



DES01/99/46/0100-DES07/01
DL-54-V
JL

RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas en Valencia relativo a la revisión del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007, en un tramo de costa de unos setecientos (700) metros de longitud, comprendido entre el extremo sur del paseo de la Playa de Motilla y el extremo norte del paseo de la Playa del Rei (vértices M-87 a M-99 del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007), en el término municipal de Sueca (Valencia).

ANTECEDENTES:

I) Por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007 se aprobó el deslinde de un tramo del término municipal de Sueca de unos 3.315 metros de longitud, comprendido desde la Playa del Rei al límite con el término municipal de Cullera, con referencia DL-54-V.

II) En junio de 2023, tras observar que la configuración del frente dunar existente entre el extremo sur del paseo marítimo de la Playa de Motilla y el extremo norte del paseo marítimo de la Playa del Rei, había sufrido alteraciones tras los temporales acontecidos en los últimos años, fue elaborado un estudio constatando un desplazamiento hacia el interior del deslinde aprobado de los depósitos de playa (entre aproximadamente los vértices M-87 a M-88, M-89 a M-91 y M-96 a M-99), que posteriormente han sido cubiertos parcialmente por especies vegetales de carácter dunar. Dichos depósitos formarían parte del dominio público marítimo-terrestre en aplicación del artículo 3.1.b de la Ley de Costas.

III) Con base en lo anterior, la Demarcación de Costas en Valencia remitió Propuesta fechada el 18 de agosto de 2023, solicitando autorización para la incoación del expediente de revisión del deslinde, en aplicación del artículo 27 del Reglamento General de Costas.

IV) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 30 de agosto de 2023, con fecha 23 de septiembre de 2023 la Demarcación de Costas en Valencia acuerda incoar de oficio el expediente de deslinde de referencia.

V) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 17 de octubre de 2023 (BOP nº 200). En misma fecha se publicó en el diario Levante y en la sede electrónica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, otorgándose el plazo de un mes para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional y formular alegaciones.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-f777-aa0f-05fa-aaaa-f620-bae9-8ad5-c6ae | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

En fecha 18 de octubre de 2023 se publica en el Tablón de Anuncios de la Demarcación de Costas en Valencia y el 27 de octubre de 2023 en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Sueca.

VI) Con fecha 2 de octubre de 2023 se solicitaron informes a la Dirección General de Costas, Puertos y Aeropuertos y a la Dirección General de Medio Natural y Animal de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio de la Generalitat Valenciana, y al Ayuntamiento de Sueca, así como a este último la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

Durante el período de información pública y oficial no se recibieron alegaciones de los interesados ni informes del Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.

VII) Confeccionada la relación de titulares de fincas colindantes, y una vez obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas afectadas, según establece el artículo 21.2 del Reglamento General de Costas, mediante escrito de fecha 2 de octubre de 2023 se traslada el acuerdo de incoación al Registro de la Propiedad Nº 1 de Sueca, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, así como la constancia de la incoación del expediente de deslinde en el folio de cada una de ellas.

En fecha 4 de diciembre de 2023 se recibe oficio de respuesta del Registro de la Propiedad acompañado de diecisiete (17) certificaciones de inscripción de dominio y cargas en los términos solicitados, detectándose nuevos interesados que fueron incorporados al expediente para futuras notificaciones, y una certificación de que la finca identificada con la referencia catastral 46237A006090230000LS no está inscrita.

VIII) Los interesados fueron citados individualmente para la realización del acto de apeo del deslinde, y en aquellos casos en los que no se les pudo notificar de manera individual, se procedió mediante anuncio en el BOE de fecha 5 de diciembre de 2023, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El acto de apeo tuvo lugar el día 10 de enero de 2024 en presencia de los interesados que asistieron al mismo. Se reconoció el tramo de costa a deslindar y se observaron los puntos que delimitaban provisionalmente los bienes de dominio público marítimo-terrestre, levantándose el Acta correspondiente.

Durante el período de información pública y con carácter posterior al acto de apeo no se recibieron alegaciones.

IX) Con fecha 30 de agosto de 2024, la Demarcación de Costas en Valencia remitió el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar, para su ulterior resolución.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, fechado el 30 de agosto de 2024, y contiene los apartados siguientes:



CSV : GEN-f777-aa0f-05fa-aaaa-f620-bae9-8ad5-c6ae

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 25/09/2025 18:35 | NOTAS : F



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

- a) Memoria, que contiene entre otros los siguientes apartados:
 - Resumen de actuaciones de deslinde.
 - Documentación fotográfica (histórica y actual).
 - Estudio del Medio Físico e informe justificativo de los bienes a incluir en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre (sedimentológico y granulométrico), fechado en junio de 2023.
 - Justificación de la línea de deslinde y ribera del mar de acuerdo con la Ley de Costas.
- b) Planos, suscritos en agosto de 2024.
- c) Pliego de prescripciones técnicas para el amojonamiento del deslinde.
- d) Presupuesto estimado del amojonamiento.

