vértice M-5 del deslinde DL-23/2, junto al camino del Assagador del Palmar, hasta el vértice M-1 del deslinde de Denia Sur, junto al cauce del primer Regacho (aprox. 4,1 km).

La coincidencia de la delimitación que ahora se propone con respecto a los diferentes deslindes hasta ahora existentes se resumen en el siguiente cuadro:

Página 7

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica





EXPEDIENTE	LONGITUD DE COINCIDENCIA EN METROS Y EN % DEL TOTAL CON:					
	DESLINDES APROBADOS ANTES LC88	DESLINDES APROBADOS TRAS LC88	DESLINDES PROVIS. EN TRAMITACIÓN	DESLINDES PROBABLES	SIN COINCIDENCIA	TOTAL
DES01/21/03/0001	1.130 (32%)	197 (6%)	1.368 (39%)	145 (4%)	672 (19%)	3.512
DES01/21/03/0002	456 (7%)	145 (2%)	880 (14%)	645 (10%)	4.026 (65%)	6.152
DES01/21/03/0003	255 (6%)	326 (8%)	138 (3%)	664 (16%)	2.720 (66%)	4.103
SUMA	1.840 (13%)	668 (5%)	2.387 (17%)	1.455 (11%)	7.418 (54%)	13.767

En los planos a escala 1/2000 que acompañan a la siguiente Memoria, los distintos tipos de deslindes se han representado con los siguientes trazos para facilitar su comprensión:

- Deslindes aprobados antes LC88 → trazo fino *negro* (donde no coincide con la delimitación que ahora se propone).
- Tramos que coinciden con deslindes ya aprobados → trazo grueso *verde* (donde la coincidencia es con deslindes aprobados tras LC88 se aprecia diferenciado el trazo fino negro del deslinde anterior, y viceversa).
- Tramos que coinciden con deslindes incoados (no aprobados) tras LC88 → trazo grueso *naranja*.
- Tramos que coinciden con deslindes probables (PGE y otros) → trazo grueso *amarillo*.
- Tramos donde se propone ahora un deslinde sin ninguna coincidencia anterior → trazo grueso *rojo*.

## 6. Anchura de las zonas de servidumbre que se proponen

### 6.1 Anchura de la zona de servidumbre de protección

El artículo 18 del Reglamento General de Costas, entre otros, establece que los planos de los procedimientos de deslinde del DPMT deberán reflejar siempre el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

El artículo 23 de la Ley de Costas establece que la servidumbre de protección recaerá sobre una franja de 100 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, aunque en la Disposición Transitoria Tercera de la misma ley se establecen algunos casos en los que dicha anchura estándar se podría reducir, total o gradualmente, sin sobrepasar nunca del límite mínimo de 20 metros.

Estas reducciones, en resumen, dependerían básicamente de la clasificación del suelo a la entrada en vigor de la Ley de Costas (DTª3ª LC). Alternativamente, también podría depender





de la consolidación edificatoria que de facto existiese en esa misma fecha, siempre que la misma se acredite adecuadamente (DTª10 RGC). En algunos casos puntuales la reducción podría establecerse para no dar lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística (DTª3ª LC).

Para el tramo de costa objeto del presente deslinde se han analizado, tramo a tramo, las circunstancias antedichas. De esta forma, en los planos de la presente propuesta se representa el límite interior de la zona de servidumbre de protección, resultando que en algunos tramos se propone para la misma la anchura estándar de 100 metros, mientras que en otros se propone una anchura inferior.

#### 6.1.1. *Tramos en los que se propone una anchura inferior a 100 metros*

En los siguientes tramos del deslinde propuesto se considera que la anchura de la zona de servidumbre de protección debería ser inferior a 100 metros por las circunstancias que se indican:

- Entre N-1 y aprox. N-3 (T.M. Oliva) correspondería una anchura variable, de al menos 20 metros, para adaptarse a la delimitación del suelo urbano según PGOU de Oliva de 1982.
- Entre N-35 y aprox. N-36 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse del Plan Parcial "Les Deveses" desarrollado conforme al PG de Denia de 1972.
- Entre aprox. N-51 y aprox. N-67 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de suelo clasificado como urbano en el PG de Denia de 1972.
- Entre aprox. N-76 y aprox. N-79 (T.M. Denia) correspondería una anchura variable, superior a 20 metros, según delimitación aportada y justificada por la mercantil PREMIUM ESTATES S.L. como máxima posible para evitar indemnizaciones urbanísticas, según indicaciones de la D.G. de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en oficio fechado el 03/08/2016 (expediente DL-42-Alicante).
- Entre aprox. N-82 y aprox. N-93 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de los Planes Parciales "Caudell" y "Costa de la Calma" desarrollados conforme al PG de Denia de 1972.
- Entre N-100 y N-123 (T.M. Els Poblets) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de suelo urbano clasificado como tal desde el expediente de formulación de las Normas Subsidiarias aprobado en 1985, mantenido posteriormente en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 10 de agosto de 1989.
- Entre N-123 y aprox. N-131 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de suelo clasificado como urbano en el PG de Denia de 1972.
- Entre N-138 y aprox. N-142 (T.M. Denia) correspondería una anchura variable, de al menos 20 metros, para adaptarse el contorno del Plan Parcial "Denia Mar I" desarrollado conforme al PG de Denia de 1972.
- Entre aprox. N-160 y aprox. N-163 (T.M. Denia) correspondería una anchura variable, superior a 20 metros, según delimitación aportada y justificada por la mercantil MONTE SEGARIA S.L. como máxima posible para evitar indemnizaciones urbanísticas, según





indicaciones de la D.G. de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en oficio fechado el 25/04/2018 (expediente DL-23-Alicante).

