



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCATIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA Y ANEJOS

Exp.- DES01/99/46/0085-DES04/01

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”  
MEMORIA





**PROYECTO DE RECTIFICACIÓN DEL DESLINDE DE LOS BIENES DE  
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE EN EL TRAMO DE COSTA  
COMPRENDIDO ENTRE LA MARGEN DERECHA DE LA  
DESEMBOCADURA DEL RÍO XERACO Y LA ZONA URBANA DE LA  
PLAYA DE GANDÍA, EN LA PLAYA DE L'AHUIR, TT.MM. DE XERACO Y  
GANDÍA (VALENCIA).**

<b>ÍNDICE</b>	
1	ANTECEDENTES ..... 3
1.1	Descripción y localización ..... 3
1.2	Antecedentes ..... 4
1.3	Deslindes aprobados con anterioridad ..... 5
1.4	Justificación y propuesta del deslinde ..... 7
2	OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO ..... 10
3	ACTUACIONES PRACTICADAS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ..... 11
3.1	Incoación del expediente (Art. 20.1 del Reglamento General de Costas) ..... 11
3.2	Investigación de titulares afectados y colindantes ..... 11
3.3	Información pública y oficial (Art. 21.2 del Reglamento General de Costas) ..... 11
3.4	Solicitud de certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad (Art. 21.2 c del Reglamento General de Costas) ..... 13
4	ALEGACIONES Y ESCRITOS PRESENTADOS DURANTE LOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y OFICIAL Y TRAS EL ACTO DE APEO DEL DESLINDE ..... 13
5	DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SU SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN ..... 14
5.1	Descripción y justificación de la línea de deslinde propuesta y de la ribera del mar ..... 14
5.2	Justificación de las servidumbres de protección y tránsito ..... 15
5.2.1	Servidumbre de protección ..... 15
5.2.2	Servidumbre de tránsito ..... 16
6	AMOJONAMIENTO DE LOS VÉRTICES ..... 17
6.1	Objeto y descripción de las obras ..... 17
6.2	Presupuesto estimado del amojonamiento ..... 17
6.3	Plazo de ejecución de las obras ..... 17
6.4	Clasificación del contratista ..... 18
6.5	Cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Costas ..... 18
7	DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE DESLINDE ..... 19
8	CONCLUSIONES ..... 20

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."





1 ANTECEDENTES

1.1 Descripción y localización

La zona objeto de este proyecto de rectificación de deslinde se enmarca en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha del río Xeraco en su desembocadura y el comienzo de la zona urbana de la playa de Gandía en su parte sur, en la Playa de l’Ahuir, en los términos municipales de Xeraco y Gandía (Valencia), con una longitud total del tramo a rectificar de 1.767 metros.



Figura 1.- Localización del tramo.

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”

MEMORIA





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

## 1.2 Antecedentes

Por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 se aprobó el deslinde del dominio público marítimo-terrestre de unos 3.996 metros de longitud, comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, con referencia DL-38-V (vértices M1 al M37), al apreciar que el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971 no incluía todos los bienes definidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, como dominio público marítimo-terrestre.

Por Orden Ministerial de 25 de enero de 2011, en cumplimiento de sentencia firme de la Audiencia Nacional, de 3 de diciembre de 2008 (Rec. Nº 102/2005), y auto aclarativo de fecha 12 de enero de 2009 (véase sentencia en el Anejo 10), se declaró nula la Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, únicamente entre los vértices M1 y M35-B8, en el entorno de la desembocadura del río Xeraco, estando vigente en ese tramo, desde entonces, el deslinde anterior, aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971. Asimismo, la Orden de 2011 instaba a la Demarcación de Costas en Valencia la elaboración de una nueva propuesta de dominio público marítimo-terrestre.

