



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE ESTADO
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General
de Dominio Público Marítimo-Terrestre

FECHA: Madrid, a 15 de MARZO de 2018

DESTINATARIO

SU/REF:

NUESTRA/REF: C-DL-27
MV

ASUNTO



DEMARCACIÓN DE COSTAS EN
ANDALUCÍA-MEDITERRÁNEO
Paseo de la Farola, 12
29071 MÁLAGA

Modificación de la anchura de la zona de servidumbre de protección en el tramo de costa correspondiente al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre ratificado por O.M. de 12 de noviembre de 1997, comprendido entre los vértices 41 y 28 del deslinde aprobado por O.M. de 13 de enero de 1967 en el término municipal de Estepona (Málaga).

ANTECEDENTES

I) Por O.M. de 12 de noviembre de 1997 se ratifica el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre comprendido entre los vértices 41 y 28 del deslinde aprobado por O.M. de 13 de enero de 1967, en el término municipal de Estepona, declarando el citado deslinde conforme con la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

El proyecto de marzo de 1997 incluye planos de la misma fecha en los que se establece una anchura de la zona de servidumbre de protección de 100 metros para todo el tramo.

II) Con fecha 2 de julio de 1999, esta Dirección General remitió un escrito a la Demarcación de Costas de Málaga en el que admite las servidumbres de protección que se fijaron en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona aprobado definitivamente en 1994 y que eran las siguientes:

- UEP-C1: 20 metros
- UEP-C2: 100 metros
- UEN-C5: entre 50 y 100 metros
- UEN-C6: entre 50 y 100 metros
- UEN-C7: 50 metros

Por otra parte, se establece que "En cuanto a las unidades de ejecución para las que el PGOU propone una servidumbre de protección de 50 metros, la propia CPOTU ha mantenido en todas sus resoluciones que la posibilidad de aplicación de la Disposición Transitoria Octava requiere informe favorable de la aplicación de la Administración de Costas.... No es preciso que se realice una actuación conjunta sobre todos los terrenos que se encuentran en esta situación para la emisión de un único informe al respecto, sino que bastará con que el Ayuntamiento o, en su caso, los propietarios afectados, individual o colectivamente justifiquen la procedencia de la aplicación de dicha Disposición Transitoria Octava del Reglamento de la Ley de Costas y, en consecuencia, se reduzca la anchura de la servidumbre de protección en la medida que sea necesario, sin que llegue a ser inferior a 50 metros, dimensión ya establecida por el propio PGOU. En tanto no se instrumenten los expedientes oportunos a tal fin, habrá de considerarse una servidumbre de protección de 100 metros, estándose



finalmente a lo que resulte de la tramitación de cada uno de tales expedientes con efectividad desde el momento en que se vayan aprobando con el informe favorable."

Con posterioridad a esa fecha se informaron, entre otros, los siguientes instrumentos urbanísticos en los que se justificaba la modificación de la servidumbre de protección según los criterios antes reseñados:

- Informe favorable de la Dirección General de Costas, de 12 de septiembre de 2001, sobre la Modificación Puntual de Elementos del PGOU, referido a la Unidad de Ejecución UEN-C5 "Río Velerín".
- Informe de la Dirección General de Costas, de 6 de julio de 2001, al Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UEN-C6 "Torre del Velerín"
- Informe de la Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo, de 15 de diciembre de 1998, al Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UEN-C7 "Arroyo Antón", en que se hace referencia a otro de la Dirección General de Costas, de 1 de abril de 1998.

III) En escrito de fecha 13 de enero de 2016, el Ayuntamiento de Estepona, dada la discordancia existente en la definición del límite de la servidumbre de protección en distintos documentos, solicita a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, que emita un informe por el cual se certifique como correcta y válida legalmente la delimitación de la servidumbre de protección a una distancia de 20 metros de la ribera de mar, teniendo en cuenta que los suelos incluidos en la Unidad UEN-C6 "Torre Velerín" tenían la condición de suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y a los efectos de poder considerar en la elaboración del Modificado de Estudio de Detalle en trámite la correcta delimitación de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

IV) En escrito de fecha 17 de marzo de 2016, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga solicita que se indique, a la mayor brevedad, cuál es la línea que se ha de considerar correcta, no sólo por el correcto ejercicio de las competencias que legalmente tiene encomendadas esta Dirección General y por la consulta efectuada por el Ayuntamiento, sino porque quedan afectados desarrollos urbanísticos y posibles derechos de terceros.

V) En escrito de 14 de octubre de 2016 desde esta Subdirección General se informa, sin prejuzgar lo que resulte de la tramitación del expediente, que la servidumbre de protección, tal y como se establece en la O.M. de 12 de noviembre de 1997, debe de ser de 100 metros, a no ser que se demostrase que dichos terrenos tenían a 29 de julio de 1988 las características para ser considerados urbanos o que el establecimiento de una servidumbre de protección inferior a 100 metros diera lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística, y que debería basarse tanto en los aprovechamientos establecidos en el Plan General de 1968 como en los Planes Parciales aprobados posteriormente.

Por todo ello y para fundamentar el expediente, previamente a su incoación, se solicita documentación urbanística específica.