- Entre N-172 y aprox. N-191 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de suelo clasificado como urbano en el PG de Denia de 1972.
- Entre aprox. N-193 y aprox. N-195 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros, según delimitación aportada y justificada por la mercantil GESVALMINA S.L. como máxima posible para evitar indemnizaciones urbanísticas, según indicaciones de la D.G. de la Costa y el Mar en oficio fechado el 23/02/2021 (expediente DL-23/2-Alicante).
- Entre aprox. N-195 y aprox. N-210 (T.M. Denia) correspondería una anchura variable, de al menos 20 metros, para adaptarse al contorno de los Planes Parciales "Llanos del Palmar", "Denia Mar II" y "Denia Park" desarrollados conforme al PG de Denia de 1972.
- Entre N-225 y aprox. N-283 (T.M. Denia) correspondería una anchura de 20 metros al tratarse de suelo clasificado como urbano en el PG de Denia de 1972.

#### 6.1.2. Tramos en los que se propone la anchura estándar de 100 metros

En el caso concreto de Denia, a la entrada en vigor de la Ley de Costas se encontraba vigente el Plan General de 1972 donde gran parte del litoral, salvo determinados ámbitos concretos, se encontraba clasificado como suelo rústico. En consecuencia, en lo que concierne estrictamente a la DT<sup>3ª</sup> de la Ley de Costas sólo cabría la reducción de la anchura de la zona de servidumbre de protección en esos ámbitos concretos, correspondiéndole al resto de litoral una anchura de 100 metros conforme a esta disposición.

Aunque existía un proyecto de delimitación del suelo urbano redactado en el año 1988 y que, en lo que respecta al presente procedimiento, pretendía clasificar como urbano todo el litoral de Denia, dicha delimitación fue anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana del año 1990. Esta delimitación del suelo urbano pervivió, de algún modo, dentro del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente en septiembre de 1988, aunque este plan general fue también anulado por sentencia del mismo tribunal del año 2003. No acabando aquí las anulaciones judiciales, el posterior Plan General Transitorio fue anulado también por sentencia del año 2012, y el posterior Régimen Urbanístico Transitorio fue igualmente anulado por sentencia de 2017. Actualmente existen unas Normas Urbanísticas Transitorias aprobadas por el propio Consell de la Generalitat en el año 2018, aunque las mismas también se encuentran recurridas.

De esta forma nos encontramos con que a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988 el planeamiento urbanístico efectivamente vigente era el Plan General de 1972, sin que perviva tampoco ningún instrumento delimitador del suelo urbano fáctico en el litoral de Denia en dicha fecha. En este punto cabe recordar que no basta sólo que el suelo se encontrase suficientemente consolidado en 1988, sino que además es necesario un reconocimiento expreso de ese carácter por parte de la administración urbanística (DT<sup>10ª</sup> RGC).

En el caso del deslinde del tramo de costa de este mismo municipio de Denia conocido como Denia Sur, el Ayuntamiento de Denia aportó un estudio de la consolidación edificatoria que





existía en dicho tramo a la entrada en vigor de la Ley de Costas, diferenciando en el mismo las zonas consolidadas de las que no lo estaban. Atendiendo a dicho estudio, aquel deslinde fue aprobado con distintas anchuras de la zona de servidumbre de protección al objeto de acomodarse a aquella situación edificatoria.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa de Denia Norte, no se ha aportado hasta la fecha ningún estudio específico de esta cuestión que permita discernir los tramos de costa en los que la anchura de la zona de servidumbre de protección podría reducirse por la consolidación edificatoria existente de facto en 1988. En el año 2010 el Ayuntamiento de Denia aportó planos detallados en los que se analizaba la existencia de edificaciones, parcela a parcela, a lo largo del frente costero de 1988, pero sin acompañarlo de ningún estudio de la consolidación superficial por sectores, por lo que este estudio no resultaba válido para el fin pretendido. Posteriormente, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, el Ayuntamiento de Denia solicitó la aplicación de la DTª1ª de aquella Ley en algunos tramos del litoral Norte de Denia, aportando estudios de consolidación edificatoria de dichos tramos para tal fin. Estos estudios se efectuaron delimitando sectores ad hoc para conseguir la delimitación pretendida, sin que en los mismos se detallaran ni diferenciaran las distintas casuísticas existentes en su interior. Finalmente se determinó que la DTª1ª Ley 2/2013 no resultaba aplicable a estos casos, sin que dichos estudios puedan utilizarse tampoco para el presente deslinde por las deficiencias antedichas. Todo ello sin entrar a valorar que el hecho de que cuando el Ayuntamiento de Denia solicitó la reducción extraordinaria de la anchura de la ZSP por aplicación de la DTª1ª de la Ley 2/2013, dicha solicitud implicaba un reconocimiento implícito de que a dichos tramos le corresponde una anchura de 100 metros por ampliación ordinaria de la ley.

