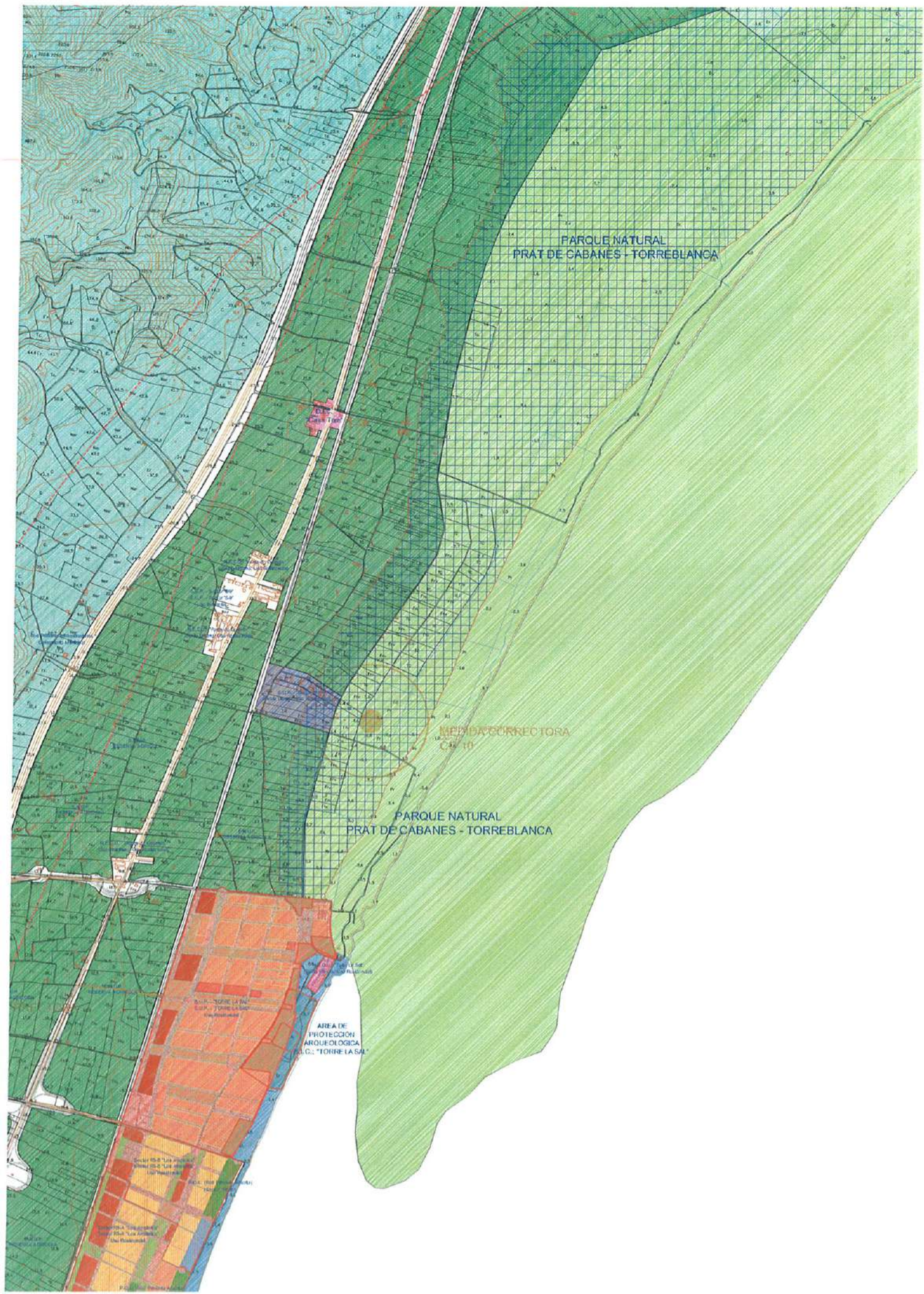




ANEJO 6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 6.1 Copia de plano (detalle zona del deslinde) de clasificación del suelo actual de Cabanes (PGOU aprobado el 26/07/1983). Documento extraído de la revisión del PGOU, de marzo de 2008.
- 6.2 Copia de plano del Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes (aprobado el 14 de diciembre de 2005). Extraído del Documento Refundido de diciembre de 2006.
- 6.3 Publicación en el BOP del 31/12/2005 del Acuerdo de la CTU de fecha 14/12/2005 por el que se aprueba la Homologación y Plan Parcial del sector Torre la Sal de Cabanes.
- 6.4 Copia de plano de clasificación del suelo de Torreblanca, zona Torrenosta (NN.SS. aprobadas el 30/04/1985).
- 6.5 Informe de la Abogacía General del Estado de fecha 20/03/09.



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO Y URB. PROGRAMADO



SUELO URBANO

URBANIZABLE



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

NO URBANIZABLE



SUELO NO URBANIZABLE NORMAL VULNERABLE A LA CONTAMINACION



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO - COSTAS

OTROS



INFRAESTRUCTURAS



NUCLEO DE RELEVANCIA LOCAL

ELEMENTOS DEL TERRITORIO



ESPACIO NATURAL PROTEGIDO



MONTE DE UTILIDAD PUBLICA



LIMITE TERMINO MUNICIPAL



MEDIDA CORRECTORA PATRICOVA

MUNICIPIOS COLINDANTES

SUELO URBANO



SUELO URBANO

URBANIZABLE



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

NO URBANIZABLE



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO - COSTAS



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

OTROS



INFRAESTRUCTURAS



NUCLEO DE RELEVANCIA LOCAL

N-340

Parcela mínima: 117 m²
 Fachada mínima: 5 m
 Altura máxima: 2 plantas + ático (10 m), ático retranqueado
 fachada 3 metros.
 Retranqueo a fachada parcela: 5,50 metros.
 Edificabilidad: 1,435 m²/m²s
 Profundidad máxima: 17,50 m
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen.
 Art 71 –Casas de Poble (R-3)
 Uso: residencial en bloque de viviendas
 Parcela mínima: 129 m²
 Fachada mínima: 6 m
 Altura máxima: 3 plantas (10 metros)
 Áticos: no se permiten
 Profundidad máxima edificable: 13m
 Retranqueos: la línea de edificación no se retranquea, respecto a la alineación oficial.
 Edificabilidad: 1,81 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen.
 Art 72 – Bloque Plurifamiliar (R-4)
 Uso: Residencial en bloque de viviendas
 Parcela mínima: 120 m²
 Fachada mínima: 6m
 Altura máxima: 3 plantas (10 metros)
 Retranqueo a fachada parcela: No
 Edificabilidad: 3,00 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen
 Art 73 – Unifamiliar Adosada (R-5)
 Uso: residencial unifamiliar adosada
 Parcela mínima: 107 m²
 Fachada mínima: 5m
 Altura máxima: 2 plantas (7 metros)
 Profundidad máxima: 17 m
 Retranqueo de fachadas: 5m
 Edificabilidad: 1,19 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen

C-12905-U

* * *

ASUNTO: ACUERDO CTU

N.REF.: 2003/0550

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 14 de diciembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“VISTO el expediente relativo a la homologación y Plan Parcial del sector Torre la Sal de Cabanes, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. El procedimiento de programación del sector Torre la Sal se inició a iniciativa particular y por el procedimiento notarial mediante anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 24 de mayo de 2002 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 27 de mayo de 2002. Iniciado el procedimiento, se volvió a someter a información al público por anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 28 de agosto de 2002 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 5 de septiembre de 2002. En los plazos legalmente previstos se presentaron diversas alternativas, así como también distintas alegaciones. Finalmente el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes, en sesión de 12 de mayo de 2003 seleccionó la alternativa presentada por Construcciones Castellón 2000 SAU, aprobando provisionalmente la homologación y el Plan Parcial (junto con la documentación anexa) presentados por la citada mercantil.

El 28 de julio de 2005 el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes aprobó provisionalmente un documento de homologación y Plan Parcial que subsanaba las deficiencias detectadas por los organismos informantes durante la tramitación del expediente.

Emitida la Declaración de Impacto Ambiental con fecha 17 de octubre de 2005 (recibida el 2 de noviembre), mediante escrito de la Dirección Territorial de 7 de noviembre de 2005 se dio traslado de la misma al Ayuntamiento para que pudiera presentar determinada documentación y efectuar algunas aclaraciones. Por escrito de 10 de noviembre de 2005 el Ayuntamiento realizó las aclaraciones solicitadas.

SEGUNDO. La documentación está formada por memoria, planos y normativa.

TERCERO. El objeto del documento es desarrollar un sector de suelo urbanizable residencial cuya superficie total es de 1.206.421 m². Este suelo estaba ya clasificado como urbanizable en el vigente Plan General de Cabanes. La homologación y el Plan Parcial únicamente tienen carácter reclasificadorio respecto de los viales externos de conexión del sector con la red primaria de comunicaciones.

El resumen de superficies y parámetros es el siguiente:

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Superficie sector | 1.206.421 m ² |
| Densidad máxima | 55 viv/ha |
| Uso | Residencial |
| Número viviendas | 6.635 viviendas |
| Índice edificabilidad bruta | 0,55 m ² /m ² s |
| Edificabilidad total | 663.531,57 m ² |
| Parque público red primaria | 95.548,55 m ² |
| Resto zonas verdes | 122.931,87 |

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Total zonas verdes | 218.778,27 m ² |
| Total equipamientos | 125.995,06 m ² |
| Total viario | 323.191,80 m ² |
| Total suelo dotacional | 674.231,22 m ² |

CUARTO. Se han emitido los siguientes informes:

-El 17 de octubre de 2005 se ha emitido Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda (remitada por fax el 2 de noviembre de 2005 y por correo el 7 de noviembre).

-El 18 de enero de 2005 informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

-El 17 de mayo de 2005 informe del departamento competente en educación de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

-El 27 de abril de 2004 informe de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

-El 31 de marzo de 2004 informe de RENFE.

-El 30 de enero de 2004 informe de inundabilidad del Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial.

-El 16 de octubre de 2003 informe del Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento.

-El 30 de septiembre de 2003 y el 7 de diciembre de 2005, informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**A.- CONSIDERACIONES GENERALES**

PRIMERO. La homologación y el Plan Parcial que se examinan fueron sometidos a información al público antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley, no es exigible la adaptación de estos instrumentos de planeamiento a la LOTPP. Por el mismo motivo, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (LSNU 2004), tampoco es exigible la adaptación a esta última Ley. De este modo, la legislación urbanística a tener en cuenta va a consistir fundamentalmente la compuesta por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV), así como, en su caso, la Ley 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable (LSNU 1992) y la Ley 6/1989, de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

SEGUNDO. La tramitación de la homologación y del Plan Parcial ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 45, 48 y 52 y concordantes de la LRAU y la documentación está completa, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU, 64 y 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV) y en el apartado III.1.B de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de marzo de 1996 (en adelante Instrucción de Planeamiento 1/1996).

TERCERO. Debe explicitarse el criterio desde el cual habrá que enjuiciar el documento de homologación y Plan Parcial que se somete a la aprobación definitiva de la Conselleria de Territorio y Vivienda. Este criterio no puede ser otro que el derivado del sistema de distribución de competencias en la aprobación del planeamiento entre Ayuntamientos y Comunidad Autónoma establecido por la LRAU, en particular en su artículo 40. De este modo, las objeciones que puedan realizarse se derivarán de un control de legalidad (“la Generalitat no podrá aprobar definitivamente los planes que incurran en infracciones de una disposición legal estatal o autonómica”, señala el artículo 40.1 de la LRAU), o bien se fundamentarán en el ejercicio de alguno de los cometidos descritos en las letras de la A a la F del citado artículo 40.1 de la LRAU. Tal y como prescribe el artículo 40.2 de la LRAU, la resolución autonómica sobre la aprobación definitiva “nunca cuestionará la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definidas por esta Ley e integrada en los cometidos antes enunciados”. En este sentido, y conforme al precepto señalado, en el caso de que la resolución autonómica sea de suspensión o de denegación deberá ser expresamente motivada y concretar el apartado del número anterior en que se fundamenta o el precepto legal que se entienda infringido.

De otro lado, debe también dejarse claro que los únicos instrumentos urbanísticos que examina y en su caso aprueba la Conselleria en este expediente son la homologación sectorial y el Plan Parcial, sin que por tanto sea objeto de análisis y aprobación el acuerdo municipal de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada. Por lo tanto, el control autonómico de legalidad a que nos hemos referido se efectúa exclusivamente respecto de la homologación sectorial y el Plan Parcial, sin que se entre a valorar la corrección legal de la adjudicación del Programa, ni en lo referente al procedimiento segui-

do, ni a las determinaciones propias del Programa. Aprobados definitivamente la homologación sectorial y el Plan Parcial, corresponde al Ayuntamiento de Cabanes extraer de ello las consecuencias que se deriven en relación con la adjudicación provisional del Programa de Actuación Integrada. Del mismo modo, es al Ayuntamiento de Cabanes al que le corresponde garantizar que el procedimiento de aprobación y las determinaciones del Programa de Actuación Integrada se ajusten plenamente a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico que resulte aplicable.

CUARTO.- El proyecto de homologación contiene las determinaciones exigibles que se derivan de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU. Además, el proyecto se ajusta también a las directrices de la Instrucción de Planeamiento 1/1996. Del mismo modo, el Plan Parcial contiene las determinaciones exigibles según la LRAU y el RPCV.

B.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

QUINTO.- El 17 de octubre de 2005 se ha emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, en la que se establecen las siguientes condiciones de desarrollo:

“Condiciones previas al desarrollo del proyecto:

1. En cuanto al abastecimiento de agua potable, no es viable el abastecimiento del Sector únicamente mediante la conexión a la red de suministro municipal. Si finalmente está previsto que una parte del caudal necesario para el abastecimiento del Sector se supla mediante conexión a la red municipal, se deberá aportar el certificado de la entidad municipal de suficiencia de recursos hídricos para aportar un determinado caudal.

El resto del recurso se ha propuesto que se obtendrá mediante conexión a una planta desalinizadora y potabilizadora de agua marina de nueva construcción. Dicha instalación deberá garantizar el suministro de agua para abastecimiento urbano del Sector “Torre La Sal”, que se ha previsto en 1,46 hm³/año. Por tanto el desarrollo del Sector queda condicionado a que se autorice esta instalación por los Organismos competentes, incluidos si fuera pertinente los ambientales, ya que esa actuación no se incluye en la presente Declaración.

El Ayuntamiento tutelaré que el desarrollo del Sector no se autorice sin que esté asegurada, y debidamente autorizada, la construcción y puesta en funcionamiento de las correspondientes instalaciones que aseguren el abastecimiento de agua en el mismo, incluyendo si fuera preceptiva la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental y el certificado de no afección a la Red Natura 2000.

2. En cuanto al saneamiento de las aguas residuales, en primer lugar estará condicionado el desarrollo del Sector a que se certifique la capacidad del sistema de saneamiento público para depurar las aguas generadas por el Sector, con los condicionantes que se establezcan por la Entidad de Saneamiento. Además en caso que se certifique dicha capacidad, deberán estar ejecutadas y finalizadas las actuaciones del Proyecto de Saneamiento y depuración de Oropesa-Cabanes de forma previa a la urbanización del Sector.

En caso de que el Promotor decida depurar las aguas mediante la instalación de una depuradora propia en los terrenos dotacionales reservados al efecto, deberá presentar todas las autorizaciones pertinentes de forma previa a su construcción. También se deberá indicar el punto de vertido propuesto de las aguas depuradas, las alternativas técnicas contempladas, los parámetros de calidad del efluente y el resto de medidas que se establezcan para evitar la afección al LIC “Prat de Cabanes-Torreblanca”. Dicha solución deberá ser informada por el Área de Planificación y Ordenación del Territorio.

En cualquiera de los casos, los vertidos de aguas residuales y pluviales, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. El vertido de aguas pluviales requiere la correspondiente autorización de vertido al mar y de ocupación de dominio público y afección a sus servidumbres.