Con fecha de 9 de marzo de 2007, el Consejo de Ministros acordó declarar la utilidad pública de la adquisición por parte del Estado de parte de una finca situada en el terreno existente entre la zona urbana de Gandía y la desembocadura del río Vaca (río Xeraco), en la Playa de l'Ahuir, en los términos municipales de Gandía y Xeraco (Valencia), para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre. Posteriormente, con fecha 21 de noviembre de 2014 se levantó Acta de ocupación para la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de esos terrenos, incluidos en dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A., a través del expediente EXP 01/2007.

Con fecha 24 de abril de 2018, la Demarcación de Costas en Valencia solicitó autorización a la Dirección General de la Costa y el Mar para la incoación del expediente de rectificación del deslinde, aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, del tramo de costa comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, para la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de los terrenos anteriormente descritos, adquiridos a Rusticas, S.A., con referencia DES 01/99/46/0085-DES04/01.

Con fecha 26 junio de 2018, la Dirección General de la Costa y el Mar remitió oficio indicando que la propuesta debe completarse con distinta documentación.

Con fecha 29 de enero de 2024, la Demarcación de Costas en Valencia remitió a la Dirección General de la Costa y el Mar propuesta motivada de delimitación del dominio público que rectifica el trazado de la línea del deslinde vigente hacia el interior para

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre el margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

4





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCATIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCATIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

incorporar al dominio público marítimo-terrestre un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de los terrenos incluidos en dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A.

Con fecha 8 de mayo de 2024, la Dirección General de la Costa y el Mar autorizó a la Demarcación de Costas en Valencia para que llevara a cabo de oficio la incoación del expediente de deslinde, desde el vértice M-1 (M-4 del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971) hasta el vértice M-34 (M-35-B28 del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004), en la playa de l’Ahuir, términos municipales de Xeraco y Gandía (Valencia).

1.3 Deslindes aprobados con anterioridad

Como se ha indicado en el apartado 1.2. Antecedentes, a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de Costas, el tramo objeto del presente proyecto se encontraba deslindado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971.

Con la Ley 22/1988, de Costas en vigor se aprobó un nuevo deslinde por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, con referencia DL-38-V (vértices M1 al M37), comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía.

Posteriormente, por Orden Ministerial de 25 de enero de 2011, se declaró nula la Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, entre los vértices M1 y M35-B8, quedando vigente en ese tramo el deslinde anterior, aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971, y aprobado por la citada orden ministerial, la línea de dominio público marítimo-terrestre entre los vértices M35-B8 y M37.

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”

MEMORIA







MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT  
DE MEDI AMBIENT

SECRETARIA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓ GENERAL  
DE LA COSTA I LA MAR

DIRECCION GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCATIÓ  
DE COSTES EN VALÈNCIA

DEMARCATIÓN  
DE COSTAS EN VALENCIA



Figura 2.- Tramo del deslinde aprobado (no anulado) por O.M. de 26 de mayo de 2004 (desde el vértice M-4 del deslinde aprobado por O.M. de 5 de noviembre de 1971 hasta el M-35-B28.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

6





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

#### 1.4 Justificación y propuesta del deslinde

La Ley 22/1988, de Costas, establece en su artículo 11 la necesidad de que la Administración del Estado proceda a practicar los oportunos deslindes para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, ateniéndose a las características de los bienes que lo integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley, y concordantes del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

El 9 de marzo de 2007 el Consejo de Ministros acordó declarar la utilidad pública de la adquisición de parte de una finca situada en el terreno existente entre la zona urbana hasta la desembocadura del río Vaca (río Xeraco), en el término municipal de Gandía (Valencia), para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre. El 21 de noviembre de 2014 se levantó Acta de ocupación para la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de esos terrenos, incluidos en dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A., a través del expediente EXP 01/2007.

Así, en el tramo de costa que nos ocupa, el artículo 4 de la Ley de Costas, establece lo siguiente:

*"Artículo 4. Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:*

*(...) 8. Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre."*

El presente proyecto de rectificación del deslinde presenta ligeros cambios con respecto a la poligonal de la propuesta de incoación sometida a información pública. Concretamente, se ha corregido el trazado propuesto para reflejar todos los vértices de DPMT, de manera que se ajuste correctamente a la delimitación de los terrenos expropiados incorporados al dominio público. Asimismo, se ha actualizado la numeración de los vértices para mantener la coherencia con la propuesta de deslinde colindante correspondiente al expediente DES01/12/46/0001, el cual conecta su punto final (vértice M-27) con el punto inicial del trazado del presente expediente de deslinde (vértice M-1).