En consecuencia, en la presente propuesta provisional de deslinde se asigna, a todos los tramos no relacionados en el anterior epígrafe, una anchura de la zona de servidumbre de protección de 100 metros, sin perjuicio de que durante el procedimiento de deslinde el ayuntamiento presente estudios de consolidación edificatoria adecuadamente elaborados conforma a la DTª10ª RGC y que permitan, en su caso, algún tipo de reducción en la delimitación definitiva.

Entendemos que de efectuarse dichos estudios de consolidación, los mismos deberían efectuarse previa delimitación de sectores concretos al objeto de recoger las bolsas de edificación consolidada existentes en 1988, pero sin pretender englobar de forma acrítica incluso a las parcelas que han llegado hasta nuestros días sin edificar, con el único pretexto de la justificación aritmética que se posibilita por la creación de sectores ad hoc. En este sentido cabría considerar que, frente a la mera aritmética, deberían prevalecer los intentos de paliar, en la medida de los posible, la masiva y descontrolada urbanización de este frente costero, posibilitada por un largo rosario de anulaciones judiciales del planeamiento urbanístico. Es decir, entendemos que no debería asumirse que en las escasas parcelas del frente costero que a día de hoy permanecen sin edificar, pudiese edificarse sin más a 20 metros de la ribera del mar, acabando de colmatar sin remedio un frente costero que ya se encuentra extraordinariamente colmatado y con graves problemas derivados de ello. En estas parcelas, la reducción de la anchura estándar de 100 metros debería analizarse, como mucho, caso a caso, e intentando garantizar en cada caso la máxima anchura posible para dicha servidumbre sin llegar a generar indemnizaciones conforme a la legislación urbanística, tal y como ya se ha hecho en distintos casos que anteriormente han sido enumerados.





## 6.2 Anchura de la zona de servidumbre de tránsito que se propone

El artículo 27 de la Ley de Costas establece que la servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, aunque dicha anchura puede ampliarse hasta un máximo de 20 metros en lugares de tránsito difícil y peligroso.

En el tramo de costa objeto de la presente propuesta no se han detectado, a priori, lugares donde la propia configuración natural del terreno hagan la efectividad del tránsito inherentemente difícil o peligrosa, por lo que la presente propuesta establece provisionalmente una anchura estándar de 6 metros para esta servidumbre a lo largo de todo el tramo de costa. Todo ello sin perjuicio de que, si en el futuro se detectasen casos puntuales donde lo anterior no se cumpliera, pudiese proponerse en ellos la ampliación de la servidumbre de tránsito mediante el correspondiente procedimiento específico para ello.

## 7. Conclusión

A la vista de todo lo anterior se solicita autorización para la incoación de los procedimientos de deslinde antedichos según la delimitación gráfica que se acompaña.

La preparación de la documentación necesaria para formalizar la incoación de dichos deslindes y para su posterior tramitación se elaboraría de forma paralela al encargo 03/460 para el que también se ha solicitado autorización.

Se acompaña juego de planos formado por 19 hojas a escala 1:2000 (A3) fechadas el 03/06/2021 en las que se representa gráficamente la delimitación propuesta sobre ortofoto reciente, diferenciándose por colores los distintos tipos de coincidencia antes reflejados en la tabla, si bien se hace constar que por causa de los estudios a realizar esta propuesta podría ser objeto de pequeños reajustes. En el caso de que estos reajustes supusieran una alteración sustancial de lo expresado en el presente informe, se volvería a presentar nuevo informe justificativo para su aprobación.

En Alicante, a la fecha que consta en la firma digital.

EL JEFE DE SERVICIO  
DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Antonio Pascual Torres

Examinado y conforme,  
LA JEFA DEL SERVICIO PROVINCIAL  
DE COSTAS DE ALICANTE

Rosa de los Ríos Jimeno

Página 12

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica





# PLANOS

## HOJAS A ESCALA 1/2000 CON LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA

Página 13

**CORREO ELECTRÓNICO:**

bzn-dcalicante@miteco.es

Plaza de la Montañeta, 5  
03071 Alicante  
Tel.: 96 512 98 23  
Fax: 96 512 98 09

---

CSV : GEN-7b09-7fd0-df59-c9b2-8b01-ff5d-8187-8b9b

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

FIRMANTE(1) : ANTONIO PASCUAL TORRES | FECHA : 04/06/2021 11:28 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 04/06/2021 11:44 | Sin acción específica