El punto indicado de vertido de las pluviales, se encuentra dentro del área SEPA, donde según el Informe de la Dirección General de Patrimonio de fecha 11 de febrero de 2005, sólo podrán realizarse actuaciones arqueológicas, actuaciones de ajardinamiento e intervenciones que garanticen la restauración y difusión del BIC y del poblado ibero, siempre previa autorización de esa Dirección General. Por tanto esta actuación deberá ser informada preceptivamente por dicha Dirección General.

Los condicionantes de dicha autorización serán entendidos como propios de la presente Declaración.

4. El ámbito del LIC Prat de Cabanes-Torreblanca se extiende por los fondos marinos situados frente al Sector “Torre La Sal”, por la presencia de comunidades de Posidonietum oceanicae y Cymodoceum nodosae, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995, en particular el art. 6 apartado 3, referente a posibles afecciones a espacios de la Red Natura 2000, en caso de que, derivados de infraestructuras asociadas al desarrollo del Sector, fueran necesario que se realizaran vertidos de aguas depuradas o salmueras al mar, construcciones de emisarios submarinos, etc. Cualquier actuación de este tipo deberá ser autorizada por los Organismos competentes, seguirá una tramitación independiente y será objeto de una evaluación de

impacto ambiental específica si así lo requiere la legislación de impacto ambiental.

5. Debe constar en el acuerdo aprobatorio del instrumento de planeamiento que habilita la actuación la obligatoriedad de adoptar las medidas correctoras previstas en el estudio de inundabilidad, así como la necesidad de que el Ayuntamiento, como Administración competente para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, compruebe el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector, debiendo resarcir los daños que se produzcan por este motivo.

6. Se deberá recabar informe favorable de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente a cerca del planeamiento urbanístico propuesto, en lo referente al tratamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre y sobre el cumplimiento de la vigente Ley de Costas.

7. En cuanto al tratamiento de las Vías Pecuarias existentes en el ámbito del Sector, se deberán incorporar las modificaciones que se proponen en el Informe de septiembre de 2005 de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Estas modificaciones, deberán ser subsanadas en el planeamiento propuesto y/o en el Anteproyecto de Urbanización, y finalmente se deberá recabar informe favorable de dicho Servicio.

8. Respecto a la gestión de los residuos sólidos, se cumplirán las medidas de gestión propuestas, como la clasificación y separación de residuos; que los residuos inertes y de biomasa se llevarán a instalaciones autorizadas de la zona; que los R.S.U. serán puestos a disposición del Ayuntamiento; que los residuos peligrosos serán gestionados por empresas autorizadas. Además se cumplirá con lo establecido en el Plan Zonal de Residuos, en lo referente a reservas para la ubicación de contenedores y áreas de aportación en los viales, etc.

Se deberá certificar previamente al desarrollo del Sector la capacidad y suficiencia de los organismos o empresas que se van a encargar de la gestión de los residuos sólidos urbanos e inertes. En cualquier caso el Ayuntamiento deberá hacerse cargo de su gestión cumpliendo el Plan Zonal de Residuos, la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos de la Comunidad Valenciana, el Real Decreto 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante vertedero y la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana.

9. Se deben cumplir las cautelas expresadas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de septiembre de 2005. Éstas se resumen a continuación:

- La documentación remitida respeta un polígono de protección del Bien de Interés Cultural y del poblado ibérico definido por las coordenadas UTM del texto. Así mismo se indica con claridad que dentro de este polígono no se podrá realizar ningún tipo de actuación urbanística que implique remoción del subsuelo, salvo ajardinamiento y siempre previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

- El lado del polígono 3 y 4 que discurre por el eje del futuro vial estará sujeto a modificaciones en función de los resultados de las excavaciones arqueológicas que deberán solicitarse previamente a la construcción del mismo.

- En el resto del ámbito de aplicación del P.D.A.I. será de aplicación el Título III de la Ley 4/98, y en consecuencia todas las obras que supongan remoción del subsuelo estarán sujetas a Estudio Previo e informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

- En las parcelas no prospectadas se asume la necesidad de prospectarlas con anterioridad a fin de que dicha Dirección General emita informe al respecto.

- En cuanto al patrimonio etnológico, se citan dos norias en la zona prospectada de las que se ha aportado la ficha requerida, una se pondrá en valor (la mejor conservada) en una de las zonas ajardinadas, con el necesario mantenimiento por parte del promotor, y la otra será destruida.

Además, se advierte de que si como consecuencia de la incidencia de otras legislaciones sectoriales y protectoras, se produjeran variaciones con respecto a la propuesta informada, deberá someterse la misma de nuevo al informe vinculante establecido en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Si durante la ejecución del proyecto se encontrasen restos paleontológicos, arqueológicos o etnográficos no detectados anteriormente y que no han sido objeto del Informe vinculante referido, el titular deberá poner el hecho en conocimiento de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes de manera inmediata, adoptando las medidas preventivas pertinentes en orden a su protección y conservación, y de conformidad con lo previsto en los artículos 63 y 65 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

10. El material necesario para realizar la explanada del sector deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada. Debiendo disponer de las autorizaciones sectoriales preceptivas.

11. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras, y que sea susceptible de aprovechamiento, se mantendrá en condiciones agrícolas adecuadas y se destinará al relleno de las zonas verdes previstas en la actuación, o en su defecto a otras áreas del municipio donde sea susceptible su utilización.

12. Para minimizar la afección al Parque Natural del Prat de Cabanes-Torreblanca, se estima que debe ser el Decreto 4/2003, de 21 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el PORN y el PRUG de dicho Parque Natural, quien establezca aquellos mecanismos que eviten el impacto sobre la fauna, la vegetación y la morfología de dicho espacio protegido. No obstante, y según la legislación de impacto ambiental, serán los mismos proyectos los que redacten una serie de medidas correctoras adoptadas para reducir, eliminar o compensar los efectos negativos que se puedan producir sobre el medio ambiente. Por este motivo se estima necesario que el Promotor, y de forma consensuada con la Conselleria de Territorio y Vivienda, ejecute las siguientes medidas previstas en el PORN-PRUG del Parque:

- Limpieza de playas y del entorno costero del Sector, al finalizarse la urbanización del Sector. La limpieza debe efectuarse manualmente, antes y después de la temporada de nidificación, con objeto de no interferir los procesos reproductores. Durante la temporada de nidificación únicamente se procederá al vaciado de las papeleras y a la limpieza manual de los tramos de playa, si bien con carácter extraordinario.

- Creación de barreras vegetales de protección. Con objeto de reducir el impacto que las urbanizaciones colindantes al parque natural (prevista urbanización de Torre de la Sal) producen sobre éste, se propone la creación de barreras visuales de vegetación que se situarán al sur del parque, extendiéndose también, si se considerara oportuno, a las vías de acceso al mismo o a aquellas con mayor influencia del tráfico rodado perimetral. La barrera protectora estaría formada exclusivamente por una especie, *Phragmites maximus*, ya que de ésta forma parte de la vegetación natural de la zona y cumple todos los requisitos necesarios para actuar de pantalla protectora. Esta barrera de vegetación, que se extendería en principio por el límite sur, tendría una longitud a concretar y se haría sobre una anchura de unos 5 m.

- Adecuación del sistema de canales y acequias, con objeto de conformar una barrera física más efectiva que impidiera el acceso al parque de forma incontrolada, se propone la adecuación de los canales perimetrales del parque. Esta actuación debería ser desarrollada prioritariamente en el límite sur lindante con el área urbanizable de Torre la Sal.

- Se reservarán terrenos con el fin de que se establezca un área de equipamientos para educación y difusión ambiental en las zonas verdes y dotacionales cercanas al Centro de Investigaciones Biológico Marinas.

13. Se deben destinar las zonas verdes y reservas dotacionales de la parte nororiental del Sector y de la franja limítrofe con el Dominio Público Marítimo-Terrestre, para crear un espacio orientado a absorber el incremento de la presión humana en la zona y a concienciar a la población sobre el respecto hacia los espacios protegidos. Para ello, es necesario crear un espacio apto para el uso humano, y que reúna todas las características de los valores que se desean proteger, empleando por tanto aquellas especies vegetales características de una zona húmeda litoral y en especial aquellas por las que se ha designado el LIC, entre las que se encuentran juncas, eneales, carrizales y masiegares. El espacio dará a conocer los valores del marjal mediante la colocación de carteles, que informen sobre las diferentes especies que habitan en las zonas húmedas, así como las normas de protección del parque natural.

En cuanto a las especies a utilizar en los ajardinamientos se deberán emplear especies vegetales autóctonas. En las zonas verdes de la zona costera se deben conservar e integrar las manchas de comunidades vegetales de interés existentes (especies características de una zona húmeda litoral, de saladares o del cordón litoral). Para ello se realizará de forma previa un estudio específico al respecto por parte de especialistas en la materia y en una época adecuada. Además se diseñarán pantallas visuales dentro del Sector, similares a las propuestas en el límite sur del Parque Natural para minimizar la afección paisajística.

Este estudio, junto con el Proyecto donde se propongan y concreten las medidas de restauración, integración y ajardinamiento de estas zonas verdes deberá ser consensuado e informado por la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En todo caso se debe evitar el empleo en los ajardinamientos de especies invasoras, como es el caso del ailanto (*Ailanthus altissima*), que se propone en el Plan Especial de Protección de Torre la Sal, pero que no se considera adecuada por su marcado carácter colonizador.

14. Para atenuar la afección paisajística, las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

15. Se incluirán en el Programa de Vigilancia Ambiental las labores de replanteo y balizado de la zona de obras y de vigilancia de las mismas, con especial cuidado para evitar la afección al Parque Natural, a la zona del Dominio Público Marítimo-Terrestre, y a las manchas de vegetación natural que se integrarán en zonas verdes.

16. Los aspectos concernientes a las medidas preventivas y correctoras derivadas del cumplimiento de las ordenanzas municipales, del planeamiento propuesto, de la legislación sectorial de aplicación vigente, las medidas establecidas en este condicionado, las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en

los Informes Sectoriales y las labores de vigilancia a incluir en el Programa de Vigilancia Ambiental, se incorporarán al preceptivo Proyecto de urbanización y se valorarán y proveerán presupuestariamente los gastos derivados de su cumplimiento.

Todas estas condiciones deben cumplirse en la ejecución del Plan Parcial. Sin embargo alguna de estas condiciones merece ser analizada con algún detalle, para concretar su alcance.

SEXTO.- El apartado 1 de las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental establece como primera de las condiciones de desarrollo la siguiente:

"En cuanto al abastecimiento de agua potable, no es viable el abastecimiento del Sector únicamente mediante la conexión a la red de suministro municipal. Si finalmente está previsto que una parte del caudal necesario para el abastecimiento del Sector se supla mediante conexión a la red municipal, se deberá aportar el certificado de la entidad municipal de suficiencia de recursos hídricos para aportar un determinado caudal.

El resto del recurso se ha propuesto que se obtendrá mediante conexión a una planta desalinizadora y potabilizadora de agua marina de nueva construcción. Dicha instalación deberá garantizar el suministro de agua para abastecimiento urbano del Sector Torre la Sal, que se ha previsto en 1,48 hm³/año. Por tanto el desarrollo del Sector queda condicionado a que se autorice esta instalación por los Organismos competentes, incluidos si fuera pertinente los ambientales, ya que esta cuestión no se incluye en la presente Declaración.

El Ayuntamiento tutelar que el desarrollo del sector no se autorice sin que esté asegurada y debidamente autorizada la construcción la construcción y puesta en funcionamiento de las correspondientes instalaciones que aseguren el abastecimiento de agua en el mismo, incluyendo si fuera preceptiva la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental y el certificado de no afección a la Red Natura 2000."

Esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental establece con toda claridad como condición de desarrollo del sector la construcción de una planta desaladora. En relación con ello, debe recordarse lo siguiente:

a.- Como establece el artículo 2.e del Texto Refundido de la Ley de Aguas (Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado luego por la Ley 52/2003, de 30 de diciembre, y por la Ley 11/2005, de 22 de junio, en adelante Ley de Aguas), las aguas procedentes de la desalación de agua de mar forman parte del dominio público hidráulico, por lo que, como señala el artículo 13 de la Ley de Aguas, la actividad de desalación de agua marina requiere de la obtención de la previa concesión administrativa por parte de la correspondiente Confederación Hidrográfica. Esta concesión que ha de otorgar la Confederación, como recuerda el citado artículo 13 de la Ley de Aguas, lo es sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones demaniales que también resulten necesarias de conformidad con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 22 de julio, de Costas. De este modo, la construcción de la planta desaladora va a requerir del otorgamiento de la concesión administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, ello sin perjuicio de las otras autorizaciones que se requieran según lo dispuesto en la Ley de Costas.

b.- Las plantas desaladoras, incluso aunque sean de titularidad privada, tienen la condición de obras hidráulicas, conforme a lo que dispone el artículo 122 de la Ley de Aguas. Según establece el artículo 123.1 de la Ley de Aguas, no puede iniciarse la construcción de una obra hidráulica sin que previamente se obtenga la correspondiente concesión. Por lo tanto, y en el caso que nos ocupa, la construcción de la desaladora no podrá iniciarse en tanto no se obtenga la necesaria concesión administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

c.- La Declaración de Impacto Ambiental es clara al establecer que no podrá autorizarse el desarrollo del sector en tanto no esté asegurada y autorizada la construcción de la desaladora. Con el fin de garantizar esta condición, ha de establecerse expresamente en el acuerdo de aprobación definitiva de la homologación y del Plan Parcial que las obras de urbanización del Programa no podrán iniciarse en tanto no esté autorizada la construcción de la planta desaladora, lo que, como ya se ha dicho, va a exigir la previa concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar. Además, ha de establecerse también como condición de desarrollo el compromiso que garantice que la ejecución de la desaladora sea simultánea con la de las obras de urbanización del sector, ello con el objeto de que su plazo de ejecución coincida con el previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.

SÉPTIMO.- La condición número 7 de la Declaración de Impacto Ambiental se ocupa del tratamiento de las vías pecuarias afectadas por el sector de suelo urbanizable, estableciendo la siguiente condición:

"En cuanto al tratamiento de las Vías Pecuarias existentes en el ámbito del Sector, se deberán incorporar las modificaciones que se proponen en el informe de septiembre de 2005 de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Estas modificaciones deberán ser subsanadas en el planeamiento propuesto y/o en el Anteproyecto de Urbanización, y finalmente se deberá recabar informe favorable de dicho Servicio."

