

# PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE EN UN TRAMO DE COSTA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUZOL COMPRENDIDO ENTRE LOS VÉRTICES M-14 Y M-21 DEL DESLINDE APROBADO POR O.M. DE 26 DE ABRIL DE 1994 (VALENCIA).

**DES01/99/46/0083-DES07/01 (DL-36-V)**



**Abril, 2023**

CSV : GEN-41cd-f588-cf0f-b311-c187-e804-0e71-fd32

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

FIRMANTE(1) : EUGENIO JIMENEZ FERRER | FECHA : 25/04/2023 13:55 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : CONCEPCION ICARDO FOS | FECHA : 25/04/2023 13:57 | Sin acción específica



**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DOMINIO PÚBLICO  
MARÍTIMO-TERRESTRE EN UN TRAMO DE COSTA DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
DE PUÇOL COMPRENDIDO ENTRE LOS VÉRTICES M-14 Y M-21 DEL  
DESLINDE APROBADO POR O.M. DE 26 DE ABRIL DE 1994 (VALENCIA).**

**DES01/99/46/0083-DES07/01 (DL-36-V)**

**ÍNDICE**

**MEMORIA**

1. LOCALIZACIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES .....	2
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL TRAMO DE COSTA .....	5
4. PROPUESTA DE DELIMITACION PROVISIONAL DEL DPM-T.....	8
5. SERVIDUMBRES .....	12
6. CONSIDERACION FINAL .....	12

**ANEJOS**

**Anejo 1. Orden Ministerial aprobatoria del deslinde del 26 de abril de 1994.**

**Anejo 2. Reportaje fotográfico del temporal “Gloria”, enero del 2020, en el paseo marítimo de Puçol.**

**Anejo 3. Información catastral.**

- Anejo 3.1. Listado de interesados en el deslinde.
- Anejo 3.2. Listado de parcelas catastrales afectadas por el deslinde.
- Anejo 3.3. Plano de parcelas catastrales afectadas por el deslinde.

**Anejo 4. Ficha de deslinde.**

**PLANOS GENERALES DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL**



## 1. LOCALIZACIÓN

La zona objeto de estudio se sitúa en un tramo de costa del término municipal de Puçol, en la comarca de la Huerta Norte de Valencia, limitando por la parte norte con la calle Choca y por la parte sur con la calle Mediterrani.



Figura 1. Localización del tramo de costa del término municipal de Puçol (Valencia) encuadrado en rojo la zona de estudio.

El deslinde del dominio público marítimo-terrestre vigente en este tramo fue aprobado por Orden Ministerial de 26 de abril de 1994 (véase Anejo 1), el cual ratificó el anterior deslinde aprobado por Orden Ministerial de 19 de junio de 1970. En referencia al deslinde vigente, la zona de estudio se encuentra comprendido entre los vértices M-14 y M-21.



## 2. ANTECEDENTES

El deslinde del dominio público marítimo-terrestre vigente, aprobado por O.M. el 26 de abril de 1994, incorpora la totalidad de la playa y el paseo marítimo de Puçol excepto en su tramo central.



Figura 2. Línea de deslinde vigente aprobado por Orden Ministerial de 26 de abril de 1994.



Figura 3. Detalle del tramo central del paseo marítimo con la línea de deslinde vigente.



El 30 de mayo de 2016, la Demarcación de Costas en Valencia (en adelante DC) solicitó a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (en adelante DGCM) autorización para incoar expediente de delimitación de la ribera del mar (en adelante RM) por el borde del límite exterior del paseo marítimo entre los vértices M5 al M35, de acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 21/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Esto también suponía la modificación del dominio público marítimo-terrestre vigente (en adelante DPMT) entre los vértices M15 al M16 y M18 al M21 al situarse en mitad de la playa.

Con fecha 28 de febrero de 2019, la DC dividió a efectos de resolución la solicitud anterior en dos, remitiendo a la DGCM sendos oficios con las siguientes referencias:

- DES01/99/46/0083-DES07/01. Solicitando a la DGCM autorización de incoación de la modificación del deslinde vigente para incorporar la totalidad de los terrenos ocupados por el paseo marítimo entre los vértices M14 al M24, cedidos por el Ayuntamiento según documentación remitida en octubre de 2017 (sin proponer nueva ribera del mar).

- DES01/99/46/0083-DES04/01. Solicitando a la DGCM autorización incoación del expediente para la delimitación de la Ribera del mar entre los vértices M5 al M35 en base a la Disposición Adicional 3ª de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

El 28 de enero de 2020, la DGCM solicitó a la DC informe sobre el alcance de los últimos temporales y su relación con la propuesta de la ribera del mar realizada. Principalmente, el tramo de costa de Puçol se vio afectado por el temporal "Gloria" en enero de 2020, cubriendo todo el paseo marítimo de arena y restos vegetales procedentes de la playa.

El 23 de octubre de 2020, la DC remitió a la DGCM informe considerando que no cabía modificar la delimitación de la ribera del mar propuesta en 2019 por el borde exterior del paseo, dado el carácter excepcional y extraordinario del temporal Gloria, así como al no constar que otros temporales hubieran superado ese límite, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 4 del RGC (antes de su aprobación).