Teniendo en cuenta lo anterior, la poligonal de deslinde que se proyecta rectifica el trazado del deslinde vigente hacia el interior entre los vértices M-1 y M-34 para ser coincidente con el límite de los terrenos adquiridos para su incorporación (terrenos incluidos en dos fincas expropiadas, de un total de unos 200.000 m<sup>2</sup>) al dominio público marítimo-terrestre, en aplicación del artículo 4.8 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por tratarse de terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre el margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

7





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT  
DE MEDI AMBIENT

SECRETARIA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓ GENERAL  
DE LA COSTA I LA MAR

DIRECCION GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCATIÓ  
DE COSTES EN VALÈNCIA

DEMARCACIÓN  
DE COSTAS EN VALENCIA

A este respecto, por tratarse de una incorporación de terrenos al dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con lo establecido en el art 27.1.c) del Reglamento General de Costas, *"(...) no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales mutaciones demaniales"*.

En cuanto a la delimitación de la ribera del mar, dado que la poligonal del deslinde que se propone en el presente expediente y que delimita los terrenos adquiridos para su incorporación al dominio público, estos no forman parte de la ribera del mar, ha de trazarse una línea, distinta de la del dominio público, que delimite tales bienes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento General de Costas, siendo dicha línea la que figura en el plano numerada del R-1 al R-32, que se corresponde con el límite de los terrenos bajos que se inundan por la filtración del agua del mar (R-1 a R-12), en aplicación del art. 3.1.a de la Ley de Costas, y de los terrenos con características de playa y primera cadena de dunas vegetadas (R-12 a R-32), en aplicación del art. 3.1.b de la Ley de Costas.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

8

CSV : GEN-6ea7-5cd1-4554-15ab-2335-0c22-27d3-0a2d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : JAVIER ESTEVAN SANCHIS | FECHA : 18/11/2025 15:17 | Sin acción específica







MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT  
DE MEDI AMBIENT

SECRETARIA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓ GENERAL  
DE LA COSTA I LA MAR

DIRECCION GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCATIÓ  
DE COSTES EN VALÈNCIA

DEMARCATIÓ  
DE COSTAS EN VALENCIA



Figura 3.- Delimitación propuesta del dominio público marítimo-terrestre y ribera del mar.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

9





SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCATIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

2 OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

El objeto del presente proyecto es determinar el dominio público marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.

El presente proyecto de deslinde se redacta en cumplimiento de lo establecido en el Art. 24 del RGC aprobado por Real Decreto 876/2014 dictado para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y Ley 2/2013, con los contenidos en él establecidos.

Artículo 24. Proyecto de deslinde.

1. Practicadas las actuaciones previstas en los artículos 21, 22 y 23 de este reglamento, el Servicio Periférico de Costas formulará el proyecto de deslinde, que comprenderá:
  - a) Memoria, con descripción de las actuaciones practicadas e incidencias producidas y con justificación de la línea de deslinde propuesta y demás delimitaciones previstas en el artículo 18 de este reglamento, en función de aquellas y de los informes emitidos y alegaciones presentadas.
  - b) Planos topográficos a escala no inferior a 1/1.000, con el trazado de la línea de deslinde y las delimitaciones indicadas, debidamente recogidas en los planos catastrales.
  - c) Pliego de condiciones para el replanteo y posterior amojonamiento del deslinde.
  - d) Presupuesto estimado.
2. El proyecto y su ejecución deberán cumplir las instrucciones técnicas que, en su caso, se aprueben por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, incluyendo los modelos de hitos de deslinde y de otras señales o referencias.
3. El expediente de deslinde, con el proyecto y el acta de replanteo, será elevado al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su aprobación mediante orden ministerial.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

### 3 ACTUACIONES PRACTICADAS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.4, de acuerdo con lo establecido en los arts. 27.1.c) y 44.5 del Reglamento General de Costas, no se ha tramitado un nuevo expediente de deslinde sino uno de rectificación del deslinde existente, con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la comunidad autónoma.