Además del informe de septiembre de 2005, el 20 de octubre de 2005 se ha emitido un nuevo informe sobre este tema por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

El cumplimiento de esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental incide plenamente en la cuestión del tratamiento urbanístico de las vías pecuarias afectadas por el desarrollo de un suelo urbanizable. Con carácter previo conviene efectuar las siguientes consideraciones generales:

a.- No es fácil fijar con precisión el tratamiento que deba darse a las vías pecuarias afectadas por nuevos desarrollos urbanísticos. La inexistencia de una normativa autonómica que regule de modo pormenorizado el tratamiento urbanístico de las vías pecuarias, desarrollando las previsiones de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo (en adelante LVP 1995), dificulta notablemente esta cuestión, al no existir parámetros normativos claros que regulen las innumerables incidencias que pueden producirse.

b.- Según la legislación urbanística (artículo 30 de la LRAU), todo desarrollo de un suelo urbanizable a través de un Programa de Actuación Integrada ha de alcanzar una serie de objetivos imprescindibles, entre los que se encuentran el de conectar e integrar adecuadamente la actuación, suplementar los espacios públicos o reservas de dotaciones en lo necesario y obtener suelos dotacionales. De conformidad con ello, y para alcanzar su adecuada integración, es posible exigir a los desarrollos de suelos urbanizables que afecten a vías pecuarias que asuman su plena recuperación y acondicionamiento, ello sin perjuicio de la posibilidad de la modificación de su trazado o de su desafectación.

c.- De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 12 de la LVP 1995, con ocasión de nuevos desarrollos urbanísticos será posible la desafectación o cambio de trazado de las vías pecuarias, ello con las condiciones establecidas en estos preceptos. Del mismo modo, y con ocasión de estos desarrollos, y como una de sus condiciones de integración, podrá efectuarse el restablecimiento de las vías pecuarias a que se refiere el artículo 6 de la LVP 1995.

d.- Como ya hemos dicho, la desafectación de las vías pecuarias está prevista en el artículo 10 de la LVP 1995, según el cual "las Comunidades Autónomas (...) podrán desafectar del dominio público los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito de ganado no sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios a que se refiere el Título II de esta Ley", a lo que se añade a continuación que "los terrenos ya desafectados o que en lo sucesivo se desafecten tienen la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas y en su destino prevalecerá el interés público o social". De este modo, con ocasión de un desarrollo urbanístico, sería posible que la Conselleria competente en vías pecuarias desafectara del dominio público los terrenos sobrantes y no necesarios de las vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito de ganado y que, en función de las características de aquellos desarrollos, tampoco sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios establecidos por la LVP 1995. Los terrenos así desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Generalitat Valenciana. Al tratarse de bienes patrimoniales, éstos se integran en la reparcelación conforme a lo previsto en la legislación urbanística, como señalan el artículo 88.5 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, y los artículos 139 (supletorio) y 190.2 (básico) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Será a partir de estas consideraciones generales desde las que deberá valorarse la corrección en el tratamiento que se efectúa de las vías pecuarias. Son cinco las vías pecuarias afectadas por el Plan Parcial Torre la Sal: la vereda de la Molloná, la colada del Pou Nou, la colada de Torre la Sal; la colada del camino de l'Atall, y la colada de la Casilla. A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, de los informes de la Sección Forestal de septiembre y octubre de 2005, así como de la documentación remitida por el Ayuntamiento (fundamentalmente, parte escrita del Plan Parcial, plano de ordenación nº12 del Plan Parcial denominado afecciones físicas y jurídicas, y planos 12.1, 12.2 y 12.3 del anteproyecto de urbanización), cabe señalar lo siguiente:

a.- Vías pecuarias vereda de la Molloná y colada del Pou Nou.

El ancho de la vía pecuaria Molloná es de 20,89 metros, de los cuales la mitad están en el término de Oropesa y la otra mitad (10,445 metros) en el término de Cabanes. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial. El tratamiento que se da a esta vía pecuaria figura en los planos del anteproyecto de urbanización 12.2 (sección) y 12.3 (tratamiento en las dos rotondas). Según resulta de la sección prevista en el plano 12.2, de los 20,89 metros de anchura de la vía pecuaria, tan sólo una parte tienen un uso como bulevard compatible con la vía pecuaria.

El ancho de la vía pecuaria Pou Nou es de 14 metros. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial. Tal y como resulta de dicho plano, tan sólo una parte del ancho tiene un uso como bulevard compatible con la vía pecuaria.

Este tratamiento es aceptable con las siguientes condiciones de desarrollo:

-Es necesario un tratamiento conjunto de la vía pecuaria Molloná para los municipios de Cabanes y Oropesa. Esto exige el que la ordenación pormenorizada del Plan Parcial colindante del Oropesa incluya las mismas previsiones que se contienen en la documentación que ahora se comenta.

-La solución que se propone implicará la necesidad de desafectar del ancho de la vía pecuaria la parte que va a destinarse a calzada. Por lo tanto, será necesario tramitar un procedimiento de desafectación de esa parte de esta vía pecuaria, la cual pasará a tener la condición de bien patrimonial de la Generalitat.

-En la reparcelación se hará entrega formal a la Generalitat Valenciana del ancho de la vía pecuaria que se mantiene (con tratamiento de bulevard), haciéndose constar expresamente su condición de vía pecuaria. Será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevard, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

-La Generalitat participará en el proceso de reparcelación como titular de la parte de la vía pecuaria desafectada, que se convertirá en bien patrimonial.

Estas condiciones se establecerán en el acuerdo de aprobación de la homologación y del Plan Parcial. La reparcelación no podrá aprobarse sin antes haberse concluido el procedimiento de desafectación parcial de la vía pecuaria. El proyecto de reparcelación deberá atribuir a la Generalitat el aprovechamiento que le corresponda como titular de los terrenos desafectados (convertidos en bienes patrimoniales). La aprobación de la reparcelación exigirá el previo informe de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En el Plan Parcial el ancho de la vía pecuaria que va a tener tratamiento de bulevard y que mantendrá la naturaleza de vía pecuaria se ha incluido como dotación de red viaria, y ha computado como estándar a los efectos del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Las vías pecuarias no deberían computar como reserva de suelo dotacional de un Plan Parcial; sin embargo, al no existir una clara previsión legal al respecto, y en la medida en la que la actuación asume el restablecimiento y el acondicionamiento de la vía pecuaria, se considera que no es posible objetar el Plan en este punto.

b.- Vía pecuaria colada de Torre la Sal.

La vía pecuaria colada Torre la Sal mantiene su total anchura con el tratamiento de bulevard. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial.

Este tratamiento es aceptable con la condición de desarrollo de que en la reparcelación se hará entrega formal de la vía pecuaria a la Generalitat. Además, será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevard, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

Como se mantiene la vía pecuaria, la Generalitat no participa en la reparcelación con aprovechamiento. La vía pecuaria colada de Torre la Sal, acondicionada como bulevard, no ha computado como zona verde, lo que se considera un tratamiento correcto. Tampoco ha computado como red viaria.

c.- Vía pecuaria Camino de l'Atall.

Esta vía pecuaria se mantiene en su ancho, pero se cambia el trazado. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial.

Este tratamiento es aceptable con las siguientes condiciones de desarrollo:

-Deberá tramitarse el procedimiento de modificación del trazado de la vía pecuaria.

-El proyecto de reparcelación no podrá aprobarse definitivamente si previamente no se ha aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda la modificación del trazado de la vía pecuaria.

-En la reparcelación se hará entrega formal de la vía pecuaria a la Generalitat. Será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevard, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

Como se mantiene la vía pecuaria, la Generalitat no participa en la reparcelación con aprovechamiento. En el Plan Parcial el ancho de la vía pecuaria que va a tener tratamiento de bulevard y que mantendrá la naturaleza de vía pecuaria se ha incluido como dotación de red viaria, y ha computado como estándar a los efectos del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Las vías pecuarias no deberían computar como reserva de suelo dotacional de un Plan Parcial; sin embargo, al no existir una clara previsión legal al respecto, y en la medida en la que la actuación asume el restablecimiento y el acondicionamiento de la vía pecuaria, se considera que no es posible objetar el Plan en este punto.

d.- Vía pecuaria de la Casilla.

La colada de la Casilla actualmente está ya inconexa, al estar cortada por el ferrocarril. La actuación propone su desaparición, si bien su superficie se incrementa con el aumento del nuevo trazado de la colada de l'Atall. El informe emitido el 15 de septiembre de 2005 acepta esta solución, cuya efectividad se materializará en el desarrollo del sector.

Así las cosas, puede tenerse por adecuado el tratamiento de las vías pecuarias, con las condiciones de desarrollo que se han comentado. En el caso de que la legislación aplicable lo permita, las autorizaciones necesarias para proceder a la desafectación o al cambio de trazado de determinadas vías pecuarias se podrán integrar dentro de los procedimientos de ejecución del Plan, en particular en el procedimiento reparcelatorio.

OCTAVO.- En cuanto al resto de condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental, cabe señalar lo siguiente:

a.- Las condiciones números 5 y 6 hacen referencia a los informes emitidos en relación con el PATRICOVA y con la legislación de costas. Estos aspectos serán analizados en el aparta-

do C de las consideraciones (fundamentos de derecho nueve y diez).

b.- El resto de las condiciones (las números 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16) de la Declaración de Impacto Ambiental se refieren a requisitos o condiciones que deberán cumplirse en la fase de ejecución del sector.

Por motivos de seguridad jurídica, en las Normas Urbanísticas del Plan deberá adicionarse una disposición final en la que expresamente se establezca que en la ejecución del Plan se deberán cumplir todas las condiciones de la Declaración de Impacto, las cuales figurarán en su integridad en el acuerdo autonómico de aprobación definitiva que sea publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

C.- EXAMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE INFORMES SECTORIALES

NOVENO.- El desarrollo de este suelo urbanizable afectaba a terrenos con riesgo de inundación, por lo que, conforme a lo señalado en el artículo 23 del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA), se ha hecho necesario la elaboración de un estudio de inundabilidad, que ha sido informado por el Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial.

El 30 de enero de 2004 el Servicio de Ordenación Territorial se ha emitido "informe condicionado" en relación con este expediente. En el informe se establecen las "siguientes observaciones, cuyo cumplimiento deberá acreditarse con anterioridad a la aprobación del estudio":

"-Existe una aparente contradicción entre la medida tendente a limitar o prohibir los usos en el suelo inundable, con la afirmación de que tras adopción de las medidas correctoras todo el sector dejará de estar afectado por el riesgo.

-Hay zonas inundables que afectan a manzanas supuestamente residenciales (M22, M23, M27, M32 y M33) cuando éste uso está expresamente prohibido en el suelo inundable. Deben concretarse cuáles son los usos permitidos en el sector, ya que del estudio de inundabilidad sólo se deducen los prohibidos en el suelo afectado por el riesgo (residenciales, industriales y terciarios).

-Debe aclararse si la propuesta de elevar el terreno hasta la cota +2,50 metros se refiere sólo a los viales o también a las manzanas; y si esta medida es de aplicación a todo el sector o sólo a la parte de éste afectada por el riesgo.

-En las zonas del sector sujetas a riesgo de inundación son exigibles las condiciones generales de adecuación de la edificación establecidas en los artículos 27 y 28 de la Normativa del PATRICOVA.

-Con carácter general, no se puede ubicar cualquier suelo dotacional en zona inundable. En este sentido, se considera que los viarios principales del sector y los que dan acceso a los posibles suelos de uso escolar y sanitario, así como las parcelas e inmuebles donde se localicen estos usos, deberán quedar exentos de riesgo de inundación.

-El Ayuntamiento, como administración competente para la aprobación de los Proyectos de Urbanización, deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje (en particular, el transversal de los viarios principales y parcelas dotacionales referidas, y puntos de vertido) para no afectar a terceros ajenos a la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo."

Para dar cumplimiento a estas condiciones, se ha presentado una ampliación del estudio de inundabilidad, suscrito por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y fechado en marzo de 2004. En este documento se justifica el cumplimiento de todas estas condiciones.

Según resulta de la Circular de 27 de marzo de 2003 de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, sobre la tramitación de los estudios de inundabilidad previstos en la normativa del PATRICOVA, en el supuesto de estudios de inundabilidad que acompañen documentos de planeamiento de aprobación autonómica, se incorporarán al expediente los informes junto con la propuesta del Servicio de Ordenación Territorial, tras lo que será el órgano autonómico competente para aprobar el instrumento de planeamiento, con la aprobación de tal instrumento, efectúe automáticamente la aprobación exigida en el artículo 18 de las Normas del PATRICOVA. Por lo tanto, la aprobación definitiva de la homologación y el Plan Parcial comportan automáticamente la aprobación definitiva del estudio de inundabilidad exigido por el PATRICOVA.

Por motivos de seguridad jurídica, en las Normas Urbanísticas del Plan deberá adicionarse una disposición final en la que expresamente se establezca que en la ejecución del Plan se deberán cumplir todas las condiciones establecidas tanto en el estudio de inundabilidad, como en la ampliación del estudio de inundabilidad de marzo de 2004, así como también las condiciones establecidas en el informe del Servicio de Ordenación Territorial de 30 de enero de 2004, transcrito en el acuerdo autonómico de aprobación definitiva.

DECIMO.- Al afectar la homologación y el Plan Parcial a un sector que linda con el dominio público marítimo terrestre, resultaba preceptivo el informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, ello conforme a lo establecido en el artículo 117 de la Ley de Costas.

El 26 de septiembre de 2003 se ha emitido informe favorable a la homologación y Plan Parcial por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

La Declaración de Impacto Ambiental emitida el 17 de octubre de 2005 estableció en su condición número 6 que **SE DEBERÁ RECABAR INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE A CERCA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO, EN LO REFERENTE AL TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA VIGENTE LEY DE COSTAS**". Puesto que el 28 de julio de 2005 el Ayuntamiento aprobó un documento de homologación sectorial y Plan Parcial que, para subsanar deficiencias señaladas durante la tramitación de la aprobación definitiva, introduce leves modificaciones en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial informado favorablemente por Costas en 23 de septiembre de 2003, y en atención a lo establecido por la Declaración de Impacto, el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Castellón, con fecha 10 de noviembre de 2005, remitió al Servicio de Costas "UN EJEMPLAR DE LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL APROBADOS PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN JULIO DE 2005, ELLO POR SI ESA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS CONSIDERA QUE DEBE EMITIRSE NUEVO INFORME".

El 7 de diciembre de 2005 se ha emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente nuevo informe favorable en relación con el expediente que nos ocupa, por lo que se ha cumplido plenamente esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental.

UNDECIMO.- Si bien el sector que nos ocupa no linda de modo directo con ninguna carretera de titularidad autonómica o estatal, en la medida en la que puede incidir sobre el sistema viario se han solicitado informes durante la tramitación tanto a la Unidad de Carreteras del Estado como a la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

La Unidad de Carreteras del Estado emitió informe el 16 de octubre de 2003 señalando que el sector no afecta al sistema viario estatal.

La Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte ha emitido durante el expediente varios informes, en los que ha señalado la necesidad de que se resolviera el acceso norte en condiciones adecuadas y hasta la carretera N-340.

Finalmente el promotor del Programa ha aportado el 14 de abril de 2005 una documentación en la que incluye las propuestas de acceso con las que se ha mostrado conforme la Oficina del Plan de Carreteras, según resulta del informe emitido por dicha Oficina el 18 de enero de 2005. En este informe se indica lo siguiente:

"La solución de conexión por el norte y por el sur del sector a través de enlaces sobre la N-340 se considera adecuada para el equilibrio del sistema viario tras la actuación, dadas las dimensiones del sector y la ubicación del núcleo de Ribera de Cabanes.

En cuanto a los tres esquemas de alternativa para el enlace nuevo por el norte, se considera que el más indicado es el tercero, sin giros a izquierdas sobre la calzada de la N-340. Hay que decir que se deberán cuidar los detalles de los trazados de los ramales (radios de curvatura, longitud, etc.) y solicitar autorización al Ministerio de Fomento por la Ley de Carreteras (presentando el proyecto de construcción correspondiente).

Finalmente, la duplicación del acceso por el sur, con la inclusión de paso superior sobre el ferrocarril, se considera adecuada para completar la solución de accesos al sector."

La ejecución del sector está condicionada a la ejecución de estas conexiones. En la determinación concreta de las características de los referidos enlaces, y como condición a cumplir en el desarrollo de la actuación, deberá solicitarse informes de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria, de la Unidad de Carreteras del Estado y del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

DUODECIMO.- El documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes el 28 de julio de 2005 ha subsanado las cuestiones que en la tramitación han sido planteadas por las distintas Administraciones sectoriales, por lo que las determinaciones contenidas en la homologación y el Plan Parcial han integrado adecuadamente las necesidades territoriales de estas Administraciones.

D.- CONSIDERACIONES FINALES

DECIMOTERCERO.- La homologación y el Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes contiene las determinaciones exigibles según lo dispuesto en la LRAU, en el RPCV y en el resto de normativa aplicable. En particular, la ordenación contenida en el Plan Parcial cumple los estándares urbanísticos que son exigibles de conformidad con lo señalado en el Anexo del RPCV.

DECIMOCUARTO.- A la vista de todas las consideraciones efectuadas con anterioridad, cabe concluir que, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la LRAU, no existe obstáculo a la aprobación definitiva autonómica de la homologación y el Plan Parcial.

