

**ANEJO 14: INFORME SOBRE LA INNECESARIEDAD DE LOS TERRENOS PARA
LA PROTECCIÓN Y UTILIZACION DEL DPM-T**

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	3
2.- OBJETO	3
3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	3
3.1.- Franja interior de terrenos innecesarios	4
3.2.- Franja exterior de terrenos innecesarios	6
3.3.- Franja de amortiguación	8
4.- INFORME SOBRE NECESIDAD PARA LA PROTECCIÓN Y UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE TERRENOS QUE HAN PERDIDO SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES DE RIBERA DEL MAR	8
5.- CONCLUSIONES	13

1.- ANTECEDENTES

El tramo objeto de deslinde se encontraba deslindado con anterioridad, mediante el deslinde de ZMT C-431, aprobado por O.M. de 12 de julio de 1974.

Como se puede apreciar en el plano de deslinde de ZMT de 11 de marzo de 1965, incluido en el anejo 1, en el tramo objeto de estudio ya existían edificaciones, aunque no se hacía referencia a terrenos sobrantes o innecesarios.

2.- OBJETO

Se redacta el presente informe de innecesiedad de los terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre del deslinde DES01/16/29/0003 que han perdido sus características naturales de ribera del mar, a los efectos de lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Costas.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Para la determinación de la demanialidad de los terrenos en este tramo, tal y como ya se ha fundamentado a lo largo del presente proyecto, se han realizado todos los estudios necesarios para la constatación de las características de los terrenos. Así existen terrenos pertenecientes a la ribera del mar según la definición de los artículos 3.1.a y 3.1.b de la Ley 22/88 de Costas.

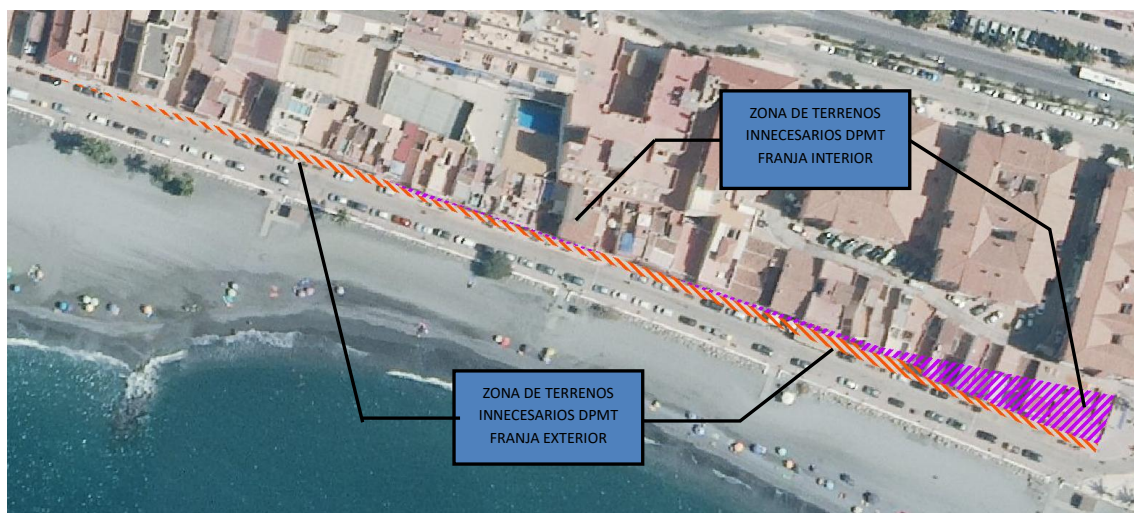
Existen terrenos que por su ubicación, cota y grado de consolidación de la edificación que soportan, cercanía con la ribera del mar o afecciones históricas por alcance de oleaje, se consideran necesarios para garantizar el uso y protección del resto del DPMT.

Por otro lado, se comprueba que hay terrenos antropizados, que han perdido sus características naturales de playa o zona marítimo-terrestre, por lo que se procede a analizar en el presente anejo, según lo dispuesto en el artículo 4.5 de la Ley de Costas, *"los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18"*.