No obstante, se han realizado otros trámites administrativos reglamentarios que, si bien y de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior no son necesarios, dotan al expediente de una mayor seguridad jurídica.

#### 3.1 Incoación del expediente (Art. 20.1 del Reglamento General de Costas)

Con fecha **8 de mayo de 2024** la Dirección General de la Costa y el Mar, una vez examinada la propuesta de deslinde remitida por la Demarcación de Costas en Valencia, de fecha 29 de enero de 2024, resuelve autorizar la incoación del expediente de deslinde.

Con fecha **3 de julio de 2024** la Demarcación de Costas en Valencia acuerda incoar el expediente de "Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre entre el límite con el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir. T.M. de Gandía (Valencia)."

#### 3.2 Investigación de titulares afectados y colindantes

En aplicación del apartado 2 del artículo 21 del Reglamento General de Costas, la Demarcación de Costas obtuvo de la Sede Electrónica del Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, procediendo a elaborar una relación en la que consta, para cada referencia catastral de finca afectada o colindante, los datos de identificación de los titulares catastrales.

En el Anejo nº 2 de la presente Memoria del Proyecto de Deslinde se incluye la relación de interesados elaborada conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

#### 3.3 Información pública y oficial (Art. 21.2 del Reglamento General de Costas)

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21.2. a) y b) del Reglamento General de Costas, con fecha **5 de julio de 2024** se iniciaron los trámites de información pública y oficial procediéndose a la solicitud de los preceptivos informes.

En cuanto al trámite de información pública, con fecha **5 de julio de 2024** fue remitido para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el anuncio de incoación del expediente, el cual fue publicado el día **16 julio de 2024** (BOP

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

11





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCATIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCATIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

nº 136). En dicho anuncio se procedió a la apertura del periodo de información pública otorgando el plazo de un mes para que cualquier interesado pueda comparecer en el mismo, examinar los planos de delimitación y formular las alegaciones que considere oportunas.

Con fecha **16 julio de 2024** se realiza la publicación del anuncio en el diario Levante.

El anuncio fue publicado también en la sede electrónica (página web) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, donde apareció expuesto **desde el 17 de julio hasta el 19 de agosto de 2024**, de acuerdo con lo establecido en el art. 21.1.a) del Reglamento General de Costas, y en el tablón de anuncios de la Demarcación de Costas en Valencia, **desde el 17 de julio hasta el 19 de agosto de 2024**.

En cuanto a la publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Gandía, la misma fue solicitada mediante escrito de fecha **5 de julio de 2024**, habiéndose recibido certificado de su exposición en dicho tablón **desde el 11 de julio de 2024 hasta el 12 de agosto de 2024**.

Por su parte, durante el trámite de información oficial, se remitieron a los organismos oficiales que se relacionan a continuación oficios con petición de los preceptivos informes relativos a la delimitación provisional y adjuntando planos de delimitación provisional del dominio público marítimo-terrestre:

- Escrito de solicitud de informe dirigido al Ayuntamiento de Gandía, de fecha **5 de julio de 2024**.
- Escrito de solicitud de informe dirigido a la Dirección General de Costas, Puertos y Aeropuertos de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, de la Generalitat Valenciana, de fecha **5 de julio de 2024**.
- Escrito de solicitud de informe dirigido a la Dirección General de Medio Natural y Animal de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, de la Generalitat Valenciana, de fecha **5 de julio de 2024**.
- Escrito de solicitud de informe dirigido a la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, de la Generalitat Valenciana, de fecha **5 de julio de 2024**.