No obstante, y tal y como ya se ha adelantado en alguna de las consideraciones, y puesto que en la ejecución del Plan Parcial deben cumplirse determinadas condiciones, razones de seguridad jurídica obligan a que se deba incluir una Disposición Final a las Normas Urbanísticas que permita que la referencia a tales condiciones figure en la parte normativa del Plan, y ello sin perjuicio de que ya se hayan establecido en el acuerdo de aprobación definitiva autonómico. De este modo, ha de añadirse en las Normas Urbanísticas que habrán de publicarse conjunta-

mente con el acuerdo autonómico de aprobación definitiva una Disposición Final con el siguiente texto:

"En la ejecución del Plan Parcial se deberán cumplir todas las condiciones de desarrollo establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural el 17 de octubre de 2005, la cual se transcribe en el acuerdo de aprobación autonómico de aprobación definitiva, ello con los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación.

Igualmente, en la ejecución del Plan Parcial deberán cumplirse las condiciones establecidas en el estudio de inundabilidad, en el documento complementario del estudio de inundabilidad y en el informe relativo al PATRICOVA emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, todo ello conforme al acuerdo de aprobación definitiva.

Del mismo modo, y como condiciones de desarrollo, se cumplirán las condiciones señaladas por la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte".

DÉCIMOQUINTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la homologación y Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes, ESTABLECIENDO que debe incorporarse en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial una Disposición Adicional con el siguiente texto:

"En la ejecución del Plan Parcial se deberán cumplir todas las condiciones de desarrollo establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural el 17 de octubre de 2005, la cual se transcribe en el acuerdo de aprobación autonómico de aprobación definitiva, ello con los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación.

Igualmente, en la ejecución del Plan Parcial deberán cumplirse las condiciones establecidas en el estudio de inundabilidad, en el documento complementario del estudio de inundabilidad y en el informe relativo al PATRICOVA emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, todo ello conforme al acuerdo de aprobación definitiva.

Del mismo modo, y como condiciones de desarrollo, se cumplirán las condiciones señaladas por la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte".

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso administrativo de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno."

Castellón, 22 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

NORMAS URBANÍSTICAS

I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

I.1.- Alineaciones y rasantes.

En los planos del proyecto del presente Plan Parcial se definen formalmente las alineaciones exteriores de las parcelas resultantes, tanto las de aprovechamiento privado como las dotacionales públicas y privadas, así como las rasantes en los puntos de inflexión de los viales.

Las citadas alineaciones separan la superficie de parcela de la vía pública. La distribución de la edificación en el interior de las mismas, se ajustará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada zona.

Con carácter general y con el fin de evitar el riesgo de inundación, todas las parcelas resultantes susceptibles de cualquier tipo de desarrollo edificatorio deberán tener una rasante final no inferior a la de sus viales colindantes, y en ningún caso inferior +2,5 m sobre el nivel del mar, considerado este valor como el de más elevada cota de la barra litoral que dificulta el drenaje del agua acumulada en la marjal al mar. Aquellas parcelas que no cumplan esta condición en su estado original, deberán obligatoriamente ser rellenadas de manera que en caso de insuficiente absorción del agua de lluvia por el terreno, se asegure la correcta escorrentía de aguas pluviales al exterior de la parcela.

I.2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta, medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de Edificabilidad Neta especificado. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante.

No se computarán en el cómputo de la referida edificabilidad máxima autorizada en el sector, los espacios ocupados por los depósitos de agua, salas de máquinas, huecos de ascensores ni otros servicios; los patios, los voladizos, marquesinas, balco-

nes, terrazas, escaleras o similares siempre que sean exteriores o abiertos al exterior, de acuerdo con los límites establecidos en estas NN.UU.; las pérgolas, sombreros, las plantas bajas diáfnas, los espacios total o parcialmente abiertos, protegidos o no con cerramientos desmontables, y los destinados a usos de aparcamientos, servicios y actividades auxiliares o complementarias del uso principal, piscinas, sus vestuarios y salas de máquinas para las mismas, recintos de juegos al aire libre o infantiles y cualesquier construcción realizada en sótano o semisótano.

En los edificios destinados a uso hotelero, los mencionados servicios, enumerados en el párrafo anterior serán los permitidos por la reglamentación sectorial vigente en cuanto a normativa turística (Decreto 153/93) y asimismo cualquier instalación complementaria del uso hotelero de carácter no residencial.

I.3.- Situación de la edificación:

Al encontrarse la edificación dentro de la zona de influencia de costas las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes a las que se refiere el artículo 30 de la Ley de Costas. Por tanto, las edificaciones de más de 4 alturas cumplirán la siguiente condición:

Los bloques se dispondrán de modo sensiblemente perpendicular a la línea de costa, de modo que la Directriz del edificio no forme, con el más próximo de los viales "perpendiculares" a la costa, ángulos mayores que 25 grados sexagesimales.

A los efectos obtener la directriz del edificio se procederá del siguiente modo:

- Se obtendrá Fproyectada. (Cada una de las figuras geométricas obtenida por la proyección horizontal de los elementos computables de las plantas del edificio por encima de la 4ª planta).

- Se obtendrá Fcuadrilátero. (Cada uno de los cuadriláteros de superficie mínima exterior a cada Fproyectada)

- Se obtendrá Directriz. (Cada uno de los segmentos que une los puntos medios de los lados mas cortos de cada Cuadrilátero)

La edificación quedará limitada en su ubicación por la franja de protección del dominio público marítimo terrestre, genéricamente de 100 m. medidos desde el deslinde y concretamente grafiada en los planos correspondientes.

La edificación que se pueda situar en toda la franja oeste del Sector quedará afectada por la Servidumbre del Ferrocarril que limita la edificación a 50m del límite del Dominio Público de los Transportes Terrestres.

I.4.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de la edificación están definidas por la Altura reguladora y el número máximo de plantas. Ambos parámetros se definen en las condiciones particulares de cada zona. Por número de plantas se entiende el total de ellas sobre las de sótano y/o semisótano, de haberlos, incluyendo siempre la planta baja.

I.5.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrán admitirse con carácter general, y con las limitaciones y excepciones que se establezcan en las condiciones particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de la altura de cornisa del edificio en fachada y patios, formen una inclinación de 40º (cuarenta grados) sobre la horizontal.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones. Se admitirán estas mismas instalaciones, por encima de la cara inferior del forjado de techo de los áticos permitidos, y de la cumbrera de las cubiertas inclinadas

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones del apartado anterior, la construcción de antepechos barandillas, espacios limitados por cerramientos desmontables, y remates ornamentales.

I.6.- Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación de suelo se encuentra establecida en las condiciones particulares de cada zona, expresada en una determinada cifra porcentual, y que será el resultado de aplicar dicho porcentaje a la superficie de la parcela neta.

Se considerará superficie de ocupación en planta la proyección horizontal de todos los elementos construidos de la edificación salvo los que no computen a efectos de edificabilidad máxima.

I.7.- Medianerías al descubierto.

Todas las medianerías que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas.

I.8.- Sótanos y semisótanos.

Se consideran semisótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté a menos de un metro y medio sobre la rasante del terreno.

Se consideran sótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté situada por debajo de la rasante del terreno.

En ambos casos se autoriza su construcción, siempre que su altura mínima libre sea de 2,20 metros. No contabilizarán como planta a efecto de las alturas máximas permitidas por las NN.UU. del presente Plan Parcial.

Parcela mínima: 117 m²
 Fachada mínima: 5 m
 Altura máxima: 2 plantas + ático (10 m), ático retranqueado
 fachada 3 metros.
 Retranqueo a fachada parcela: 5,50 metros.
 Edificabilidad: 1,435 m²/m²s
 Profundidad máxima: 17,50 m
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen.
 Art 71 -Casas de Poble (R-3)
 Uso: residencial en bloque de viviendas
 Parcela mínima: 129 m²
 Fachada mínima: 6 m
 Altura máxima: 3 plantas (10 metros)
 Áticos: no se permiten
 Profundidad máxima edificable: 13m
 Retranqueos: la línea de edificación no se retranquea, respecto a la alineación oficial.
 Edificabilidad: 1,81 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen.
 Art 72 - Bloque Plurifamiliar (R-4)
 Uso: Residencial en bloque de viviendas
 Parcela mínima: 120 m²
 Fachada mínima: 6m
 Altura máxima: 3 plantas (10 metros)
 Retranqueo a fachada parcela: No
 Edificabilidad: 3,00 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen
 Art 73 - Unifamiliar Adosada (R-5)
 Uso: residencial unifamiliar adosada
 Parcela mínima: 107 m²
 Fachada mínima: 5m
 Altura máxima: 2 plantas (7 metros)
 Profundidad máxima: 17 m
 Retranqueo de fachadas: 5m
 Edificabilidad: 1,19 m²/m²s
 Bajo cubierta: se permite no computando su volumen

C-12905-U

* * *

ASUNTO: ACUERDO CTU

N.REF: 2003/0550

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 14 de diciembre de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo a la homologación y Plan Parcial del sector Torre la Sal de Cabanes, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El procedimiento de programación del sector Torre la Sal se inició a iniciativa particular y por el procedimiento notarial mediante anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 24 de mayo de 2002 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 27 de mayo de 2002. Iniciado el procedimiento, se volvió a someter a información al público por anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 28 de agosto de 2002 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 5 de septiembre de 2002. En los plazos legalmente previstos se presentaron diversas alternativas, así como también distintas alegaciones. Finalmente el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes, en sesión de 12 de mayo de 2003 seleccionó la alternativa presentada por Construcciones Castellón 2000 SAU, aprobando provisionalmente la homologación y el Plan Parcial (junto con la documentación anexa) presentados por la citada mercantil.

El 28 de julio de 2005 el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes aprobó provisionalmente un documento de homologación y Plan Parcial que subsanaba las deficiencias detectadas por los organismos informantes durante la tramitación del expediente.

Emitida la Declaración de Impacto Ambiental con fecha 17 de octubre de 2005 (recibida el 2 de noviembre), mediante escrito de la Dirección Territorial de 7 de noviembre de 2005 se dio traslado de la misma al Ayuntamiento para que pudiera presentar determinada documentación y efectuar algunas aclaraciones. Por escrito de 10 de noviembre de 2005 el Ayuntamiento realizó las aclaraciones solicitadas.

SEGUNDO.- La documentación está formada por memoria, planos y normativa.

TERCERO.- El objeto del documento es desarrollar un sector de suelo urbanizable residencial cuya superficie total es de 1.206.421 m². Este suelo estaba ya clasificado como urbanizable en el vigente Plan General de Cabanes. La homologación y el Plan Parcial únicamente tienen carácter reclasificador respecto de los viales externos de conexión del sector con la red primaria de comunicaciones.

El resumen de superficies y parámetros es el siguiente:

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Superficie sector | 1.206.421 m ² |
| Densidad máxima | 55 viv/ha |
| Uso | Residencial |
| Número viviendas | 6.635 viviendas |
| Índice edificabilidad bruta | 0,55 m ² /m ² s |
| Edificabilidad total | 663.531,57 m ² |
| Parque público red primaria | 95.548,55 m ² |
| Resto zonas verdes | 122.931,87 |

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Total zonas verdes | 218.778,27 m ² |
| Total equipamientos | 125.995,06 m ² |
| Total viario | 323.191,80 m ² |
| Total suelo dotacional | 674.231,22 m ² |

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

-El 17 de octubre de 2005 se ha emitido Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda (remitida por fax el 2 de noviembre de 2005 y por correo el 7 de noviembre).

-El 18 de enero de 2005 informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

-El 17 de mayo de 2005 informe del departamento competente en educación de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

-El 27 de abril de 2004 informe de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

-El 31 de marzo de 2004 informe de RENFE.

-El 30 de enero de 2004 informe de inundabilidad del Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial.

-El 16 de octubre de 2003 informe del Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento.

-El 30 de septiembre de 2003 y el 7 de diciembre de 2005, informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**A.- CONSIDERACIONES GENERALES**

PRIMERO.- La homologación y el Plan Parcial que se examinan fueron sometidos a información al público antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley, no es exigible la adaptación de estos instrumentos de planeamiento a la LOTPP. Por el mismo motivo, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (LSNU 2004), tampoco es exigible la adaptación a esta última Ley. De este modo, la legislación urbanística a tener en cuenta va a consistir fundamentalmente la compuesta por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV), así como, en su caso, la Ley 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable (LSNU 1992) y la Ley 6/1989, de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

SEGUNDO.- La tramitación de la homologación y del Plan Parcial ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 45, 48 y 52 y concordantes de la LRAU y la documentación está completa, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU, 64 y 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV) y en el apartado III.1.B de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de marzo de 1996 (en adelante Instrucción de Planeamiento 1/1996).

TERCERO.- Debe explicitarse el criterio desde el cual habrá que enjuiciar el documento de homologación y Plan Parcial que se somete a la aprobación definitiva de la Conselleria de Territorio y Vivienda. Este criterio no puede ser otro que el derivado del sistema de distribución de competencias en la aprobación del planeamiento entre Ayuntamientos y Comunidad Autónoma establecido por la LRAU, en particular en su artículo 40. De este modo, las objeciones que puedan realizarse se derivarán de un control de legalidad ("la Generalitat no podrá aprobar definitivamente los planes que incurran en infracciones de una disposición legal estatal o autonómica", señala el artículo 40.1 de la LRAU), o bien se fundamentarán en el ejercicio de alguno de los cometidos descritos en las letras de la A a la F del citado artículo 40.1 de la LRAU. Tal y como prescribe el artículo 40.2 de la LRAU, la resolución autonómica sobre la aprobación definitiva "nunca cuestionará la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definidas por esta Ley e integrada en los cometidos antes enunciados". En este sentido, y conforme al precepto señalado, en el caso de que la resolución autonómica sea de suspensión o de denegación deberá ser expresamente motivada y concretar el apartado del número anterior en que se fundamenta o el precepto legal que se entienda infringido.

De otro lado, debe también dejarse claro que los únicos instrumentos urbanísticos que examina y en su caso aprueba la Conselleria en este expediente son la homologación sectorial y el Plan Parcial, sin que por tanto sea objeto de análisis y aprobación el acuerdo municipal de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada. Por lo tanto, el control autonómico de legalidad a que nos hemos referido se efectúa exclusivamente respecto de la homologación sectorial y el Plan Parcial, sin que se entre a valorar la corrección legal de la adjudicación del Programa, ni en lo referente al procedimiento segui-

do, ni a las determinaciones propias del Programa. Aprobados definitivamente la homologación sectorial y el Plan Parcial, corresponde al Ayuntamiento de Cabanes extraer de ello las consecuencias que se deriven en relación con la adjudicación provisional del Programa de Actuación Integrada. Del mismo modo, es al Ayuntamiento de Cabanes al que le corresponde garantizar que el procedimiento de aprobación y las determinaciones del Programa de Actuación Integrada se ajusten plenamente a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico que resulte aplicable.

CUARTO.- El proyecto de homologación contiene las determinaciones exigibles que se derivan de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU. Además, el proyecto se ajusta también a las directrices de la Instrucción de Planeamiento 1/1996. Del mismo modo, el Plan Parcial contiene las determinaciones exigibles según la LRAU y el RPCV.

B.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

QUINTO.- El 17 de octubre de 2005 se ha emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, en la que se establecen las siguientes condiciones de desarrollo:

"Condiciones previas al desarrollo del proyecto:

1. En cuanto al abastecimiento de agua potable, no es viable el abastecimiento del Sector únicamente mediante la conexión a la red de suministro municipal. Si finalmente está previsto que una parte del caudal necesario para el abastecimiento del Sector se supla mediante conexión a la red municipal, se deberá aportar el certificado de la entidad municipal de suficiencia de recursos hídricos para aportar un determinado caudal.