X) Previa comunicación de fecha 8 de octubre de 2024 de la Dirección General de la Costa y el Mar sobre la procedencia de cumplimentar el trámite de audiencia previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se otorgó un período de audiencia a los interesados, para examinar el expediente y presentar, los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

XI) Con fecha 21 de mayo de 2025, la Demarcación de Costas en Valencia remitió informe de misma fecha con el resultado del trámite de audiencia, durante el cual no se presentaron alegaciones.

XII) Con fecha 5 de septiembre de 2025, la Abogacía del Estado, una vez examinada la propuesta de resolución de 9 de julio de 2025, ha emitido informe favorable considerando que la misma se ajusta a Derecho.

CONSIDERACIONES:

1) El objeto del expediente es la revisión del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, en aplicación de lo establecido en el artículo 27.1 del Reglamento de Costas, en el entorno de la playa del Maren de Barraquetes, y comprende los tres subtramos que figuran en el Antecedente II, entre los vértices M-87 y M-99 del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007.

Examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

Aunque parte de este expediente se tramitó durante la vigencia del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, que modificó el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y que la Sentencia del Tribunal Supremo N.º 150/2004 (Recurso N. 911/2022), de fecha 31 de enero de 2024, anuló, el deslinde que ahora se aprueba, no se ha visto afectado en cuanto a tramitación, ni en cuanto a definición de la línea de deslinde y ribera del mar, por esta anulación, como se explicará más adelante.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Por tanto, examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, así como con las disposiciones contenidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2) El tramo de costa objeto de deslinde se corresponde con una playa rectilínea y un sistema dunar asociado, compuesto por dunas secundarias, en ambas márgenes de la Gola del Rey, donde la configuración del frente dunar existente se ha alterado tras los temporales acontecidos en los últimos años, progradando hacia el interior el sistema costero playa-duna mediante la invasión de depósitos de materiales sueltos arenosos procedentes de la playa circundante, que posteriormente han sido colonizados parcialmente por vegetación herbácea de carácter dunar.

Tras las pruebas practicadas en el expediente y que se recogen en el Anejo 8 de la Memoria del Proyecto de deslinde ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, coincidente en toda su extensión con la ribera del mar, queda definido por la siguiente poligonal compuesta por 19 vértices, coincidente en un 54% de su longitud con el deslinde aprobado en octubre de 2007, cuya justificación viene recogida en el proyecto de deslinde, y que a continuación se resume:

- En el tramo comprendido entre los vértices M-87 a M-88, M-89.1 a M-91 y M-96.1 a M-98.2, la poligonal se ajusta al límite interior de los depósitos de materiales sueltos con características de playa, así como las dunas secundarias cubiertas parcialmente con vegetación herbácea propia del hábitat costero, en aplicación del artículo 3.1.b de la Ley de Costas y 3.1.b del Reglamento de Costas.

- En el tramo comprendido entre los vértices M-88 a M-89.1, M-91 a M-94, M-95 a M-96.1 y M-98.2 a M-99, la poligonal, es coincidente con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre aprobada por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007, situándose por el límite interior de los terrenos que corresponden con el concepto de playa o zona de depósitos de materiales sueltos, en aplicación del artículo 3.1.b de la Ley de Costas y 3.1.b del Reglamento de Costas.

- En el tramo comprendido entre los vértices M-94 a M-95, la poligonal de deslinde, es coincidente con la delimitación aprobada por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007, por la que se incorporó al dominio público marítimo-terrestre al presentar características de zona marítimo-terrestre conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a de la Ley de Costas y 3.1.a del Reglamento de Costas.

Se considera que, si bien el expediente se incoó estando vigente 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 octubre, su nulidad por la sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 31 de enero de 2024, no ha supuesto afectación alguna a la delimitación que ahora se aprueba, por las siguientes razones:

- La modificación del Reglamento General de Costas en 2022, en lo relativo a la definición y criterios técnicos para determinación de bienes demaniales, solo afectó a los criterios técnicos para la delimitación de algunos bienes de la zona marítimo-terrestre (artículo 3.1.a de la Ley y 4.a y b del Reglamento General de Costas) y de la playa (artículo 3.1.b de la Ley y 4.c del Reglamento General de Costas).