En concreto, los terrenos antropizados se corresponden con el tramo comprendido entre los vértices M-1 y M-4. Se trata de terrenos totalmente desnaturalizados en los que se encuentran edificios de viviendas y un vial rodado con aceras. El exterior del vial acerado linda con la playa de arena (ubicación del límite de la ribera del mar) donde existe un murete de separación entre ambas zonas.

Estas zonas consideradas innecesarias para el dominio público marítimo-terrestre, afectan parcialmente a la superficie en planta de un total de 35 parcelas (además del vial) que se representan en un polígono cerrado (y las coordenadas correspondientes a sus vértices), en los planos del proyecto de deslinde (Documento nº 2).

Los terrenos que se consideran innecesarios para el uso y protección del dominio público marítimo-terrestre, a la fecha de redacción de este proyecto de deslinde, se pueden diferenciar en dos partes:



Localización de las dos franjas de terrenos innecesarios en Algarrobo.

3.1.- Franja interior de terrenos innecesarios

La franja situada en la parte más interior de los terrenos del DPMT, se compone de edificaciones consolidadas, principalmente viviendas, por lo que se considera que la reversión a su estado natural resultaría muy complicada debido a que, la consolidación física del proceso urbanizador y, sobre todo edificatorio, es tan intenso a la vez que prolongado en el tiempo, que ha supuesto que no sea susceptible de recuperación a su estado anterior.

Esta franja interior presenta una superficie aproximada de 490 m². Ocupa parcialmente la superficie en planta de los edificios pertenecientes a las parcelas numeradas P-17 a P-29 y P-32 a P-53 en los planos de deslinde (Documento nº 2). La forma de esta franja es predominantemente triangular, delimitada por la línea de DPMT y las fachadas de las edificaciones.

En la primera parte de la franja, ubicada entre las parcelas contiguas P-17 a P-29, las parcelas catastrales son afectadas mínimamente (en su parte más exterior) por el DPMT debido a que las fachadas de los edificios no forman una línea recta, sino que es ligeramente sinuosa, a diferencia del DPMT en esta zona que es recto, por lo que una pequeña parte de estas edificaciones son afectadas por el demanio y se considera que no es necesaria para el uso y protección del DPMT.

La anchura máxima de afectación en esta parte por los terrenos innecesarios es de un metro en su parte más ancha, que se corresponde con la divisoria de las parcelas P-19 y P-20, siendo menor la anchura de esta superficie en el resto de esta parte de la franja interior, como se aprecia en la imagen siguiente:



Representación sobre ortofoto de 2022 de la 1ª parte de la franja interior de los terrenos innecesarios.

La línea interior de esta parte de la franja se corresponde con el límite del DPMT y la línea exterior de la franja son las fachadas de los edificios afectados. Éstas se encuentran entre unos 10 a 11 metros de la ribera del mar (límite interior de la playa de arena), separados de ella por un vial rodado con aceras a cada lado.

En la segunda parte de la franja interior de terrenos innecesarios, ubicada entre las parcelas catastrales P-32 a P-53, éstas son afectadas en mayor medida porque entre los vértices de DPMT M-3 y M-4 el demanio se extiende hacia el interior (en coincidencia con la ZMT aprobada en el año 1974 por Orden Ministerial) englobando una apreciable superficie de las edificaciones actualmente existente. La línea exterior y el lado de levante del triángulo que forma esta parte de los terrenos innecesarios de la franja se ubica en las fachadas de los edificios afectados mientras que la interior es coincidente con la delimitación del DPMT. La línea de las fachadas es sinuosa debido a que las fachadas de las edificaciones no siguen una línea recta.

Debido a la consolidación de esta franja no se considera que los terrenos sean necesarios para el uso y protección del DPMT, ya que su reversión al estado natural conlleva múltiples dificultades técnicas, siendo además una zona que forma parte del núcleo urbano del municipio de Algarrobo-costá.