El resto del recurso se ha propuesto que se obtendrá mediante conexión a una planta desalinizadora y potabilizadora de agua marina de nueva construcción. Dicha instalación deberá garantizar el suministro de agua para abastecimiento urbano del Sector "Torre La Sal", que se ha previsto en 1,46 hm³/año. Por tanto el desarrollo del Sector queda condicionado a que se autorice esta instalación por los Organismos competentes, incluidos si fuera pertinente los ambientales, ya que esa actuación no se incluye en la presente Declaración.

El Ayuntamiento tutelarà que el desarrollo del Sector no se autorice sin que esté asegurada, y debidamente autorizada, la construcción y puesta en funcionamiento de las correspondientes instalaciones que aseguren el abastecimiento de agua en el mismo, incluyendo si fuera preceptiva la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental y el certificado de no afección a la Red Natura 2000.

2. En cuanto al saneamiento de las aguas residuales, en primer lugar estará condicionado el desarrollo del Sector a que se certifique la capacidad del sistema de saneamiento público para depurar las aguas generadas por el Sector, con los condicionantes que se establezcan por la Entidad de Saneamiento. Además en caso que se certifique dicha capacidad, deberán estar ejecutadas y finalizadas las actuaciones del Proyecto de Saneamiento y depuración de Oropesa-Cabanes de forma previa a la urbanización del Sector.

En caso de que el Promotor decida depurar las aguas mediante la instalación de una depuradora propia en los terrenos dotacionales reservados al efecto, deberá presentar todas las autorizaciones pertinentes de forma previa a su construcción. También se deberá indicar el punto de vertido propuesto de las aguas depuradas, las alternativas técnicas contempladas, los parámetros de calidad del efluente y el resto de medidas que se establezcan para evitar la afección al LIC "Prat de Cabanes-Torrellablanca". Dicha solución deberá ser informada por el Área de Planificación y Ordenación del Territorio.

En cualquiera de los casos, los vertidos de aguas residuales y pluviales, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. El vertido de aguas pluviales requiere la correspondiente autorización de vertido al mar y de ocupación de dominio público y afección a sus servidumbres.

El punto indicado de vertido de las pluviales, se encuentra dentro del área SEPA, donde según el Informe de la Dirección General de Patrimonio de fecha 11 de febrero de 2005, sólo podrán realizarse actuaciones arqueológicas, actuaciones de ajardinamiento e intervenciones que garanticen la restauración y difusión del BIC y del poblado ibero, siempre previa autorización de esa Dirección General. Por tanto esta actuación deberá ser informada preceptivamente por dicha Dirección General.

Los condicionantes de dicha autorización serán entendidos como propios de la presente Declaración.

4. El ámbito del LIC Prat de Cabanes-Torrellablanca se extiende por los fondos marinos situados frente al Sector "Torre La Sal", por la presencia de comunidades de Posidonium oceanicae y Cymodoceum nodosae, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995, en particular el art. 6 apartado 3, referente a posibles afecciones a espacios de la Red Natura 2000, en caso de que, derivados de infraestructuras asociadas al desarrollo del Sector, fueran necesario que se realizaran vertidos de aguas depuradas o salmueras al mar, construcciones de emisarios submarinos, etc. Cualquier actuación de este tipo deberá ser autorizada por los Organismos competentes, seguirá una tramitación independiente y será objeto de una evaluación de

impacto ambiental específica si así lo requiere la legislación de impacto ambiental.

5. Debe constar en el acuerdo aprobatorio del instrumento de planeamiento que habilita la actuación la obligatoriedad de adoptar las medidas correctoras previstas en el estudio de inundabilidad, así como la necesidad de que el Ayuntamiento, como Administración competente para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, compruebe el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector, debiendo resarcir los daños que se produzcan por este motivo.

6. Se deberá recabar informe favorable de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente a cerca del planeamiento urbanístico propuesto, en lo referente al tratamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre y sobre el cumplimiento de la vigente Ley de Costas.

7. En cuanto al tratamiento de las Vías Pecuarias existentes en el ámbito del Sector, se deberán incorporar las modificaciones que se proponen en el Informe de septiembre de 2005 de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Estas modificaciones, deberán ser subsanadas en el planeamiento propuesto y/o en el Anteproyecto de Urbanización, y finalmente se deberá recabar informe favorable de dicho Servicio.

8. Respecto a la gestión de los residuos sólidos, se cumplirán las medidas de gestión propuestas, como la clasificación y separación de residuos; que los residuos inertes y de biomasa se llevarán a instalaciones autorizadas de la zona; que los R.S.U. serán puestos a disposición del Ayuntamiento; que los residuos peligrosos serán gestionados por empresas autorizadas. Además se cumplirá con lo establecido en el Plan Zonal de Residuos, en lo referente a reservas para la ubicación de contenedores y áreas de aportación en los viales, etc.

Se deberá certificar previamente al desarrollo del Sector la capacidad y suficiencia de los organismos o empresas que se van a encargar de la gestión de los residuos sólidos urbanos e inertes. En cualquier caso el Ayuntamiento deberá hacerse cargo de su gestión cumpliendo el Plan Zonal de Residuos, la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos de la Comunidad Valenciana, el Real Decreto 1481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante vertedero y la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana.

9. Se deben cumplir las cautelas expresadas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de septiembre de 2005. Éstas se resumen a continuación:

- La documentación remitida respeta un polígono de protección del Bien de Interés Cultural y del poblado ibérico definido por las coordenadas UTM del texto. Así mismo se indica con claridad que dentro de este polígono no se podrá realizar ningún tipo de actuación urbanística que implique remoción del subsuelo, salvo ajardinamiento y siempre previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

- El lado del polígono 3 y 4 que discurre por el eje del futuro vial estará sujeto a modificaciones en función de los resultados de las excavaciones arqueológicas que deberán solicitarse previamente a la construcción del mismo.

- En el resto del ámbito de aplicación del P.D.A.I. será de aplicación el Título III de la Ley 4/98, y en consecuencia todas las obras que supongan remoción del subsuelo estarán sujetas a Estudio Previo e informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

- En las parcelas no prospectadas se asume la necesidad de prospectarlas con anterioridad a fin de que dicha Dirección General emita informe al respecto.

- En cuanto al patrimonio etnológico, se citan dos norias en la zona prospectada de las que se ha aportado la ficha requerida, una se pondrá en valor (la mejor conservada) en una de las zonas ajardinadas, con el necesario mantenimiento por parte del promotor, y la otra será destruida.

Además, se advierte de que si como consecuencia de la incidencia de otras legislaciones sectoriales y protectoras, se produjeran variaciones con respecto a la propuesta informada, deberá someterse la misma de nuevo al informe vinculante establecido en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Si durante la ejecución del proyecto se encontrasen restos paleontológicos, arqueológicos o etnográficos no detectados anteriormente y que no han sido objeto del Informe vinculante referido, el titular deberá poner el hecho en conocimiento de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes de manera inmediata, adoptando las medidas preventivas pertinentes en orden a su protección y conservación, y de conformidad con lo previsto en los artículos 63 y 65 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

10. El material necesario para realizar la explanada del sector deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada. Debiendo disponer de las autorizaciones sectoriales preceptivas.

11. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras, y que sea susceptible de aprovechamiento, se mantendrá en condiciones agrícolas adecuadas y se destinará al relleno de las zonas verdes previstas en la actuación, o en su defecto a otras áreas del municipio donde sea susceptible su utilización.

12. Para minimizar la afección al Parque Natural del Prat de Cabanes-Torreblanca, se estima que debe ser el Decreto 4/2003, de 21 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el PORN y el PRUG de dicho Parque Natural, quien establezca aquellos mecanismos que eviten el impacto sobre la fauna, la vegetación y la morfología de dicho espacio protegido. No obstante, y según la legislación de impacto ambiental, serán los mismos proyectos los que redacten una serie de medidas correctoras adoptadas para reducir, eliminar o compensar los efectos negativos que se puedan producir sobre el medio ambiente. Por este motivo se estima necesario que el Promotor, y de forma consensuada con la Conselleria de Territorio y Vivienda, ejecute las siguientes medidas previstas en el PORN-PRUG del Parque:

- Limpieza de playas y del entorno costero del Sector, al finalizarse la urbanización del Sector. La limpieza debe efectuarse manualmente, antes y después de la temporada de nidificación, con objeto de no interferir los procesos reproductores. Durante la temporada de nidificación únicamente se procederá al vaciado de las papeleras y a la limpieza manual de los tramos de playa, si bien con carácter extraordinario.

- Creación de barreras vegetales de protección. Con objeto de reducir el impacto que las urbanizaciones colindantes al parque natural (prevista urbanización de Torre de la Sal) producen sobre éste, se propone la creación de barreras visuales de vegetación que se situarán al sur del parque, extendiéndose también, si se considerara oportuno, a las vías de acceso al mismo o a aquellas con mayor influencia del tráfico rodado perimetral. La barrera protectora estaría formada exclusivamente por una especie, *Phragmites maximus*, ya que de esta forma parte de la vegetación natural de la zona y cumple todos los requisitos necesarios para actuar de pantalla protectora. Esta barrera de vegetación, que se extendería en principio por el límite sur, tendría una longitud a concretar y se haría sobre una anchura de unos 5 m.

- Adecuación del sistema de canales y acequias, con objeto de conformar una barrera física más efectiva que impidiera el acceso al parque de forma incontrolada, se propone la adecuación de los canales perimetrales del parque. Esta actuación debería ser desarrollada prioritariamente en el límite sur lindante con el área urbanizable de Torre la Sal.

- Se reservarán terrenos con el fin de que se establezca un área de equipamientos para educación y difusión ambiental en las zonas verdes y dotacionales cercanas al Centro de Investigaciones Biológicas Marinas.

13. Se deben destinar las zonas verdes y reservas dotacionales de la parte nororiental del Sector y de la franja limítrofe con el Dominio Público Marítimo-Terrestre, para crear un espacio orientado a absorber el incremento de la presión humana en la zona y a concienciar a la población sobre el respecto hacia los espacios protegidos. Para ello, es necesario crear un espacio apto para el uso humano, y que reúna todas las características de los valores que se desean proteger, empleando por tanto aquellas especies vegetales características de una zona húmeda litoral y en especial aquellas por las que se ha designado el LIC, entre las que se encuentran junciales, eneales, carizales y masiegares. El espacio dará a conocer los valores del marjal mediante la colocación de carteles, que informen sobre las diferentes especies que habitan en las zonas húmedas, así como las normas de protección del parque natural.

En cuanto a las especies a utilizar en los ajardinamientos se deberán emplear especies vegetales autóctonas. En las zonas verdes de la zona costera se deben conservar e integrar las manchas de comunidades vegetales de interés existentes (especies características de una zona húmeda litoral, de saladares o del cordón litoral). Para ello se realizará de forma previa un estudio específico al respecto por parte de especialistas en la materia y en una época adecuada. Además se diseñarán pantallas visuales dentro del Sector, similares a las propuestas en el límite sur del Parque Natural para minimizar la afección paisajística.

Este estudio, junto con el Proyecto donde se propongan y concreten las medidas de restauración, integración y ajardinamiento de estas zonas verdes deberá ser consensuado e informado por la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En todo caso se debe evitar el empleo en los ajardinamientos de especies invasoras, como es el caso del ailanto (*Ailanthus altissima*), que se propone en el Plan Especial de Protección de Torre La Sal, pero que no se considera adecuada por su marcado carácter colonizador.

14. Para atenuar la afección paisajística, las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

15. Se incluirán en el Programa de Vigilancia Ambiental las labores de replanteo y balizado de la zona de obras y de vigilancia de las mismas, con especial cuidado para evitar la afección al Parque Natural, a la zona del Dominio Público Marítimo-Terrestre, y a las manchas de vegetación natural que se integrarán en zonas verdes.

16. Los aspectos concernientes a las medidas preventivas y correctoras derivadas del cumplimiento de las ordenanzas municipales, del planeamiento propuesto, de la legislación sectorial de aplicación vigente, las medidas establecidas en este condicionado, las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en

los Informes Sectoriales y las labores de vigilancia a incluir en el Programa de Vigilancia Ambiental, se incorporarán al preceptivo Proyecto de urbanización y se valorarán y proveerán presupuestariamente los gastos derivados de su cumplimiento.

Todas estas condiciones deben cumplirse en la ejecución del Plan Parcial. Sin embargo alguna de estas condiciones merece ser analizada con algún detalle, para concretar su alcance.

SEXTO.- El apartado 1 de las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental establece como primera de las condiciones de desarrollo la siguiente:

"En cuanto al abastecimiento de agua potable, no es viable el abastecimiento del Sector únicamente mediante la conexión a la red de suministro municipal. Si finalmente está previsto que una parte del caudal necesario para el abastecimiento del Sector se supla mediante conexión a la red municipal, se deberá aportar el certificado de la entidad municipal de suficiencia de recursos hídricos para aportar un determinado caudal.

El resto del recurso se ha propuesto que se obtendrá mediante conexión a una planta desalinizadora y potabilizadora de agua marina de nueva construcción. Dicha instalación deberá garantizar el suministro de agua para abastecimiento urbano del Sector Torre la Sal, que se ha previsto en 1,48 hm³/año. Por tanto el desarrollo del Sector queda condicionado a que se autorice esta instalación por los Organismos competentes, incluidos si fuera pertinente los ambientales, ya que esta cuestión no se incluye en la presente Declaración.

El Ayuntamiento tutelará que el desarrollo del sector no se autorice sin que esté asegurada y debidamente autorizada la construcción la construcción y puesta en funcionamiento de las correspondientes instalaciones que aseguren el abastecimiento de agua en el mismo, incluyendo si fuera preceptiva la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental y el certificado de no afección a la Red Natura 2000."

Esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental establece con toda claridad como condición de desarrollo del sector la construcción de una planta desaladora. En relación con ello, debe recordarse lo siguiente:

a.- Como establece el artículo 2.º del Texto Refundido de la Ley de Aguas (Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado luego por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, y por la Ley 11/2005, de 22 de junio, en adelante Ley de Aguas), las aguas procedentes de la desalación de agua de mar forman parte del dominio público hidráulico, por lo que, como señala el artículo 13 de la Ley de Aguas, la actividad de desalación de agua marina requiere de la obtención de la previa concesión administrativa por parte de la correspondiente Confederación Hidrográfica. Esta concesión que ha de otorgar la Confederación, como recuerda el citado artículo 13 de la Ley de Aguas, lo es sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones demaniales que también resulten necesarias de conformidad con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 22 de julio, de Costas. De este modo, la construcción de la planta desaladora va a requerir del otorgamiento de la concesión administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, ello sin perjuicio de las otras autorizaciones que se requieran según lo dispuesto en la Ley de Costas.

b.- Las plantas desaladoras, incluso aunque sean de titularidad privada, tienen la condición de obras hidráulicas, conforme a lo que dispone el artículo 122 de la Ley de Aguas. Según establece el artículo 123.1 de la Ley de Aguas, no puede iniciarse la construcción de una obra hidráulica sin que previamente se obtenga la correspondiente concesión. Por lo tanto, y en el caso que nos ocupa, la construcción de la desaladora no podrá iniciarse en tanto no se obtenga la necesaria concesión administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

c.- La Declaración de Impacto Ambiental es clara al establecer que no podrá autorizarse el desarrollo del sector en tanto no esté asegurada y autorizada la construcción de la desaladora. Con el fin de garantizar esta condición, ha de establecerse expresamente en el acuerdo de aprobación definitiva de la homologación y del Plan Parcial que las obras de urbanización del Programa no podrán iniciarse en tanto no esté autorizada la construcción de la planta desaladora, lo que, como ya se ha dicho, va a exigir la previa concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar. Además, ha de establecerse también como condición de desarrollo el compromiso que garantice que la ejecución de la desaladora sea simultánea con la de las obras de urbanización del sector, ello con el objeto de que su plazo de ejecución coincida con el previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.