Los informes presentados por los organismos oficiales se analizan en el Anejo 4 de la presente Memoria, denominado “informe de las alegaciones presentadas”.

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”

MEMORIA







Durante esta fase fueron puestos a disposición de toda persona interesada los planos de delimitación provisional del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

3.4 Solicitud de certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad  
(Art. 21.2 c del Reglamento General de Costas)

Con fecha de **5 de julio de 2024**, se solicitó informe al Registro de la Propiedad de Gandía nº 4 con indicación de las parcelas y titulares afectados, a los efectos prevenidos en el artículo 21.2c del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El **30 de julio de 2024** se recibe oficio de respuesta del Registro de la Propiedad donde se solicitan sean identificadas las fincas registrales objeto del expediente de deslinde.

4 ALEGACIONES Y ESCRITOS PRESENTADOS DURANTE LOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y OFICIAL Y TRAS EL ACTO DE APEO DEL DESLINDE

En el Anejo nº 4 de la presente Memoria se incluye el informe con el resumen y contestación de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública y oficial.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de las mismas:

Tabla 1.- Relación de alegaciones presentadas.

Nº alegación	Alegado en:	Fecha presentación:	PROPIETARIOS	Tipo	Hitos línea propuesta (aproximados)
1	INFORMACIÓN OFICIAL	22/07/2024	Ayuntamiento de Gandía	DP	Todo el deslinde
2	INFORMACIÓN OFICIAL	30/07/2024	Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures y Territori (Direcció General de Costes, Ports y Aeroports)	DP	Todo el deslinde
3	INFORMACIÓN PÚBLICA	30/07/2024	Ayuntamiento de Xeraco	RM	R9-R18 (planos del proyecto)

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”







## 5 DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SU SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

### 5.1 Descripción y justificación de la línea de deslinde propuesta y de la ribera del mar

Con base en los antecedentes administrativos y atendiendo a la realidad, morfología y estado actual de la zona, se efectúa la propuesta de delimitación de la línea de dominio público marítimo-terrestre y ribera del mar, cuya justificación se expone a continuación:

En el tramo de costa comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía consta un deslinde de zona marítimo-terrestre aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971

Por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 se aprobó el deslinde del dominio público marítimo-terrestre de unos 3.996 metros de longitud, comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, que posteriormente se anuló parcialmente entre los vértices M1 y M35-B8, en el entorno de la desembocadura del Río Xeraco, por Orden Ministerial de 25 de enero de 2011, en cumplimiento de sentencia firme de la Audiencia Nacional, de 3 de diciembre de 2008 (Rec. Nº 102/2005). En dicha resolución se instó a la Demarcación de Costas en Valencia para que llevase a cabo una nueva propuesta de dominio público marítimo-terrestre.

El 9 de marzo de 2007 el Consejo de Ministros acordó declarar la utilidad pública de la adquisición de parte de una finca situada en el terreno existente entre la zona urbana de Gandía hasta la desembocadura del río Vaca (Río Xeraco) en la Playa de l'Ahuir, para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre. El 21 de noviembre de 2014 se levantó Acta de ocupación para la incorporación al DPMT de un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de esos terrenos, incluidos en dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A., a través del expediente EXP 01/2007.

El artículo 27.1c) del Reglamento General de Costas establece que *"En los supuestos de incorporación de terrenos previstos en los apartados 7 y 8 del artículo 5 de este reglamento y en los de desafectación recogidos en el artículo 38 de este reglamento, no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales mutaciones demaniales"*.

Mediante sentencia del Tribunal Supremo 150/2024, de 31 de enero, se declaró nulo de pleno derecho el 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

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

14





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

octubre. Esto no ha supuesto ningún cambio en la propuesta de delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

En el presente expediente se pretende rectificar el trazado del deslinde vigente hacia el interior entre los vértices M-1 y M-34 del deslinde proyectado para ser coincidente con el límite de los terrenos que fueron adquiridos para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre, en aplicación del artículo 4.8 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por tratarse de *“terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre”*. Así, la propuesta rectifica el deslinde vigente, en una longitud total del deslinde proyectada de 1.767 metros.