La anchura máxima de afectación en esta parte de los terrenos considerados actualmente como innecesarios para la defensa del DPMT es de doce metros en su parte más ancha y que se corresponde con la parcela P-53 en su fachada oriental. Los terrenos innecesarios que se describen se representan en la imagen siguiente:



Representación sobre ortofoto de 2022 de la 2ª parte de la franja interior de los terrenos innecesarios.

En suma, la franja interior engloba toda la superficie de dominio público marítimo-terrestre ocupada por las edificaciones tomando como límite interior la línea de DPMT y como límite exterior la línea de las fachadas de los edificios.

3.2.- Franja exterior de terrenos innecesarios

La segunda parte de los terrenos que se consideran innecesarios para el uso y protección del DPMT es la franja comprendida entre las fachadas de los edificios y el borde de la acera interior del vial existente entre éstas y la playa, ocupando una superficie aproximada de 463 m².

Esta franja incluye los balcones, cornisas y otros vuelos de las edificaciones, así como escaleras exteriores de acceso a primeras plantas, escalones de acceso a plantas bajas ligeramente elevadas, etc., englobando la mayor parte de la superficie de la acera interior del vial que separa la playa de los edificios: Calle Real de Algarrobo Costa, desde el límite con el término municipal de Vélez Málaga (Caleta de Vélez) hasta el nº 105 de dicha calle Real.

Estos terrenos innecesarios se disponen desde las fachadas hasta el bordillo de la acera por lo que homogeneiza los terrenos innecesarios, al incluir todos los elementos descritos de diferentes anchuras.

La parte interior del polígono de terrenos innecesarios se extiende en la primera parte por el límite del DPMT; después, por la fachada de los edificios (coincidente con la franja de terrenos innecesarios "interior"). La parte exterior de esta franja es concurrente a la línea recta que marca el bordillo de la acera del vial y que separa la zona de aparcamiento de la zona peatonal, como se ilustra en las siguientes imágenes:



La franja exterior tiene una anchura más o menos uniforme que varía únicamente por la sinuosidad de la línea de fachadas alcanzando una máxima anchura de unos 3,5 metros, siendo la anchura predominante entre los 1,5 y los 2,0 metros. Se encuentra a unos 10 metros del límite de la ribera del mar (límite de la playa).

En las siguientes imágenes se muestra la anchura de esta franja "exterior" de los terrenos considerados innecesarios a la fecha de redacción de este proyecto.



Representación sobre ortofoto de 2022 de la franja exterior de los terrenos innecesarios.



Representación sobre ortofoto de 2022 de la franja exterior de los terrenos innecesarios.

Por lo expuesto, estos terrenos ya no formarían parte del DPMT y no resultarían necesarios para la protección y/o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

3.3.- Franja de amortiguación

Entre la franja exterior de terrenos considerados actualmente innecesarios y la ribera del mar se encuentra el resto del vial, esto es, la parte de rodadura y aparcamientos, así como la acera exterior.

Por tanto, el DPMT mantiene esta franja amortiguadora entre la ribera del mar y las zonas urbanizadas interiores, que permite el uso, la defensa y protección del mismo.

A ello hay que sumar una anchura media de la playa en los últimos 15 años de unos 40 metros y defendida, además, por un espigón muy cercano frente a los temporales de Levante.

4.- INFORME SOBRE NECESIDAD PARA LA PROTECCIÓN Y UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE TERRENOS QUE HAN PERDIDO SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES DE RIBERA DEL MAR

La realización del procedimiento de deslinde se concreta en la operación jurídica que conlleva, entre otros trabajos técnicos y jurídicos, el análisis de los deslindes vigentes para su adecuación a la normativa vigente, lo cual sirve para comprobar si esa línea de deslinde realizada al amparo de una legislación anterior y que define la demanialidad de los terrenos contempla o no todos los bienes que en la actualidad se consideran DPMT. Recuérdesse que no es hasta la Ley de Costas de 1969 que se configura el concepto jurídico de playa de una manera más exhaustiva, siendo lo habitual que las líneas de ZMT que se llevaron a cabo en los años 60 determinasen solamente el límite interior de los terrenos que eran alcanzados por el mar.