SÉPTIMO.- La condición número 7 de la Declaración de Impacto Ambiental se ocupa del tratamiento de las vías pecuarias afectadas por el sector de suelo urbanizable, estableciendo la siguiente condición:

"En cuanto al tratamiento de las Vías Pecuarias existentes en el ámbito del Sector, se deberán incorporar las modificaciones que se proponen en el informe de septiembre de 2005 de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Estas modificaciones deberán ser subsanadas en el planeamiento propuesto y/o en el Anteproyecto de Urbanización, y finalmente se deberá recabar informe favorable de dicho Servicio."

Además del informe de septiembre de 2005, el 20 de octubre de 2005 se ha emitido un nuevo informe sobre este tema por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

El cumplimiento de esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental incide plenamente en la cuestión del tratamiento urbanístico de las vías pecuarias afectadas por el desarrollo de un suelo urbanizable. Con carácter previo conviene efectuar las siguientes consideraciones generales:

a.- No es fácil fijar con precisión el tratamiento que deba darse a las vías pecuarias afectadas por nuevos desarrollos urbanísticos. La inexistencia de una normativa autonómica que regule de modo pormenorizado el tratamiento urbanístico de las vías pecuarias, desarrollando las previsiones de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo (en adelante LVP 1995), dificulta notablemente esta cuestión, al no existir parámetros normativos claros que regulen las innumerables incidencias que pueden producirse.

b.- Según la legislación urbanística (artículo 30 de la LRAU), todo desarrollo de un suelo urbanizable a través de un Programa de Actuación Integrada ha de alcanzar una serie de objetivos imprescindibles, entre los que se encuentran el de conectar e integrar adecuadamente la actuación, suplementar los espacios públicos o reservas de dotaciones en lo necesario y obtener suelos dotacionales. De conformidad con ello, y para alcanzar su adecuada integración, es posible exigir a los desarrollos de suelos urbanizables que afecten a vías pecuarias que asuman su plena recuperación y acondicionamiento, ello sin perjuicio de la posibilidad de la modificación de su trazado o de su desafectación.

c.- De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 12 de la LVP 1995, con ocasión de nuevos desarrollos urbanísticos será posible la desafectación o cambio de trazado de las vías pecuarias, ello con las condiciones establecidas en estos preceptos. Del mismo modo, y con ocasión de estos desarrollos, y como una de sus condiciones de integración, podrá efectuarse el restablecimiento de las vías pecuarias a que se refiere el artículo 6 de la LVP 1995.

d.- Como ya hemos dicho, la desafectación de las vías pecuarias está prevista en el artículo 10 de la LVP 1995, según el cual "las Comunidades Autónomas (...) podrán desafectar del dominio público los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito de ganado no sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios a que se refiere el Título II de esta Ley", a lo que se añade a continuación que "los terrenos ya desafectados o que en lo sucesivo se desafecten tienen la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas y en su destino prevalecerá el interés público o social". De este modo, con ocasión de un desarrollo urbanístico, sería posible que la Conselleria competente en vías pecuarias desafectara del dominio público los terrenos sobrantes y no necesarios de las vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito de ganado y que, en función de las características de aquellos desarrollos, tampoco sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios establecidos por la LVP 1995. Los terrenos así desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Generalitat Valenciana. Al tratarse de bienes patrimoniales, éstos se integran en la reparcelación conforme a lo previsto en la legislación urbanística, como señalan el artículo 88.5 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, y los artículos 139 (supletorio) y 190.2 (básico) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Será a partir de estas consideraciones generales desde las que deberá valorarse la corrección en el tratamiento que se efectúa de las vías pecuarias. Son cinco las vías pecuarias afectadas por el Plan Parcial Torre la Sal: la vereda de la Molloná, la colada del Pou Nou, la colada de Torre la Sal; la colada del camino de l'Atall, y la colada de la Casilla. A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, de los informes de la Sección Forestal de septiembre y octubre de 2005, así como de la documentación remitida por el Ayuntamiento (fundamentalmente, parte escrita del Plan Parcial, plano de ordenación nº12 del Plan Parcial denominado afecciones físicas y jurídicas, y planos 12.1, 12.2 y 12.3 del anteproyecto de urbanización), cabe señalar lo siguiente:

a.- Vías pecuarias vereda de la Molloná y colada del Pou Nou.

El ancho de la vía pecuaria Molloná es de 20,89 metros, de los cuales la mitad están en el término de Oropesa y la otra mitad (10,445 metros) en el término de Cabanes. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial. El tratamiento que se da a esta vía pecuaria figura en los planos del anteproyecto de urbanización 12.2 (sección) y 12.3 (tratamiento en las dos rotondas). Según resulta de la sección prevista en el plano 12.2, de los 20,89 metros de anchura de la vía pecuaria, tan sólo una parte tienen un uso como bulevar compatible con la vía pecuaria.

El ancho de la vía pecuaria Pou Nou es de 14 metros. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial. Tal y como resulta de dicho plano, tan sólo una parte del ancho tiene un uso como bulevar compatible con la vía pecuaria.

Este tratamiento es aceptable con las siguientes condiciones de desarrollo:

-Es necesario un tratamiento conjunto de la vía pecuaria Molloná para los municipios de Cabanes y Oropesa. Esto exige el que la ordenación pormenorizada del Plan Parcial colindante del Oropesa incluya las mismas previsiones que se contienen en la documentación que ahora se comenta.

-La solución que se propone implicará la necesidad de desafectar del ancho de la vía pecuaria la parte que va a destinarse a calzada. Por lo tanto, será necesario tramitar un procedimiento de desafectación de esa parte de esta vía pecuaria, la cual pasará a tener la condición de bien patrimonial de la Generalitat.

-En la reparcelación se hará entrega formal a la Generalitat Valenciana del ancho de la vía pecuaria que se mantiene (con tratamiento de bulevar), haciéndose constar expresamente su condición de vía pecuaria. Será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevar, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

-La Generalitat participará en el proceso de reparcelación como titular de la parte de la vía pecuaria desafectada, que se convertirá en bien patrimonial.

Estas condiciones se establecerán en el acuerdo de aprobación de la homologación y del Plan Parcial. La reparcelación no podrá aprobarse sin antes haberse concluido el procedimiento de desafectación parcial de la vía pecuaria. El proyecto de reparcelación deberá atribuir a la Generalitat el aprovechamiento que le corresponda como titular de los terrenos desafectados (convertidos en bienes patrimoniales). La aprobación de la reparcelación exigirá el previo informe de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En el Plan Parcial el ancho de la vía pecuaria que va a tener tratamiento de bulevar y que mantendrá la naturaleza de vía pecuaria se ha incluido como dotación de red viaria, y ha computado como estándar a los efectos del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Las vías pecuarias no deberían computar como reserva de suelo dotacional de un Plan Parcial; sin embargo, al no existir una clara previsión legal al respecto, y en la medida en la que la actuación asume el restablecimiento y el acondicionamiento de la vía pecuaria, se considera que no es posible objetar el Plan en este punto.

b.- Vía pecuaria colada de Torre la Sal.

La vía pecuaria colada Torre la Sal mantiene su total anchura con el tratamiento de bulevar. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial.

Este tratamiento es aceptable con la condición de desarrollo de que en la reparcelación se hará entrega formal de la vía pecuaria a la Generalitat. Además, será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevar, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

Como se mantiene la vía pecuaria, la Generalitat no participa en la reparcelación con aprovechamiento. La vía pecuaria colada de Torre la Sal, acondicionada como bulevar, no ha computado como zona verde, lo que se considera un tratamiento correcto. Tampoco ha computado como red viaria.

c.- Vía pecuaria Camino de l'Atall.

Esta vía pecuaria se mantiene en su ancho, pero se cambia el trazado. Esta vía pecuaria aparece dibujada en el plano de ordenación nº12 del Plan Parcial.

Este tratamiento es aceptable con las siguientes condiciones de desarrollo:

-Deberá tramitarse el procedimiento de modificación del trazado de la vía pecuaria.

-El proyecto de reparcelación no podrá aprobarse definitivamente si previamente no se ha aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda la modificación del trazado de la vía pecuaria.

-En la reparcelación se hará entrega formal de la vía pecuaria a la Generalitat. Será a cargo de la actuación el acondicionamiento de su superficie como bulevar, según el tratamiento previsto en los planos a los que se ha hecho referencia.

Como se mantiene la vía pecuaria, la Generalitat no participa en la reparcelación con aprovechamiento. En el Plan Parcial el ancho de la vía pecuaria que va a tener tratamiento de bulevar y que mantendrá la naturaleza de vía pecuaria se ha incluido como dotación de red viaria, y ha computado como estándar a los efectos del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Las vías pecuarias no deberían computar como reserva de suelo dotacional de un Plan Parcial; sin embargo, al no existir una clara previsión legal al respecto, y en la medida en la que la actuación asume el restablecimiento y el acondicionamiento de la vía pecuaria, se considera que no es posible objetar el Plan en este punto.

d.- Vía pecuaria de la Casilla.

La colada de la Casilla actualmente está ya inconexa, al estar cortada por el ferrocarril. La actuación propone su desaparición, si bien su superficie se incrementa con el aumento del nuevo trazado de la colada de l'Atall. El informe emitido el 15 de septiembre de 2005 acepta esta solución, cuya efectividad se materializará en el desarrollo del sector.

Así las cosas, puede tenerse por adecuado el tratamiento de las vías pecuarias, con las condiciones de desarrollo que se han comentado. En el caso de que la legislación aplicable lo permita, las autorizaciones necesarias para proceder a la desafectación o al cambio de trazado de determinadas vías pecuarias se podrán integrar dentro de los procedimientos de ejecución del Plan, en particular en el procedimiento reparcelatorio.

OCTAVO.- En cuanto al resto de condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental, cabe señalar lo siguiente:

a.- Las condiciones números 5 y 6 hacen referencia a los informes emitidos en relación con el PATRICOVA y con la legislación de costas. Estos aspectos serán analizados en el aparta-

do C de las consideraciones (fundamentos de derecho nueve y diez).

b.- El resto de las condiciones (las números 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16) de la Declaración de Impacto Ambiental se refieren a requisitos o condiciones que deberán cumplirse en la fase de ejecución del sector.

Por motivos de seguridad jurídica, en las Normas Urbanísticas del Plan deberá adicionarse una disposición final en la que expresamente se establezca que en la ejecución del Plan se deberán cumplir todas las condiciones de la Declaración de Impacto, las cuales figurarán en su integridad en el acuerdo autonómico de aprobación definitiva que sea publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

C.- EXAMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE INFORMES SECTORIALES

NOVENO.- El desarrollo de este suelo urbanizable afectaba a terrenos con riesgo de inundación, por lo que, conforme a lo señalado en el artículo 23 del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA), se ha hecho necesario la elaboración de un estudio de inundabilidad, que ha sido informado por el Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial.

El de 30 de enero de 2004 el Servicio de Ordenación Territorial se ha emitido "informe condicionado" en relación con este expediente. En el informe se establecen las "siguientes observaciones, cuyo cumplimiento deberá acreditarse con anterioridad a la aprobación del estudio":

"Existe una aparente contradicción entre la medida tendiente a limitar o prohibir los usos en el suelo inundable, con la afirmación de que tras adopción de las medidas correctoras todo el sector dejará de estar afectado por el riesgo.

-Hay zonas inundables que afectan a manzanas supuestamente residenciales (M22, M23, M27, M32 y M33) cuando éste uso está expresamente prohibido en el suelo inundable. Deben concretarse cuáles son los usos permitidos en el sector, ya que del estudio de inundabilidad sólo se deducen los prohibidos en el suelo afectado por el riesgo (residenciales, industriales y terciarios).

-Debe aclararse si la propuesta de elevar el terreno hasta la cota +2,50 metros se refiere sólo a los viales o también a las manzanas; y si esta medida es de aplicación a todo el sector o sólo a la parte de éste afectada por el riesgo.

-En las zonas del sector sujetas a riesgo de inundación son exigibles las condiciones generales de adecuación de la edificación establecidas en los artículos 27 y 28 de la Normativa del PATRICOVA.

-Con carácter general, no se puede ubicar cualquier suelo dotacional en zona inundable. En este sentido, se considera que los viarios principales del sector y los que dan acceso a los posibles suelos de uso escolar y sanitario, así como las parcelas e inmuebles donde se localicen estos usos, deberán quedar exentos de riesgo de inundación.

-El Ayuntamiento, como administración competente para la aprobación de los Proyectos de Urbanización, deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje (en particular, el transversal de los viarios principales y parcelas dotacionales referidas, y puntos de vertido) para no afectar a terceros ajenos a la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo."

Para dar cumplimiento a estas condiciones, se ha presentado una ampliación del estudio de inundabilidad, suscrito por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y fechado en marzo de 2004. En este documento se justifica el cumplimiento de todas estas condiciones.

Según resulta de la Circular de 27 de marzo de 2003 de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, sobre la tramitación de los estudios de inundabilidad previstos en la normativa del PATRICOVA, en el supuesto de estudios de inundabilidad que acompañen documentos de planeamiento de aprobación autonómica, se incorporarán al expediente los informes junto con la propuesta del Servicio de Ordenación Territorial, tras lo que será el órgano autonómico competente para aprobar el instrumento de planeamiento, con la aprobación de tal instrumento, efectúe automáticamente la aprobación exigida en el artículo 18 de las Normas del PATRICOVA. Por lo tanto, la aprobación definitiva de la homologación y el Plan Parcial comportan automáticamente la aprobación definitiva del estudio de inundabilidad exigido por el PATRICOVA.

Por motivos de seguridad jurídica, en las Normas Urbanísticas del Plan deberá adicionarse una disposición final en la que expresamente se establezca que en la ejecución del Plan se deberán cumplir todas las condiciones establecidas tanto en el estudio de inundabilidad, como en la ampliación del estudio de inundabilidad de marzo de 2004, así como también las condiciones establecidas en el informe del Servicio de Ordenación Territorial de 30 de enero de 2004, transcrito en el acuerdo autonómico de aprobación definitiva.

DECIMO.- Al afectar la homologación y el Plan Parcial a un sector que linda con el dominio público marítimo terrestre, resultaba preceptivo el informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, ello conforme a lo establecido en el artículo 117 de la Ley de Costas.

El 26 de septiembre de 2003 se ha emitido informe favorable a la homologación y Plan Parcial por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

La Declaración de Impacto Ambiental emitida el 17 de octubre de 2005 estableció en su condición número 6 que **SE DEBERÁ RECABAR INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE A CERCA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO, EN LO REFERENTE AL TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA VIGENTE LEY DE COSTAS**". Puesto que el 28 de julio de 2005 el Ayuntamiento aprobó un documento de homologación sectorial y Plan Parcial que, para subsanar deficiencias señaladas durante la tramitación de la aprobación definitiva, introduce leves modificaciones en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial informado favorablemente por Costas en 23 de septiembre de 2003, y en atención a lo establecido por la Declaración de Impacto, el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Castellón, con fecha 10 de noviembre de 2005, remitió al Servicio de Costas "UN EJEMPLAR DE LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL APROBADOS PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN JULIO DE 2005, ELLO POR SI ESA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS CONSIDERA QUE DEBE EMITIRSE NUEVO INFORME".

El 7 de diciembre de 2005 se ha emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente nuevo informe favorable en relación con el expediente que nos ocupa, por lo que se ha cumplido plenamente esta condición de la Declaración de Impacto Ambiental.

UNDECIMO.- Si bien el sector que nos ocupa no linda de modo directo con ninguna carretera de titularidad autonómica o estatal, en la medida en la que puede incidir sobre el sistema viario se han solicitado informes durante la tramitación tanto a la Unidad de Carreteras del Estado como a la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

La Unidad de Carreteras del Estado emitió informe el 16 de octubre de 2003 señalando que el sector no afecta al sistema viario estatal.

La Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte ha emitido durante el expediente varios informes, en los que ha señalado la necesidad de que se resolviera el acceso norte en condiciones adecuadas y hasta la carretera N-340.