A este respecto, por tratarse de una incorporación de terrenos al DPMT, de acuerdo con lo establecido en el art 27.1.c) del RGC, *“(…) no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitiva del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales mutaciones demaniales”*.

En lo que respecta a la ribera del mar, se ha trazado una línea, distinta de la del dominio público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento General de Costas, que conserva, por un lado, el trazado del deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, entre los vértices M35-B8 (R-12) y M35-B38 (R-32), por ser el límite hasta donde existen terrenos con características de playa y duna, en aplicación del artículo 3.1 b) de la Ley de Costas, y por otro, discurre, entre los vértices R-1 y R-12, por el límite de los terrenos bajos que se inundan por la filtración del agua del mar en la zona de la desembocadura del río Xeraco, en aplicación del art. 3.1.a) de la Ley de Costas.

## 5.2 Justificación de las servidumbres de protección y tránsito

### 5.2.1 Servidumbre de protección

De acuerdo con el artículo 23.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas *“la servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar”*. Y en la Disposición Transitoria Tercera en su punto 3 especifica que *“los terrenos calificados 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.”*

En este caso, la anchura de la servidumbre de protección que le correspondería sería de cien metros en todo el tramo, no obstante, dada que la distancia de la ribera

Proyecto de rectificación del “Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia).”

MEMORIA

15





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCATIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

del mar al límite del dominio público es mayor de 100 metros, los terrenos no se ven afectados por aquella.

En el Anejo nº 9 se incluye la Información Urbanística correspondiente a la zona objeto del deslinde.

### 5.2.2 Servidumbre de tránsito

La zona de servidumbre de tránsito se mide, conforme a la aplicación del artículo 27 de la Ley de Costas, desde el límite interior de la ribera del mar, extendiéndose a seis metros, tierra adentro, salvo en aquellos lugares de tránsito difícil o peligroso en los que se puede proponer ampliar el ancho de dicha franja en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas.

En este caso, la anchura de la servidumbre de tránsito que le correspondería sería de seis metros en todo el tramo, no obstante, dada que la distancia de la ribera del mar al límite del dominio público es mayor de 6 metros, los terrenos no se ven afectados por aquella.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

16





## 6 AMOJONAMIENTO DE LOS VÉRTICES

### 6.1 Objeto y descripción de las obras

El presente proyecto tiene por objeto asimismo la realización de las obras de amojonamiento que se detallan a continuación y que se representan en las hojas correspondientes del Documento núm. 2.- PLANOS y a las instrucciones que dicte el Director de las Obras, para resolver de la manera más conveniente aquellas dificultades de detalle que puedan presentarse.

La descripción que se hace en los artículos siguientes tiene simplemente, un carácter enumerativo y de identificación y está destinado, esencialmente, a facilitar la interpretación de los planos, a lo representado en éstos, a lo que se desprende de las mediciones y cubicaciones y a las disposiciones dictadas por el Director de las Obras, durante la ejecución de éstas, inspiradas en el espíritu de este Proyecto, deberán ajustarse las obras del mismo.

Las obras que comprende este Proyecto consisten en la realización del amojonamiento del tramo de costa que comprende la modificación del deslinde vigente, y que consisten en líneas generales en:

- Replanteo de los hitos de la línea de deslinde.
- Excavación a mano en cualquier tipo de terreno.
- Ejecución de cimentación con hormigón H-30.
- Instalación hito de hormigón prefabricado H-30 del tipo I.
- Señalización de mojón según planos.
- Desbroce de vegetación existente

### 6.2 Presupuesto estimado del amojonamiento

El presupuesto estimado al que asciende el amojonamiento de los vértices del deslinde entre los vértices M-1 a M-34 en el tramo de costa de la Playa de l'Ahuir es de la cantidad de DIEZ MIL CIENTO DIEZ EUROS con VEINTISÉIS CÉNTIMOS (10.110,26 €), IVA incluido.