Es por ello que en estos casos en los que se aplica el artículo 4.5 de la Ley de Costas, se estudia la innecesidad de los mismos, y siempre y cuando no se llevase a cabo en su momento una declaración de terrenos sobrantes y posterior enajenación (según terminología propia de la legislación anterior), ni la configuración ni la naturaleza demanial de los mismos haya sufrido a lo largo de los años modificación alguna, puesto que en ningún caso procede la desafectación tácita cuando se trata de terrenos demaniales (artículo 18.2 Ley de Costas).

No obstante lo anterior, la necesidad de definir aquellos terrenos que han perdido sus características naturales de playa o de zona marítimo terrestre y que ya no resultan útiles para la utilización y protección del DPMT se configura como un paso previo insoslayable para la posible desafectación de los mismos y obedece tanto a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo al respecto (tal y como se detalla en la Memoria del proyecto) como al mandato legal contenido en la Ley de Costas y muy particularmente en la Ley 2/2013 de modificación de la misma, en donde se establece ya en su Preámbulo que:

"El nuevo marco normativo pretende dotar a las relaciones jurídicas que se dan en el litoral de una mayor seguridad jurídica. Su ausencia ha generado problemas que van más allá de los estrictamente jurídicos, y que han provocado desconfianza y desconcierto. Hasta el punto de que un informe del Parlamento Europeo de 20 de febrero de 2009, insta a las autoridades españolas «a que revisen urgentemente y, en su caso modifiquen la Ley de Costas a fin de proteger los derechos de los legítimos propietarios de viviendas y de aquellos que poseen pequeñas parcelas en zonas de la costa que no tienen un impacto negativo sobre el medio ambiente costero...»

Estos derechos deben ser contemplados por la Ley de Costas, ignorarlos es tanto como desconocer la realidad preexistente que la propia ley debe regular”.

Cabe aclarar que la desafectación de los terrenos en cuestión sería objeto de un **procedimiento distinto**, en el que deberá comprobarse si se dan los supuestos legalmente establecidos para dicha desafectación. Así, la resolución que apruebe el presente deslinde no hará pronunciamiento alguno en este sentido.

Siguiendo esta línea hay que señalar que no corresponde en este momento realizar un análisis jurídico exhaustivo de la situación de dichos terrenos. Por otro lado, el hecho de acotar en exceso los parámetros de extensión, ubicación y alcance de los mismos podría llevar a la engañosa creencia de que, en este procedimiento de deslinde, cuyo cometido no es otro que determinar el DPMT y declarar la necesidad o no de mantener afectos aquellos terrenos que han perdido sus características naturales de playa, puede anudar efectos que no garanticen la individualidad de los casos concretos de los titulares de terrenos afectados por el DPMT.

Sin ánimo de extender en demasía la presente fundamentación, merece hacer mención al fundamento que en su día trasladó el Tribunal Constitucional (Pleno) Sentencia num. 57/2016 de 17 marzo, cuando se le formuló cuestión de inconstitucional ante la DA séptima de la ley 2/2013 (recuérdese aquella que declaraba exclusiones de determinados grupos de población del DPMT) estableciendo como se debía interpretar dicha DA. De este modo el alto tribunal se pronuncia en su fundamento de derecho noveno del siguiente modo:

*"La STC 233/2015, en su fundamento jurídico 14, ha abordado una alegación idéntica, que se apoyaba también, de un lado, en el art. 132.2 CE y, de otro, en los arts. 9.3 (interdicción de la arbitrariedad) y 14 CE. En dicha resolución el Tribunal ha declarado que el precepto recurrido es constitucional siempre que se tenga presente que «el recto entendimiento de la disposición adicional séptima de la Ley 2/2013 de acuerdo con la Constitución permite considerar que sus consecuencias jurídicas no se extienden a la regulación del completo régimen jurídico que deriva de que los núcleos de población enumerados en el anexo de la Ley han perdido las características naturales que determinaron su inclusión en el dominio público marítimo-terrestre en virtud de deslindes anteriores. Por el contrario, su virtualidad radica en la identificación, ope legis, de unos terrenos que notoriamente han perdido por obra de la acción del hombre las características de dominio público natural, excluyéndose la necesidad de esa justificación, que según su propio apartado 4 no implica la efectividad inmediata de la exclusión, siendo solo el presupuesto para la iniciación del expediente que, en su caso, puede terminar con su desafectación. Hemos de atender asimismo a lo dispuesto en el art. 18.2 LC, a cuyo tenor tal desafectación deberá ser expresa y, antes de proceder a ella, habrán de practicarse los correspondientes deslindes, que según el art. 26.1 del Reglamento general de costas deben especificar los planos que se aprueban, que han de permitir georreferenciar en la cartografía catastral el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquel, además de hacer constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes. La disposición impugnada no excluye la aplicación, **caso por caso**, de todos estos requisitos, que constituyen una exigencia previa e imprescindible para que la situación jurídica registral tanto de los bienes de dominio público como de las fincas colindantes no perturbe la seguridad jurídica garantizada por el art. 9.3 CE. Del mismo modo, la identificación ope legis de los terrenos que han perdido sus características naturales no se extiende a excluir la verificación, en cada caso, de que dicha pérdida determina también que ya no son necesarios para la protección o utilización del dominio público, según lo previsto en el art. 17 LC, que exige la previa declaración de innecesariedad. Todas estas operaciones, lógicamente, requieren la adopción de las correspondientes resoluciones*

administrativas, siempre susceptibles como ya hemos dicho de control en vía jurisdiccional, como impone el art. 106.1 CE».

*Con esta interpretación el precepto impugnado no implica ninguna discriminación entre núcleos costeros. Tanto los doce enunciados en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2013 **como cualesquiera otros omitidos en ella**, radiquen en la Comunidad Autónoma de Canarias o no, podrán, a través de los expedientes administrativos legalmente previstos y que han sido someramente recordados en la interpretación conforme del precepto recurrido que acabamos de extraer, obtener la declaración de que, por las alteraciones sufridas en sus características naturales, no son ya necesarios para la protección o utilización del dominio público y, en consecuencia, la correlativa desafectación.”*

En este caso el Alto Tribunal parece sentar unas premisas claras, siendo el primer paso la delimitación del DPMT y comprobando qué terrenos han perdido sus características naturales de playa, lo cual no se extiende a excluir la verificación, en cada caso, de que dicha pérdida determina también que ya no son necesarios para la protección o utilización del dominio público, según lo previsto en el art. 17 LC, y todas estas operaciones deberán contar con el procedimiento correspondiente. Solamente de este modo se puede cumplir con la garantía a los derechos de los particulares que se han citado en la misma.

Pues bien, tal y como se ha expuesto en el presente procedimiento, sí que se debe dejar constancia de aquellos terrenos pertenecientes al DPMT que no forman parte de la ribera de mar en los que concurren circunstancias por las que pueden considerarse innecesarios para la protección o utilización de dicho dominio (artículos 17, 18 y 19 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento).

Es necesario recalcar de nuevo que, en este caso concreto, si bien dichos terrenos se han visto alterados en su configuración, desde su delimitación anterior (vid **anejo nº 1**) con la línea que definía la zona marítimo-terrestre, así como por la posterior ejecución de las obras del vial rodado y demás elementos, no es menos cierto que desde la realización de estas operaciones físicas y jurídicas hasta la actualidad no se modificaron ni en su delimitación ni en su condición demanial.

Por otra parte, en la realización de este proyecto se han realizado los cálculos necesarios para obtener la cota de inundación por los mayores temporales conocidos (según legislación vigente) así como la evidencia de los límites de la playa por lo que **la línea de DPMT que fue sometida a información pública y correspondiente apeo no se ha visto afectada por cambios, manteniéndose los bienes incluidos en el DPMT, en virtud del artículo 4.5 de la ley de Costas**. Tampoco la línea de ribera del mar, se ha visto alterada respecto a la sometida a información pública y presentada en el acto de apeo, puesto que en dichos puntos la línea de ribera viene determinada en base al artículo 3.1.b), es decir, por la presencia de acumulación de arenas de la playa limitada por un murete bajo y el vial rodado mencionado con anterioridad.