Finalmente el promotor del Programa ha aportado el 14 de abril de 2005 una documentación en la que incluye las propuestas de acceso con las que se ha mostrado conforme la Oficina del Plan de Carreteras, según resulta del informe emitido por dicha Oficina el 18 de enero de 2005. En este informe se indica lo siguiente:

"La solución de conexión por el norte y por el sur del sector a través de enlaces sobre la N-340 se considera adecuada para el equilibrio del sistema viario tras la actuación, dadas las dimensiones del sector y la ubicación del núcleo de Ribera de Cabanes.

En cuanto a los tres esquemas de alternativa para el enlace nuevo por el norte, se considera que el más indicado es el tercero, sin giros a izquierdas sobre la calzada de la N-340. Hay que decir que se deberán cuidar los detalles de los trazados de los ramales (radios de curvatura, longitud, etc.) y solicitar autorización al Ministerio de Fomento por la Ley de Carreteras (presentando el proyecto de construcción correspondiente).

Finalmente, la duplicación del acceso por el sur, con la inclusión de paso superior sobre el ferrocarril, se considera adecuada para completar la solución de accesos al sector."

La ejecución del sector está condicionada a la ejecución de estas conexiones. En la determinación concreta de las características de los referidos enlaces, y como condición a cumplir en el desarrollo de la actuación, deberá solicitarse informes de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria, de la Unidad de Carreteras del Estado y del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

DUODÉCIMO.- El documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cabanes el 28 de julio de 2005 ha subsanado las cuestiones que en la tramitación han sido planteadas por las distintas Administraciones sectoriales, por lo que las determinaciones contenidas en la homologación y el Plan Parcial han integrado adecuadamente las necesidades territoriales de estas Administraciones.

D.- CONSIDERACIONES FINALES

DECIMOTERCERO.- La homologación y el Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes contiene las determinaciones exigibles según lo dispuesto en la LRAU, en el RPCV y en el resto de normativa aplicable. En particular, la ordenación contenida en el Plan Parcial cumple los estándares urbanísticos que son exigibles de conformidad con lo señalado en el Anexo del RPCV.

DECIMOCUARTO.- A la vista de todas las consideraciones efectuadas con anterioridad, cabe concluir que, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la LRAU, no existe obstáculo a la aprobación definitiva autonómica de la homologación y el Plan Parcial.

No obstante, y tal y como ya se ha adelantado en alguna de las consideraciones, y puesto que en la ejecución del Plan Parcial deben cumplirse determinadas condiciones, razones de seguridad jurídica obligan a que se deba incluir una Disposición Final a las Normas Urbanísticas que permita que la referencia a tales condiciones figure en la parte normativa del Plan, y ello sin perjuicio de que ya se hayan establecido en el acuerdo de aprobación definitiva autonómico. De este modo, ha de añadirse en las Normas Urbanísticas que habrán de publicarse conjunta-

mente con el acuerdo autonómico de aprobación definitiva una Disposición Final con el siguiente texto:

"En la ejecución del Plan Parcial se deberán cumplir todas las condiciones de desarrollo establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural el 17 de octubre de 2005, la cual se transcribe en el acuerdo de aprobación autonómico de aprobación definitiva, ello con los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación.

Igualmente, en la ejecución del Plan Parcial deberán cumplirse las condiciones establecidas en el estudio de inundabilidad, en el documento complementario del estudio de inundabilidad y en el informe relativo al PATRICOVA emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, todo ello conforme al acuerdo de aprobación definitiva.

Del mismo modo, y como condiciones de desarrollo, se cumplirán las condiciones señaladas por la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte".

DÉCIMOQUINTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la homologación y Plan Parcial Torre la Sal de Cabanes, ESTABLECIENDO que debe incorporarse en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial una Disposición Adicional con el siguiente texto:

"En la ejecución del Plan Parcial se deberán cumplir todas las condiciones de desarrollo establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural el 17 de octubre de 2005, la cual se transcribe en el acuerdo de aprobación autonómico de aprobación definitiva, ello con los condicionantes establecidos en el acuerdo de aprobación.

Igualmente, en la ejecución del Plan Parcial deberán cumplirse las condiciones establecidas en el estudio de inundabilidad, en el documento complementario del estudio de inundabilidad y en el informe relativo al PATRICOVA emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, todo ello conforme al acuerdo de aprobación definitiva.

Del mismo modo, y como condiciones de desarrollo, se cumplirán las condiciones señaladas por la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte".

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso administrativo de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno."

Castellón, 22 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

NORMAS URBANÍSTICAS

I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

I.1.- Alineaciones y rasantes.

En los planos del proyecto del presente Plan Parcial se definen formalmente las alineaciones exteriores de las parcelas resultantes, tanto las de aprovechamiento privado como las dotacionales públicas y privadas, así como las rasantes en los puntos de inflexión de los viales.

Las citadas alineaciones separan la superficie de parcela de la vía pública. La distribución de la edificación en el interior de las mismas, se ajustará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada zona.

Con carácter general y con el fin de evitar el riesgo de inundación, todas las parcelas resultantes susceptibles de cualquier tipo de desarrollo edificatorio deberán tener una rasante final no inferior a la de sus viales colindantes, y en ningún caso inferior +2,5 m sobre el nivel del mar, considerado este valor como el de más elevada cota de la barra litoral que dificulta el drenaje del agua acumulada en la marjal al mar. Aquellas parcelas que no cumplan esta condición en su estado original, deberán obligatoriamente ser rellenadas de manera que en caso de insuficiente absorción del agua de lluvia por el terreno, se asegure la correcta escorrentía de aguas pluviales al exterior de la parcela.

I.2.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta, medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de Edificabilidad Neta especificado. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante.

No se computarán en el cómputo de la referida edificabilidad máxima autorizada en el sector, los espacios ocupados por los depósitos de agua, salas de máquinas, huecos de ascensores ni otros servicios; los patios, los voladizos, marquesinas, balco-

nes, terrazas, escaleras o similares siempre que sean exteriores o abiertos al exterior, de acuerdo con los límites establecidos en estas NN.UU.; las pérgolas, sombreros, las plantas bajas diáfanos, los espacios total o parcialmente abiertos, protegidos o no con cerramientos desmontables, y los destinados a usos de aparcamientos, servicios y actividades auxiliares o complementarias del uso principal, piscinas, sus vestuarios y salas de máquinas para las mismas, recintos de juegos al aire libre o infantiles y cualesquier construcción realizada en sótano o semisótano.

En los edificios destinados a uso hotelero, los mencionados servicios, enumerados en el párrafo anterior serán los permitidos por la reglamentación sectorial vigente en cuanto a normativa turística (Decreto 153/93) y asimismo cualquier instalación complementaria del uso hotelero de carácter no residencial.

I.3.- Situación de la edificación:

Al encontrarse la edificación dentro de la zona de influencia de costas las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes a las que se refiere el artículo 30 de la Ley de Costas. Por tanto, las edificaciones de más de 4 alturas cumplirán la siguiente condición:

Los bloques se dispondrán de modo sensiblemente perpendicular a la línea de costa, de modo que la Directriz del edificio no forme, con el más próximo de los viales "perpendiculares" a la costa, ángulos mayores que 25 grados sexagesimales.

A los efectos obtener la directriz del edificio se procederá del siguiente modo:

- Se obtendrá Fproyectada. (Cada una de las figuras geométricas obtenida por la proyección horizontal de los elementos computables de las plantas del edificio por encima de la 4ª planta).

- Se obtendrá Fcuadrilátero. (Cada uno de los cuadriláteros de superficie mínima exterior a cada Fproyectada)

- Se obtendrá Directriz. (Cada uno de los segmentos que une los puntos medios de los lados mas cortos de cada Fcuadrilátero)

La edificación quedará limitada en su ubicación por la franja de protección del dominio público marítimo terrestre, genéricamente de 100 m. medidos desde el deslinde y concretamente grafiada en los planos correspondientes.

La edificación que se pueda situar en toda la franja oeste del Sector quedará afecta por la Servidumbre del Ferrocarril que limita la edificación a 50m del límite del Dominio Público de los Transportes Terrestres.

I.4.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de la edificación están definidas por la Altura reguladora y el número máximo de plantas. Ambos parámetros se definen en las condiciones particulares de cada zona. Por número de plantas se entiende el total de ellas sobre las de sótano y/o semisótano, de haberlos, incluyendo siempre la planta baja.

I.5.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrán admitirse con carácter general, y con las limitaciones y excepciones que se establezcan en las condiciones particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de la altura de cornisa del edificio en fachada y patios, formen una inclinación de 40° (cuarenta grados) sobre la horizontal.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones. Se admitirán estas mismas instalaciones, por encima de la cara inferior del forjado de techo de los áticos permitidos, y de la cumbrera de las cubiertas inclinadas

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones del apartado anterior, la construcción de antepechos barandillas, espacios limitados por cerramientos desmontables, y remates ornamentales.

I.6.- Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación de suelo se encuentra establecida en las condiciones particulares de cada zona, expresada en una determinada cifra porcentual, y que será el resultado de aplicar dicho porcentaje a la superficie de la parcela neta.

Se considerará superficie de ocupación en planta la proyección horizontal de todos los elementos construidos de la edificación salvo los que no computen a efectos de edificabilidad máxima.

I.7.- Medianerías al descubierto.

Todas las medianerías que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas.

I.8.- Sótanos y semisótanos.

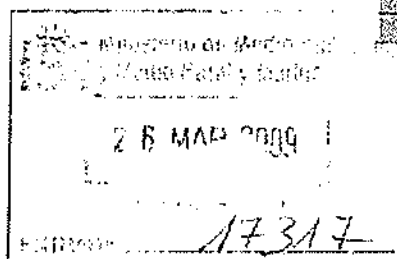
Se consideran semisótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté a menos de un metro y medio sobre la rasante del terreno.

Se consideran sótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté situada por debajo de la rasante del terreno.

En ambos casos se autoriza su construcción, siempre que su altura mínima libre sea de 2,20 metros. No contabilizarán como planta a efecto de las alturas máximas permitidas por las NN.UU. del presente Plan Parcial.



MINISTERIO
DE JUSTICIA



SECRETARÍA DE ESTADO DE JUSTICIA
ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO
DIRECCIÓN DEL SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO



Ref.: A.G. MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO 5/09

La Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado ha examinado su consulta sobre la anchura de la servidumbre de protección que establece el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en los casos en que deba practicarse un nuevo deslinde como consecuencia de la falta de adecuación de un anterior deslinde realizado tras la entrada en vigor de dicho texto legal, así como sobre la fecha que, en estos casos, deba tenerse en cuenta para la aplicación de la disposición transitoria tercera de la citada Ley 22/1988, de 28 de julio. En relación con dicha consulta y a la vista de los antecedentes remitidos, este Centro Directivo emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

1º) A petición de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y en relación con las cuestiones reseñadas en el encabezamiento de este informe, la Abogacía del Estado del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino redactó un proyecto de informe en el que se formula las siguientes conclusiones:

1.- En caso de aprobación de un nuevo deslinde posterior a otro aprobado tras la entrada en vigor de la Ley de Costas y conforme a ella, la anchura de la servidumbre de protección que se establezca deberá modularse en atención a la procedencia o no de indemnización con arreglo a la legislación urbanística.

2.- Tal modulación se debe entender en el sentido de reducir la anchura prevista de 100 metros con arreglo a las Disposiciones Transitorias 3 y 4 de la Ley de Costas y Octava del Reglamento, si fuera posible, al objeto de evitar tales indemnizaciones.

CORREO ELECTRÓNICO:

consultas@dsje.mjy.es

C/ AYALA, 5
28001 MADRID
TEL.: 91 390 47 55
FAX: 91 390 47 03



3.- Esta reducción no podrá determinar en ningún caso una anchura inferior a los veinte metros que se erige así en el límite mínimo absoluto.

4.- A los efectos de determinar las indemnizaciones a que pudiera haber lugar con arreglo a la legislación urbanística, el momento a tomar como referencia para verificar la existencia de planeamiento y demás casos en que proceda, no será el de la entrada en vigor de la Ley de Costas sino el de la aprobación del deslinde anterior pero que deberá ser posterior y adecuado a la Ley de Costas de 1988".

2º) Ante la trascendencia de las cuestiones planteadas, la aludida Abogacía del Estado formula consulta a la Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- 1 -

Para la mejor comprensión de las cuestiones planteadas debe hacerse referencia al supuesto que da lugar a ellas y que se expresa en el escrito de consulta en los siguientes términos:

"En esta Dirección General se están tramitando nuevos expedientes de deslinde como consecuencia de la falta de adecuación de la línea aprobada tras la entrada en vigor de la Ley de Costas a las definiciones contenidas en los artículos 3 y 4 de la misma. Dicha falta de adecuación puede responder a distintas causas o incluso ser el resultado de varias de ellas. Así, en algunos supuestos el deslinde aprobado, repetimos, con posterioridad a la Ley de Costas, no incluyó de manera correcta todos los bienes de dominio público marítimo-terrestre, debiendo procederse a practicar un nuevo deslinde; en otros casos porque, como consecuencia de la regresión que está experimentando la costa en algunos tramos de nuestro litoral, se ha producido la circunstancia de que la línea de dominio público marítimo-terrestre o de ribera del mar se ha visto superada por el alcance de los máximos temporales o por la invasión de las arenas. Tanto



la Ley de Costas como la jurisprudencia, permiten modificar hacia el interior la línea de dominio público marítimo-terrestre o de la ribera del mar, cuando se produzca dicha circunstancia, mediante la apertura de un nuevo expediente de deslinde".

Siendo éste el supuesto fáctico del que parte la consulta, la primera cuestión que se suscita es la relativa a la aplicación de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria octava del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (RC), que, dicho muy resumidamente y sin perjuicio de hacer referencia a ella más extensamente, permite disminuir la anchura de la servidumbre de protección con objeto de evitar el abono de indemnizaciones con arreglo a la legislación urbanística.

Para la adecuada resolución de la anterior cuestión debe hacerse referencia al régimen jurídico de la servidumbre de protección. Desarrollando las previsiones contenidas en el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (LC) y en la disposición transitoria tercera de este texto legal, el artículo 43 del RC establece, a los efectos que aquí interesan, las siguientes previsiones:

1) La servidumbre de protección (cuyo antecedente más inmediato o próximo se encuentra en la denominada "servidumbre de salvamento" regulada en la Ley de Puertos de 1880 y de 1928, así como en la Ley de Costas de 1969) recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar (apartado 1 del artículo 43 del RC).

2) La anchura de la zona de servidumbre de protección se reducirá en los casos a que se refieren las disposiciones transitoria tercera de la Ley de Costas y octava y novena de su Reglamento" (apartado 4 del artículo 43 del RC).

3) Los terrenos afectados por la modificación de las zonas de servidumbre de tránsito y protección como consecuencia, en su caso, de la variación, por cualquier causa, de la delimitación de la ribera del mar, que será recogida en el correspondiente deslinde, quedarán en situación



análoga a la prevista en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento o quedarán liberados de dichas servidumbres, según sea el sentido de regresión hacia tierra o progresión hacia el mar que tenga dicha variación" (apartado 5 del artículo 43 del RC).

Pues bien, prescindiendo de momento de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 43, y por lo que se refiere a la previsión contenida en el apartado 4 de este precepto reglamentario —reducción de la anchura de la zona de servidumbre de protección en los casos a que se refiere la disposición transitoria tercera de la LC, disposición esta última que es desarrollada por las disposiciones transitorias octava y novena del RC—, la disposición transitoria tercera establece lo siguiente:

"1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable (...).

2. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

a) Si no cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, dicho plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se de lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Si cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado siguiente para el suelo urbano. No obstante, los planes parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se de lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los planes parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por



causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros (...).