### 6.3 Plazo de ejecución de las obras

El plazo de ejecución para el replanteo y posterior amojonamiento del deslinde será el que fije el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en su día, estimándose como más apropiado un plazo de ejecución de TRES (3) MESES y un plazo de garantía de UN (1) AÑO, durante el cual será por cuenta del contratista los gastos de conservación y reparación que se originen por defectos de la obra realizada.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

17





SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

6.4 Clasificación del contratista

Se estará a lo dispuesto en los artículos 54 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público para la adjudicación de las obras de amojonamiento a realizar según el deslinde practicado que este proyecto contempla. Dado el importe de ejecución de las obras de amojonamiento a realizar, podrán no estar clasificados.

6.5 Cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Costas

El presente Proyecto de Rectificación de Deslinde cumple con las disposiciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en su redacción actual tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, así como con las disposiciones propias de la Ley 2/2013 y del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014.







MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓ DE COSTAS EN VALENCIA

## 7 DOCUMENTOS DEL PROYECTO RECTIFICACIÓN DE DESLINDE

El presente proyecto consta de los siguientes documentos:

### DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA Y ANEJOS

#### MEMORIA

ANEJO 1.- RESUMEN DE ACTUACIONES REALIZADAS EN EL EXPEDIENTE.

ANEJO 2.- RELACIÓN DE INTERESADOS EN EL DESLINDE.

- 2.1.- RELACIÓN DE INTERESADOS EN EL DESLINDE.
- 2.2.- RELACIÓN Y PLANO DE LAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL DESLINDE.

ANEJO 3.- OCUPACIONES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

ANEJO 4.- INFORME DE ALEGACIONES PRESENTADAS.

ANEJO 5.- COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA POLIGONAL DE DESLINDE.

ANEJO 6.- FICHA DEL DESLINDE.

ANEJO 7.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

- 7.1.- ORTOFOTOS HISTÓRICAS (años 1956, 1976, 1989 y 2006).
- 7.2.- ORTOFOTO VERTICAL (año 2025).
- 7.3.- FOTOGRAFÍA OBLICUA (año 1998).

ANEJO 8.- DOCUMENTACIÓN DE ADQUISICIÓN DE LAS FINCAS EXPROPIADAS.

8.1.- ACTA DE OCUPACIÓN.

ANEJO 9.- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL TRAMO DE COSTA.

9.1.- PLANO DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE GANDÍA (1999).

ANEJO 10.- DESLINDES ANTERIORES EN EL TRAMO DE COSTA.

ANEJO 11.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

19





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA D'ESTAT DE MEDI AMBIENT	SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓ GENERAL DE LA COSTA I LA MAR	DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓ DE COSTES EN VALÈNCIA	DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA

**DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS**

PLANO Nº 1. RECTIFICACIÓN DEL DESLINDE (1:5.000).

PLANO Nº 2. RECTIFICACIÓN DEL DESLINDE (1:1.000).

PLANO Nº 3. HITOS DE AMOJONAMIENTO (1:10).

**DOCUMENTO Nº 3: PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL  
REPLANTEO Y POSTERIOR AMOJONAMIENTO DEL DESLINDE**

**DOCUMENTO Nº 4: PRESUPUESTO**

- Mediciones
- Cuadro de precios 1
- Cuadro de precios 2
- Presupuestos parciales
- Resumen general del presupuesto

**8 CONCLUSIONES**

Estimando que el presente Proyecto reúne los requisitos exigidos por la vigente legislación, especialmente a lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas, se eleva a la Superioridad para su aprobación, si procede.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN DE COSTAS EN VALENCIA:

Javier Estevan Sanchis.

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

Proyecto de rectificación del "Deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, TT.MM. de Xeraco y Gandía (Valencia)."

MEMORIA

20

CSV : GEN-6ea7-5cd1-4554-15ab-2335-0c22-27d3-0a2d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : JAVIER ESTEVAN SANCHIS | FECHA : 18/11/2025 15:17 | Sin acción específica