En la revisión general del expediente se ha modificado la superficie inicialmente considerada como innecesaria y expuesta en el acto de apeo extendiéndose a la franja exterior, acera del vial para incluir escaleras, escalones y otros elementos de acceso a las viviendas que se consideran como terrenos innecesarios y así fue expuesto en el apeo.

Es preciso señalar que todos los datos científicos apuntan a que la tendencia provocada por el cambio climático va a suponer una mayor afección en este tramo, y así se expone además en el preámbulo del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas:

"El calentamiento global ya es un hecho. En este siglo, el nivel medio del mar ascenderá más de medio metro y, de acuerdo con el conocimiento actual, se modificarán las pautas dinámicas de la presencia de borrascas, su frecuencia, intensidad y duración. Los efectos del cambio climático que se proyectan sobre la costa en nuestro país, de acuerdo con los escenarios climáticos futuros, producirán, entre otros cambios, un progresivo calentamiento del agua y una creciente subida del nivel del mar a medida que avance el siglo XXI."

Es por ello que, a la vista de los datos anteriormente citados, se puede decir que sólo los terrenos descritos, que se declaran terrenos innecesarios para el demanio, han sufrido un grado de antropización tal que resulta prácticamente irreversible la recuperación de sus características naturales de ZMT como consecuencia del grado de urbanización y consolidación de las edificaciones construidas y no estando en estos puntos tampoco bajo la influencia de mareas ni temporales como consecuencia de la consolidación estructural de las propias obras ejecutadas y de su situación en una zona de anchura consolidada de la playa en los últimos 15 años.

De este modo, en la actualidad los terrenos comprendidos entre los hitos M-1 a M-4 y grafiados en los planos que se adjuntan en el proyecto (DOCUMENTO Nº 2) han sufrido un importante grado de antropización, habiendo perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre. Estos terrenos ya no forman parte de la ribera del mar y no resultarían necesarios para la protección y/o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

Se equilibra de este modo la actuación en línea de lo contenido en el preámbulo de la Ley 2/2013, trascrita al principio de este anejo en donde hace alusión al informe del Parlamento Europeo de 20 de febrero de 2009, y por otro lado, la obligada protección del litoral.

Aunque ya se ha adelantado parcialmente la motivación al respecto, una vez fundamentada la declaración de innecesariedad de los terrenos antropizados señalados a lo largo del presente anejo, procede realizar la misma operación a sensu contrario, es decir, analizar aquellos terrenos que a simple vista han perdido sus características naturales de playa, pero que por diversas circunstancias no serán objeto de declaración de innecesariedad. Esto no sólo ya frente a la necesidad de contar con un procedimiento garantista y separado como se adelantaba al principio del presente sino también desde el punto de vista de las características físicas de los terrenos.

En este proyecto se contienen todos los datos obtenidos y analizados desde un punto de vista técnico, físico y/o científico, todo ello para la determinación de los bienes de DPMT. Entre dichos bienes se han distinguido aquellos que forman el DPMT natural, conformado por los terrenos que reúnen las características físicas de ribera del mar del artículo 3 de la Ley de Costas y aquellos bienes de DPMT definidos en los artículos 4 y siguientes de la Ley. Su constatación queda establecida en el **anejo nº 3** del presente proyecto en donde se contienen los estudios del medio físico pertinentes.

Sin ánimo de extender en demasía el presente razonamiento, resulta necesario recordar el carácter intrínseco de inatacabilidad, por especial protección constitucional que ostentan aquellos bienes que reúnen las características naturales de playa, artículo 132.2 de la CE, frente a los bienes de DPMT por determinación legal.