Con fecha 11 de febrero de 2021 la DGCM autoriza a la Demarcación de Costas en Valencia para que lleve a cabo la incoación del expediente de rectificación del deslinde en el tramo de costa de unos 710 metros de longitud, entre los vértices M-14 a M-24 del deslinde aprobado por O.M. de 26/04/1994, en el paseo marítimo de Puçol (Valencia).

Con fecha 15 de abril de 2021 la DGCM remite informe a la DC justificando la no procedencia de la delimitación de la ribera del mar propuesta, ante el riesgo, más que previsible, de que vuelva a repetirse el rebase del paseo por el mar entre los vértices M-5 y M-35 del deslinde aprobado por O.M. de 26 de abril de 1994.

La aplicación del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en particular la modificación del artículo 3 del citado texto legal, reafirma la delimitación de la RM coincidente con el límite del DPMT al haberse constatado que los bienes incorporados tienen las características de dominio público marítimo-terrestre conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Costas.





**Figuras 4 y 5. Fotografías de afección del temporal "Gloria" en el paseo marítimo de Puçol.**

Por otro lado, tras la reciente revisión de la documentación aportada en su momento para incorporar la totalidad de los terrenos ocupados por el paseo marítimo, no parece estar acreditada la cesión de los terrenos, sino más bien su puesta a disposición para la obra del paseo.



### 3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL TRAMO DE COSTA

La playa de Puçol está constituida por arena fina y dorada, cuenta con una anchura de playa media de 60 metros y longitud de 2.050 metros, y se encuentra encajada por 6 espigones. Tras la playa existe un paseo marítimo y una zona urbana con un alto grado de ocupación formada por viviendas de 1 o 2 plantas de altura.



Figura 6. Playa de Puçol, localizando la zona de estudio.

En 1976 este tramo de costa se encontraba delimitado hacia el interior por cultivos, así como por varias alineaciones de viviendas. El desarrollo urbanístico continuó hasta sustituir los cultivos, construyéndose un paseo marítimo que lo delimitaba.

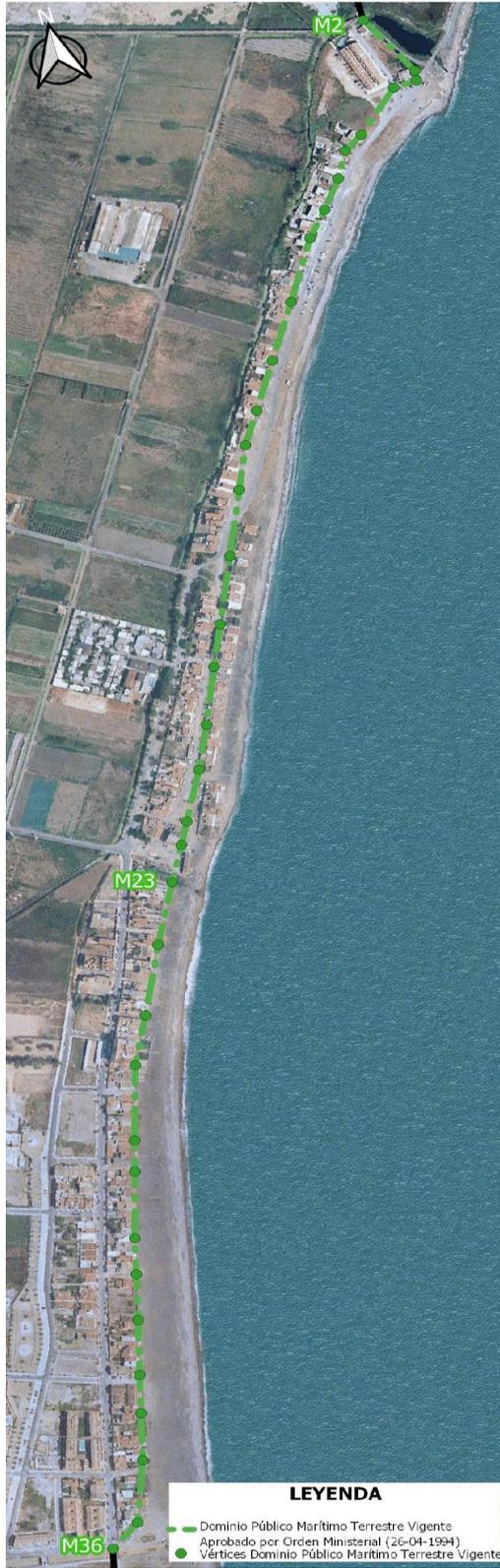
El cambio más destacable en la fachada marítima se produjo entre el año 2000 y 2004, a través de la ejecución de diferentes actuaciones realizadas en la playa (construcción del paseo marítimo y de 6 espigones en todo el tramo, y retirada de las viviendas situadas en el DPMT, en primera línea en la mitad norte (Véase figura 9 y 10).





Figuras 7 y 8. Zona de estudio en 1956 y 1989 con DPMT vigente (Fuente; Fototeca CNIG).