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

- En relación con el concepto de playa y duna, la modificación de 2022 establecía como criterio técnico para la delimitación de la playa incluir todas las dunas que estuvieran en desarrollo, desplazamiento o evolución debido a la acción del mar o del viento marino, así como las dunas fijadas por vegetación que no estén en desarrollo, desplazamiento o evolución, hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa. Con la anulación del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, el criterio técnico cambió, incluyéndose las dunas en desarrollo, desplazamiento o evolución debida a la acción del mar o del viento marino, las dunas primarias y las dunas secundarias hasta su borde interior. Así, debido al cambio de criterio para la delimitación de playa y duna, mediante la Adenda al Estudio del medio físico, que figura en el Anejo 8.2 del proyecto, se llevó a cabo un análisis de los criterios establecidos en las distintas versiones del reglamento, concluyendo que la delimitación propuesta no se ve alterada en tanto que las dunas incluidas corresponderían con dunas secundarias, con cobertura de vegetación herbácea y arbustiva inferior al 75% de su superficie, de acuerdo con el citado estudio, conforme a los criterios del artículo 4.c del Reglamento de Costas de 2014.

3) La línea que delimita interiormente los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito se establece con una anchura de 6 metros contados a partir de la ribera del mar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 22/1988.

En cuanto a la anchura de la zona afectada por la 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”*. Por su parte, 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.”*

El planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas estaba constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en marzo de 1977 (Anejo nº 9 del Proyecto), y clasificaba los terrenos colindantes con el deslinde como suelo apto para urbanizar de uso residencial (vértices M-87 al M-91), suelo urbanizable de uso público (vértices M-91 al M-98.1), y suelo urbano (vértices M-87 al M-87.1, y M-98.1 al M-99).

Cabe señalar el régimen singularizado de aplicación cuando se revisa un deslinde aprobado ya en aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, como es el caso que nos ocupa. Para estos casos, la Abogacía General del Estado, con fecha 20 de marzo de 2009, dictaminó en su Conclusión Segunda que, a efectos de determinar la anchura de la zona de servidumbre de protección, 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 se ordene la incoación del expediente de deslinde.

Así, a la fecha en que se ordenó la incoación de este expediente de deslinde, el planeamiento urbanístico vigente está formado por la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de 2001, que clasifica los terrenos colindantes como suelo urbano entre los vértices M-87 a M-87.1 y entre M-98.1 a M-99, como suelo urbanizable (zonas verdes y espacios libres- adecuación de playas) entre los vértices M-87.1 y M-89, y como suelo no urbanizable (protección agrícola) entre los vértices M-89 y M-98.2.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

En consecuencia, en el tramo de costa objeto del presente proyecto, la servidumbre de protección se establece con una anchura de 20 metros entre los vértices M-87 a M-87.1 y M-98.2 a M-99, y de 100 metros entre los vértices M-87.1 a M-98.2, medidos tierra adentro desde el interior de la ribera de mar.

4) Sobre las alegaciones relativas a la delimitación del dominio público, no se ha recibido ninguna durante la tramitación del expediente, como ha quedado reflejado en el proyecto de deslinde y en el informe del trámite de audiencia, de fecha 21 de mayo de 2025, que figura en el expediente.

5) Por tanto, la delimitación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre que se define en este expediente de deslinde, se ajusta a los criterios establecidos en la Ley 22/1988, figurando en el mismo la documentación técnica necesaria que justifica la citada revisión.

6) Sobre la existencia de posibles derechos de particulares que hayan quedado afectados por este deslinde, se estará a lo establecido en el artículo 27 del Reglamento General de Costas y en las disposiciones transitorias de la Ley 22/1988.

7) El Servicio Jurídico de este Ministerio ha emitido informe favorable, con fecha 5 de septiembre de 2025.

Por todo lo anterior,

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACIÓN DE LA MINISTRA, HA RESUELTO:

I) Aprobar el expediente de revisión del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007, en un tramo de costa de unos setecientos (700) metros de longitud, entre el extremo sur del paseo de la Playa de Motilla y el extremo norte del paseo de la Playa del Rei (vértices M-87 a M-99), en el término municipal de Sueca (Valencia), según se define en las hojas nº 1 y 2 del Plano nº 1 del Proyecto de deslinde suscritas en agosto de 2024 por el Jefe de Servicio de Proyectos y Obras y el Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia.

II) Ordenar a la Demarcación de Costas en Valencia que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado.

III) Otorgar el plazo de un (1) año para solicitar la correspondiente concesión a aquellos titulares de terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre, que pudieran acreditar su inclusión en alguno de los supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas. En el caso, de los titulares de terrenos a los que se refiere el artículo 27.2 del Reglamento General de Costas, la concesión se otorgara de oficio, salvo renuncia expresa del interesado.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa los interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un (1) mes ante la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

Los plazos serán contados desde el día siguiente a la práctica de la notificación de la presente resolución.

LA MINISTRA,
P.D. (Orden TED/533/2021, de 20 de mayo,
BOE de 31 de mayo de 2021),

LA DIRECTORA GENERAL,
Fdo. Ana M. Oñoro Valenciano.
(Documento firmado electrónicamente).



CSV : GEN-f777-aa0f-05fa-aaaa-f620-bae9-8ad5-c6ae

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 25/09/2025 18:35 | NOTAS : F