Lo anterior no quiere decir que dichos bienes tengan que desafectarse del demanio público, pero de alguna manera sí se debe reforzar su merecida defensa con una amplia motivación como es el presente caso, en donde confluyen todos esos terrenos deslindados al amparo de legislación anterior (artículo 4.5), unos ocupados por

edificaciones principalmente de uso habitacional como viales y otros elementos, integrados en el entramado urbano, todos ellos antropizados en mayor o menor medida.

Tal y como ya se ha dicho a lo largo de todo el tramo, los terrenos demaniales sitos al interior de la línea de ribera han perdido sus características naturales de playa y de zona marítimo terrestre.

Pues bien, se considera que los terrenos ocupados por los elementos descritos como aparcamientos, plaza, y la parte colindante con la ribera del mar de la Calle Real deben seguir afectos al DPMT, incluso más allá de la ribera del mar, excluyendo las zonas de terrenos innecesarios ya vistos, ya que ha de tenerse en consideración una banda de amortiguación de dominio público frente a temporales severos, aumento del nivel del mar, etc. que defiendan las edificaciones frente al posible alcance de temporales severos en un futuro debido al previsible aumento de la severidad de los temporales marítimos así como al aumento del nivel del mar y otros efectos derivados del cambio climático que se está produciendo a nivel planetario pero que sus consecuencias son apreciables a nivel local, y siendo necesaria la adaptación ante esta situación por lo que se considera necesaria la protección de esta faja de terrenos de DPMT entre la ribera del mar y los terrenos considerados innecesarios a la fecha de redacción de este proyecto a pesar de haber perdido sus características naturales de playa.

Los terrenos de dominio público delimitados en esta zona y ocupados por los viales y otras instalaciones, que forman parte del entramado urbano y se encuentran fuera de la ribera del mar, se consideran también necesarios para la utilización y uso del DPMT, toda vez que sirven, entre otras protecciones, de freno para el avance de la acción edificadora, así como garantizan el acceso y el uso público al DPMT y en concreto a la playa, y como se ha dicho también como efecto amortiguador ante los efectos del cambio climático (temporales, aumento del nivel del mar, etc), por lo que resulta evidente que, continuando afectos al DPMT, permiten una mejor defensa del dominio público marítimo terrestre y en especial, de la ribera del mar. Este espacio permitirá, en caso necesario, realizar las adecuaciones de los terrenos del demanio que en su momento se puedan considerar para adaptarse a los cambios que se puedan producir en la configuración de la costa en este tramo a consecuencia de los efectos del cambio climático, cambios de corrientes locales a causa de obras marítimas, etc. como pueda ser la ampliación de la playa hacia el interior o bien realización de otras obras en defensa de los bienes situados al interior.

Es por ello que el resto de terrenos que se definen en el presente proyecto y que son demaniales en aplicación del 4.5 de la ley de Costas pero que no se incluyen en las zonas descritas como terrenos innecesarios a lo largo de todo este procedimiento, se consideran totalmente necesarios para el uso y sobre todo para la protección del dominio público marítimo-terrestre.

Todo lo expresado encuentra el pertinente refrendo jurisprudencial en multitud de sentencias, entre otras las STCS de AN de 14 de noviembre de 2018 y de 10 de marzo de 2020, en donde en relación precisamente con la declaración de mantenimiento de terrenos antropizados en DPMT realizaban una serie de consideraciones que, analizados en conjunto, resultan de aplicación al presente supuesto, y de este modo se expone lo que aduce la sala aplicándolo a este caso concreto señalando a efectos de constatación las referidas sentencias.

Esta sala de la Audiencia Nacional, en la mencionada sentencia de 14 de noviembre de 2018, y respecto a idéntica cuestión, declaraba que en virtud de lo expuesto, en la reciente SAN de 23 de noviembre de 2018 (PROV 2019, 6002) (Rec. 250/2017), hay que tener en cuenta para la aplicación del art. 4.5 de la Ley de Costas (RCL 1988, 1642)

lo siguiente:

1º.- Los terrenos incluidos en un deslinde como dominio público marítimo-terrestre, siguen manteniendo formalmente el carácter de demanio por accesión, puesto que la Ley de Costas no conoce supuestos de desafectación automática. De manera que los terrenos deslindados como dominio público, aun habiendo perdido sus características naturales, seguirán siendo dominio público, ya que su desafectación (art. 18 de la Ley de Costas) debe ser expresa en todo caso y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes.