Figuras 9 y 10. Zona de estudio en 2000 y 2004 con DPMT vigente (Fuente; Fototeca CNIG).



#### 4. PROPUESTA DE DELIMITACION PROVISIONAL DEL DPM-T

Con base en los antecedentes administrativos, y atendiendo a la realidad física de la zona, se efectúa la propuesta de delimitación del dominio público marítimo-terrestre, cuya justificación se expone a continuación.



Figura 11. Propuesta de modificación de la delimitación del DPMT.



El deslinde del dominio público marítimo-terrestre vigente en el tramo de costa de Puçol fue aprobado por Orden Ministerial de 26 de abril de 1994, el cual ratificó el anterior deslinde aprobado por Orden Ministerial del 19 de junio de 1970. Incorpora la totalidad de la playa y el paseo marítimo, excepto en el tramo comprendido entre vértices M-14 y M-21.

Durante el temporal "Gloria", en enero de 2020, el oleaje alcanzó el paseo marítimo, cubriéndolo de arena y restos vegetales arrastrados desde la playa, quedando numerosas zonas anegadas.

El artículo 27.1b) del Reglamento General de Costas establece que *"en el caso de que se constate, mediante datos oceanográficos, meteorológicos, geomorfológicos, cartográficos, sedimentarios o de otra índole, la existencia de bienes con las características de dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, tierra adentro del deslinde aprobado, a causa del avance del mar o de las arenas, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 19 y siguientes de este reglamento"* .

Por lo anterior, se propone en la presente Propuesta la revisión del deslinde aprobado en 1994 para incorporar al DPM-T, entre las inmediaciones del vértice M14 hasta el M21, los terrenos ocupados por el paseo marítimo y que fueron alcanzados por el mar en sus mayores temporales, en virtud de lo establecido en el artículo 3.1a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, donde establece que son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal *"La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente, o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial..."*

Para ello, se proponen 10 vértices, del M-15 al M-20.2, con una longitud total de 466 metros.

Así, se concluye que la línea propuesta de DPMT en el tramo de costa del municipio de Puçol delimita los bienes que cuentan con las propiedades definidas en la Ley de Costas y en su Reglamento General y, por tanto, estos terrenos pertenecen al DPMT.

En la siguiente tabla se resume lo indicado anteriormente

VÉRTICES	DPMT PROPUESTO COINCIDENTE CON DESLINDE VIGENTE	COINCIDE CON LA RIBERA DEL MAR	LONGITUD (m)	JUSTIFICACIÓN Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
M-15 al M-20.2	NO	SI	466	3.1.a)

Tabla 1. Tabla resumen de la línea propuesta de dominio público marítimo-terrestre.



Propuesta de delimitación provisional del dominio público marítimo-terrestre en un tramo de costa del término municipal de Puçol comprendido entre los vértices M-14 y M-21 del deslinde aprobado por O.M. de 26 de abril de 1994 (Valencia). DES01/99/46/0083-DES07/01 (DL-36-V).

Código seguro de Verificación : GEN-41cd-f588-cf0f-b311-c187-e804-0e71-fd32 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consult...>



Figuras 12 a 15. Fotografías actuales (izq.) y del temporal Gloria (der.) con la propuesta de modificación de la delimitación del DPMT.





Figura 16. Detalle de propuesta de modificación de la delimitación del DPMT y deslinde vigente aprobado por Orden Ministerial de 26 de abril de 1994.



## 5. SERVIDUMBRES

### 5.1. DE PROTECCION

La delimitación de la anchura de la zona de servidumbre de protección ha de realizarse con base en la clasificación urbanística del suelo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, conforme a la aplicación de su artículo 23 y su Disposición Transitoria 3ª, y Disposiciones Transitorias 8ª, 9ª y 10ª del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, medida desde el límite interior de la ribera del mar.

En esta propuesta se mantiene la anchura de la zona de SP de 20 metros reflejada en el deslinde vigente aprobado en base a la Ley de Costas.

### 5.2. DE TRANSITO

La zona de servidumbre de tránsito se mide, conforme a la aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento, desde el límite interior de la ribera del mar, extendiéndose a seis (6) metros, tierra adentro en la totalidad del tramo.

## 6. CONSIDERACION FINAL

Considerando justificada la presente propuesta se eleva a la Dirección General de la Costa y el Mar, para la autorización, si procede, de acuerdo con el artículo 19.3 del Reglamento General de Costas, de la incoación del correspondiente expediente de deslinde.

*A efectos de la incoación del expediente, el Servicio Periférico de Costas remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar una propuesta que contendrá un plano de delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección, acompañada de cuantas fotografías y datos sean necesarios para la justificación de la propuesta. A la vista de dicha propuesta, se ordenará, si se estima procedente, la incoación del expediente.*

El Técnico Superior del Servicio de  
Gestión de Dominio Público

**Eugenio Jiménez Ferrer**

La Jefa de la Demarcación de Costas  
en Valencia

(Resolución de la Subsecretaría de 19/04/2022)

**Concepción Icardo Fos**

(Documento firmado electrónicamente en Valencia, en fecha y hora referenciadas en la firma)