Como se desprende de la lectura de la disposición transitoria tercera de la LC, este texto legal trató de resolver el conflicto entre la aplicación de las prescripciones del mismo sobre la servidumbre de protección y los derechos adquiridos (en función de la clasificación urbanística del suelo), evitando que la incidencia de aquellas prescripciones sobre dichos derechos diese lugar a una carga indemnizatoria. El criterio que utiliza para ello la LC es el que puede calificarse de gradación, según la clase de suelo de que se trate (tomando como referencia temporal a efectos de clasificación urbanística del suelo la entrada en vigor de la propia Ley), mostrando su mayor intensidad en la aplicación de sus prescripciones sobre servidumbre de protección en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o suelo urbanizable no programado y su menor rigor en los terrenos clasificados como suelo urbano.

Así, tratándose de terrenos que (a la entrada en vigor de la LC) tenían la clasificación de suelo no urbanizable o de urbanizable no programado, se aplican en su integridad las disposiciones de la LC sobre servidumbre de protección sin limitación o restricción alguna, dado que en esas clases de suelo no hay aprovechamientos urbanísticos. En el caso de terrenos que (a la entrada en vigor de la LC) tenían la clasificación de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se aplica una solución más flexible, distinguiéndose dos supuestos: a) si no contaban con Plan Parcial aprobado definitivamente, el Plan debe respetar íntegramente las prescripciones de la LC sobre servidumbre de protección a condición de que ello no dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística; y b) si contaban con Plan Parcial aprobado definitivamente se da prevalencia a las determinaciones del Plan, debiendo estarse a lo previsto para el suelo urbano, lo que supone que la anchura de la servidumbre de



protección queda reducida a 20 metros (recuérdese que la anchura de esta servidumbre es la de 100 metros). En el caso de terrenos que (a la entrada en vigor de la LC) tenían la clasificación de suelo urbano, la anchura de la servidumbre de protección queda limitada a 20 metros (respetándose, además, los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas).

Se establece, en definitiva y como se ha dicho, un sistema "gradual" en la aplicación de las prescripciones de la LC sobre servidumbre de protección, lo que supone – prescindiendo de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o suelo urbanizable no programado, en los que se aplican en su integridad las previsiones de la LC sobre servidumbre de protección–: 1) que para los terrenos clasificados como suelo urbano dicha servidumbre quede reducida a una anchura de 20 metros; y 2) que para los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se reduzca la anchura establecida con carácter general –100 metros– hasta el límite mínimo – 20 metros– con objeto de evitar el abono de indemnizaciones de acuerdo con la legislación urbanística. Se trata de un proceso en el que se ha de lograr la máxima anchura posible –100 metros como límite general–, cuya gradual disminución –con el límite mínimo de 20 metros– viene originada por el hecho de evitar el pago de esas indemnizaciones. Es por ello por lo que el apartado 3 del artículo 43 del RC dispone que "la anchura de la zona de servidumbre de protección se reducirá en los casos a que se refieren las disposiciones transitorias tercera de la Ley de Costas y octava y novena de este Reglamento (recuérdese que las disposiciones transitorias octava y novena del RC desarrollan la disposición transitoria tercera de la LC) y, por la misma razón el apartado 3 de la disposición transitoria octava del RC establece que "a los mismos efectos, la aplicación de las disposiciones de la Ley de Costas podrá hacerse de forma gradual, de tal modo que, atendidas las circunstancias del caso, la anchura de la zona de protección aunque inferior a cien metros, sea la máxima posible, dentro del respeto al aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento".

Expuesta la significación y funcionalidad de la previsión contenida en el apartado 4 del artículo 43 del RC y, por tanto, de la disposición transitoria tercera



de la LC, dado que dicho precepto reglamentario se refiere y remite a esta norma legal de carácter transitorio, debe indicarse que tanto la disposición transitoria tercera de la LC como el artículo 43.4 del RC se refieren, entrando ahora en la dimensión o proyección temporal de estas normas, a unas situaciones jurídicas muy precisas, cuales eran las situaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor de la propia LC. Ahora bien, el régimen jurídico establecido por la disposición transitoria tercera de la LC (desarrollada por las disposiciones transitorias octava y novena del RC) se aplica también a situaciones jurídicas posteriores a la entrada en vigor de la LC, cuales son las que surjan como consecuencia de las variaciones de la delimitación de la ribera del mar que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la LC. Esto es justamente lo que dispone el apartado 5 del artículo 43 del RC, conforme al cual "los terrenos afectados por la modificación de las zonas de servidumbre de tránsito y protección como consecuencia, en su caso, de la variación, por cualquier causa, de la delimitación de la ribera del mar, que será recogida en el correspondiente deslinde, quedarán en situación análoga a la prevista en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento o quedarán liberados de dichas servidumbres, según sea el sentido de regresión hacia tierra o progresión hacia el mar que tenga dicha variación".

Resulta indudable que el precepto transcrito ordena aplicar el régimen establecido en la disposición transitoria tercera de la LC a unas situaciones análogas (el artículo 43.5 del RC utiliza la locución "situación análoga") a las que contempla dicha disposición transitoria, situaciones que no son otras que la de aquellos terrenos de propiedad privada emplazados en franjas que lindan con la ribera del mar cuando la delimitación de dicha ribera experimenta una variación (por cualquier causa) con posterioridad a la entrada en vigor de la LC.

La justificación lógica de esta norma reglamentaria es innegable. Puesto que el mar no es una realidad física estática, sino dinámica, el mar puede avanzar tierra adentro, con la consiguiente regresión de la costa, o retirarse, con la consiguiente progresión de la costa; así las cosas, esos movimientos provocan variaciones de la delimitación de la ribera del mar y, consiguientemente



repercuten en la zona de servidumbre de protección, puesto que ésta recae sobre una superficie de determinada anchura (100 metros) medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Lógico es por ello que si el mar se retira, produciéndose una progresión de la costa hacia el mar, los mencionados terrenos puedan llegar a quedar liberados de la servidumbre de protección. Si, por el contrario, el mar avanza tierra adentro, con la consiguiente regresión de la costa, la servidumbre de protección en su anchura general de 100 metros pasará a recaer sobre terrenos que antes no estaban sometidos a dicha servidumbre. Pues bien, es en este último caso en el que el artículo 43.5 del RC aprecia la situación de analogía con el supuesto que se produjo a la entrada en vigor de la LC: si la disposición transitoria tercera de la LC contempla y resuelve la adaptación de situaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este texto legal al nuevo régimen dispuesto en él para la servidumbre de protección, tratando de conciliar, como se ha dicho, los derechos adquiridos con el nuevo régimen de la servidumbre de protección, parecida o análoga situación se origina cuando, entrada ya en vigor la LC, se produce una alteración o variación de la determinación de la ribera del mar que, obviamente, repercute en la extensión de la servidumbre de protección que habrá de computarse desde la nueva delimitación de la ribera del mar (originada, como se ha dicho, por el avance del mar hacia tierra), recayendo, en principio, dicha servidumbre sobre terrenos que antes no estaban sometidos a la misma, y es justamente aquí donde vuelve a producirse la colisión o conflicto entre derechos adquiridos (los que existían sobre esos terrenos sobre los que habrá de recaer la repetida servidumbre tras la nueva delimitación de la ribera del mar) y el régimen legal de la repetida servidumbre en punto a su extensión (100 metros).

Pues bien, dada la aplicación del régimen establecido por la disposición transitoria tercera de la LC a los supuestos a que se refiere el artículo 43.5 del RC, esto es, a los supuestos en que se produzcan variaciones, por cualquier causa, de la delimitación de la ribera del mar —supuestos que son los referidos en el escrito de consulta de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar—, y ello por expresa determinación del artículo 43.5 del RC, debe entenderse



que es plenamente aplicable la previsión contenida en el apartado 3 de la disposición transitoria octava del RC si se tiene en cuenta:

1) que remitiéndose el artículo 43.5 del RC para el supuesto que en él se prevé —y que, se insiste, se corresponde con el supuesto a que alude el escrito de consulta— a la disposición transitoria tercera de la LC, esta última norma es desarrollada por la disposición transitoria octava del RC de la que forma parte la regla consignada en su apartado 3.

2) que el propio artículo 43.5 del RC no sólo se remite expresamente (o declara aplicable) a la disposición transitoria tercera de la LC, sino también a “las concordantes de este Reglamento” y, por lo que acaba de decirse, disposición (transitoria) concordante del RC es la disposición transitoria octava.

3) que una vez que el artículo 43.5 del RC declara a los terrenos a que esta norma se refiere en situación análoga a la prevista en la disposición transitoria tercera de la LC, esa identidad o afinidad de razón que comporta la analogía (cfr. artículo 4.1 del Código Civil) reclama que se aplique la regla del apartado 3 de la disposición transitoria octava del RC, pues precisamente esta norma sanciona la regla de la aplicación gradual de las disposiciones de la LC sobre servidumbre de protección, esto es, reducción de la anchura de la servidumbre de protección al objeto de evitar el abono de indemnizaciones con arreglo a la legislación urbanística, aplicación gradual o, lo que es lo mismo, reducción de la anchura de la servidumbre de protección (para evitar el pago de indemnizaciones) que constituye la *ratio essendi* de la disposición transitoria tercera de la LC.

En suma, y por lo que a este primer extremo de la consulta se refiere, debe concluirse, a juicio de este Centro Directivo, que a los nuevos deslindes a que se refiere dicha consulta les es aplicable la previsión contenida en el apartado 3 de la disposición transitoria octava del RC.



- II -

Plantea, en segundo lugar, el escrito de consulta cuál sea "la fecha de referencia que deba tomarse en consideración para determinar la clasificación urbanística de los terrenos o si los mismos contaban ya con un Plan Parcial aprobado definitivamente.

De la transcripción que de la disposición transitoria tercera de la LC se ha hecho en el fundamento jurídico precedente se observa que esta norma toma en consideración, como referencia temporal para determinar la clasificación urbanística del suelo y, tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar, como referencia temporal para determinar si contaban o no con plan parcial aprobado definitivamente, la entrada en vigor de la propia LC.

Obviamente, esta referencia temporal —entrada en vigor de la LC— no puede tomarse en consideración en los supuestos a que alude la consulta, ya que el artículo 43.5 del RC se refiere, por definición y como se ha dicho, a variaciones de la delimitación de la ribera del mar producidas con posterioridad a la entrada en vigor de la LC, por lo que no tiene ningún sentido utilizar como referencia temporal la entrada en vigor de este texto legal. Dicho esto, indica el escrito de consulta que el deslinde aprobado, con posterioridad a la LC, no resulta adecuado a las definiciones contenidas en los artículos 3 y 4 de dicho texto legal, debiendo, por ello, realizarse un nuevo deslinde. Pues bien, siendo inadecuado ese primer deslinde, no puede tomarse como referencia temporal la fecha del mismo, toda vez que de lo que precisamente se trata es determinar la verdadera o real delimitación de la ribera del mar, como premisa o punto de partida necesario para fijar luego la zona de servidumbre de protección, y ello en conexión con la clasificación urbanística de los terrenos, por lo que no tendría sentido alguno que para determinar la extensión de la repetida servidumbre se utilizase como referencia temporal la fecha del deslinde anterior desde el momento en que este deslinde anterior (aunque realizado con posterioridad a la LC) se ha revelado como inadecuado por establecer una delimitación de la ribera del mar que,



atendidas la definiciones del artículo 3 de la LC, no se corresponde con la realidad, máxime cuando desde el deslinde anterior hasta el nuevo que deba realizarse ha podido transcurrir un dilatado periodo de tiempo, incluso varios años, en los que se han podido producir modificaciones de planeamiento urbanístico

Descartada la fecha del anterior deslinde como referencia temporal, ha de tenerse en cuenta como tal referencia, para determinar la clasificación urbanística de los terrenos y, en el caso de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, para determinar si cuentan o no con plan parcial aprobado definitivamente, la fecha del nuevo deslinde que se tiene que practicar por inadecuación del anterior. Ahora bien, en relación con este nuevo deslinde, cabe distinguir hasta tres hitos temporales que pueden utilizarse como referencia: 1) la fecha de incoación del expediente de deslinde que tiene que tener por base una propuesta en la que se contenga la delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección (artículo 20.3 del RC); 2) la fecha en que haya concluido la práctica de las actuaciones previstas en los artículos 22 y 23 y a la que sigue la formulación del proyecto de deslinde (artículo 24.1 del RC); y 3) la fecha de la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde que debe fijar con precisión el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquél, debiendo hacerse constar la localización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes (artículo 26.1 del RC).

La alusión a estos tres hitos exige hacer una precisión, cual es la de que no se considera como referencia temporal adecuada la fecha en que se efectúe la delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre a que se refiere el artículo 20.3 del RC, y ello en razón de que, según este precepto, se trata de una delimitación que ha de contenerse en una propuesta de incoación del deslinde y, como tal propuesta que puede ser aceptada o rechazada, carece en rigor de consistencia jurídica. Es por ello por lo que el primer hito que se considera es la fecha en que, a la vista de dicha propuesta y aceptando la misma, se dicta el acto que da lugar a la incoación del oportuno procedimiento administrativo, cual es el procedimiento de deslinde.



Hecha la anterior precisión, y aunque del RC no pueda deducirse un criterio claro al respecto, parece razonable entender, a juicio de este Centro Directivo, que debe tomarse en consideración como referencia temporal a los efectos de que aquí se trata la fecha en que se ordene la incoación del expediente de deslinde (artículo 20.4 del RC), y ello en razón de lo que seguidamente se expone.

Aunque la delimitación provisional que ha de contenerse en la propuesta que ha de servir de base al acuerdo de incoación del expediente de deslinde puede sufrir rectificaciones como consecuencia de las actuaciones que se prevén en los artículos 22 y 23 del RC (informes de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento, alegaciones de los propietarios de las fincas colindantes), es lo cierto que la referencia temporal que ha de utilizarse para determinar la clasificación urbanística de los terrenos y, en el caso de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, para determinar si cuentan o no con plan parcial aprobado definitivamente es una referencia temporal anterior al deslinde. Así resulta del régimen establecido por la disposición transitoria tercera de la LC (no debe olvidarse que la regla del artículo 43.5 del RC remite a dicha disposición transitoria, por lo que es en esta última norma donde debe buscarse la pauta o criterio interpretativo para resolver la cuestión de que ahora se trata), dado que en dicha disposición transitoria la referencia temporal que se utiliza es la entrada en vigor de la LC, anterior, lógicamente, a la práctica de los deslindes del dominio público marítimo-terrestre que dicho texto legal ordena realizar (artículos 11 de la LC y 18 del RC). Pues bien, si, por lo dicho, la referencia temporal que debe utilizarse a los fines o efectos de que aquí se trata es anterior a la realización del deslinde, el criterio más razonable consiste en entender que dicha referencia temporal está constituida por la orden de incoación del expediente de deslinde; por lo demás, esta solución satisface dos exigencias: 1) la certeza y objetividad de la fecha que se toma como referencia temporal; y 2) la lógica proximidad que debe haber entre la práctica del deslinde y el planeamiento determinante de la clasificación urbanística del suelo.



ABOGACÍA
GENERAL DEL
ESTADO

En virtud de todo lo expuesto, la Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado formula las siguientes

CONCLUSIONES

Primera.- A los supuestos a los que se refiere la consulta de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar les es de aplicación la previsión contenida en el apartado 3 de la disposición transitoria octava del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.

Segunda.- La fecha de referencia que debe utilizarse para determinar la clasificación urbanística del suelo y, tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar, para determinar si cuentan o no con plan parcial aprobado definitivamente es la fecha en que por el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino se ordene la incoación del expediente de deslinde con arreglo al artículo 20.4 del citado Reglamento.

Madrid, 20 de marzo de 2009.

EL ABOGADO GENERAL DEL ESTADO

- Joaquín de Fuentes Bardal

| |
|---|
| MINISTERIO DE JUSTICIA REGISTRO AUXILIAR AY. 5 |
| Salida |
| 0004 Nº. 200900018225 20/03/2009 12:13:54 |

SRA. ABOGADA DEL ESTADO-JEFE
ÁREA DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE CAMBIO CLIMÁTICO
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
Plaza de San Juan de la Cruz, s/nº
28071 - MADRID