2º.- La remisión que hace el art. 4.5 de la Ley de Costas al procedimiento de desafectación previsto en el art. 18 de la misma Ley lleva a considerar que los terrenos que han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo no han de mantenerse indefinidamente el ámbito del dominio público por el sólo hecho de que un deslinde practicado antes de la desnaturalización de los terrenos, los incluyó en su día como demaniales.

Este hecho constituye un dato insuficiente para concluir que aquellos terrenos que han dejado de ser demanio natural, han de ser mantenidos en el nuevo deslinde como bienes de dominio público, pues para ello resulta necesaria una justificación clara y expresa de la necesidad de los terrenos para la protección o utilización del dominio público, como revela la remisión que el art. 18 hace al 17. Corresponde a la Administración justificar en forma expresa en qué medida siga siendo necesario mantener, en su caso, la afectación de terrenos que, en su día, fueron calificados formalmente como demaniales.

Pues bien, aplicando esto al presente proyecto, se ha argumentado suficientemente al respecto que, al margen de las zonas consideradas innecesarias ya descritas, el resto de los terrenos que, no formando parte de la ribera del mar, son necesarios para la utilización y principalmente para la protección del dominio público marítimo-terrestre puesto que se trata de zonas ocupadas y viales que son necesarias para el tránsito, el acceso o uso del dominio público marítimo-terrestre, y que por dicho uso no deben perder su naturaleza demanial.

El casco urbano de este término municipal en su zona costera, en general concentra una importante intensidad edificatoria en su frente litoral, prácticamente colindante con sus playas principales, de las que sólo se separa por la existencia de algún vial público, que a su vez ocupa el DPMT. A pesar de dicha antropización, en el tramo de deslinde en estudio, los terrenos ocupados por viales, jardines, etc. hasta el límite interior que señala la línea de dominio público marítimo-terrestre, a pesar de haber perdido actualmente las características naturales que en su día le dieron tal clasificación, suponen hoy día la única banda de amortiguación existente entre la urbanización y la playa, además de servir de soporte al tránsito peatonal, de acceso de vehículos a lo largo de la costa y de terrenos para la adaptación a las previsibles consecuencias del cambio climático en un futuro próximo.

Por tanto, se entiende que queda justificado de forma suficiente la necesidad de los terrenos, hoy ocupados parcialmente por el vial denominado calle Real, aparcamientos plaza, etc. (incluidas zonas ajardinadas y otros elementos) hasta el límite contenido en los planos que se adjuntan al presente proyecto, para la protección o utilización del dominio público.

5.- CONCLUSIONES

Como conclusión del análisis se han elaborado unos planos a escala 1/1.000 (DOCUMENTO nº 2), incluidos en el presente proyecto que contiene: Planos de deslinde y catastrales, con la delimitación del DPM-T determinado en este proyecto y sobre los

que se incluye la delimitación de los terrenos como innecesarios, definidos mediante una poligonal cerrada con trama indicativa.

Por tanto, se propone que se declaren innecesarios los terrenos así definidos en los planos de deslinde conjuntamente con la aprobación de este deslinde de terrenos de dominio público marítimo terrestre.

La interpretación de lo que se refleja en dichos planos deberá ir indefectiblemente unido a lo que en el presente anejo se expone sin que, en caso de duda, pueda primar solamente lo que se sustrae de la imagen reflejada sobre la planimetría, es decir, sin tener en cuenta lo aquí expresado, debiendo complementarse lo uno con lo otro.

A efectos ilustrativos se plasman a continuación las imágenes correspondientes al tramo de deslinde en las que se muestran, en conjunto, todos los terrenos considerados innecesarios actualmente, con las delimitaciones del dominio público marítimo-terrestre, la ribera del mar y sus servidumbres asociadas. Los terrenos innecesarios se muestran con trama naranja.