V) En fecha 3 de enero de 2017 la Demarcación de Costas remite diversa documentación urbanística aportada por el Ayuntamiento. Del examen de dicha documentación y del resto del expediente se deduce lo siguiente:



- A la entrada en vigor de la Ley de Costas el planeamiento vigente era el Plan General de 1968, que clasificaba los terrenos como zona rústica de control B1.
- En el Plan General de Ordenación Urbana de 1994 se establecían unas anchuras de servidumbre de protección variables. En el informe de la Dirección General de 2 de julio de 1999, se establece que en los tramos que se establece una anchura de 50 metros, deberá justificarse el cumplimiento de la Disposición Transitoria octava (en la actualidad novena) del Reglamento General de Costas.

VI) Previa autorización de fecha 23 de marzo de 2017 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 19 de junio de 2017, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente.

La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 30 de junio de 2017, en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas y en un diario de los de mayor circulación de la zona, otorgándose el plazo de un mes para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional o formular alegaciones.

VII) Con fecha 19 de junio de 2017 se solicitaron informes a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y al Ayuntamiento de Estepona, solicitando a este último, de acuerdo con el artículo 21.2 del Reglamento de Costas, la suspensión cautelar de licencias de obras en el ámbito afectado.

Con fecha 12 de julio de 2017, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía remite informe así como certificación acreditativa del planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 así como vigente en la actualidad, con los acuerdos de aprobación y los planos debidamente diligenciados.

El 27 de julio de 2017 se recibe informe técnico desfavorable, emitido por el Área de Fomento, Infraestructura y Turismo, Negociado de Urbanismo y Planeamiento del Ayuntamiento de Estepona, en el que se muestra total disconformidad y oposición a la línea de 100 metros de servidumbre propuesta, asegurando que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas, en ningún caso los terrenos afectados eran Suelos No Urbanizables o No Sectorizados, sino que de acuerdo con la clasificación de suelo del Plan General de Estepona vigente, aprobado en 1968, eran zona rústica de control en grado B1 (zonas donde se permitía la edificación en "urbanizaciones autosuficientes", con una densidad y edificabilidad limitadas, mediante formulación de plan parcial de ordenación para su transformación en urbano, por lo tanto equivalente al "suelo urbanizable programado" en la terminología de la Ley del Suelo de 1976 – Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana-) y, además en fecha 29 de julio de 1988 tenían ya el carácter de urbanos al disponer de los servicios mínimos exigidos para tal consideración (acceso rodado por la CN-340, conexión al abastecimiento de agua y saneamiento de Acosol y línea eléctrica), además de edificaciones.

Asimismo, proponen que se mantenga la anchura de la servidumbre de protección tal y como viene recogida en el planeamiento general vigente según el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2010, el cual incorporó la información facilitada por la Demarcación de Costas durante su tramitación, y que prevé en las unidades A-UEP-C1, A-UEP-C2 y A-UEN C-6 una anchura de servidumbre de 20 metros y en la unidad A-UEN-C7 y en el suelo urbano consolidado proveniente de la anterior UEN-C5 una anchura de 50 metros o, en su defecto, que se homogeneice la anchura de 50 m que se prevé



a ambos lados de la A-UEN-C6 y que fue contemplada en el planeamiento de desarrollo (estudios de detalle) aprobados en el UEN C5, y A-UEN-C7, contando con informes favorables de la Demarcación de Costas, con el fin de fijar una anchura que permita materializar los aprovechamientos patrimonializables en estas unidades de ejecución de suelo urbano de conformidad con el planeamiento general vigente.

VIII) Durante el periodo de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

D. Miguel Guerra Nava y D. Xavier Pujól Coll, en representación de la compañía mercantil "VARIA TORRE VELERIN, S.L." manifiestan ser propietarios de todas las parcelas de titularidad privada que se ubican en la UEN-C6, solicitando que se fije el trazado de la servidumbre de protección en aplicación de la Disposición Transitoria Novena del Reglamento General de Costas, adaptándola a la que se plasmó en el Estudio de Detalle aprobado para esa unidad, y en su posterior modificado informado favorablemente por esta Administración, si bien modificándola en su distribución espacial, a efectos de compatibilizar la preservación de la masa de pinos que se encuentra dentro de la parcela R2 e integrando en la servidumbre de protección del BIC denominado "Torre Velerín".

De no aceptarse lo solicitado, con carácter subsidiario se solicita una anchura de servidumbre de protección en la unidad UEN-C6 de 20 metros, por considerar los terrenos urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

D. Ignacio Pérez de Vargas López, en nombre y representación de ERASUR S.L. (UEN-C7) solicita establecer la servidumbre de protección en 20 metros manifestando que las parcelas tienen la condición de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Subsidiariamente solicita establecer la anchura de la servidumbre de protección de forma definitiva en 50 metros, en consonancia con los tres informes emitidos por la Demarcación de Costas de Málaga, a efectos de que la sociedad pueda materializar el aprovechamiento urbanístico reconocido a las parcelas en el PGOU de 1968, y a su vez, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1994.

CONSIDERACIONES:

1) A la entrada en vigor de la Ley de Costas el planeamiento vigente era el Plan General de 1968, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 1968 y publicado en BOE nº 27 de 31 de enero de 1969, que clasificaba los terrenos como zona rústica de control B1.

2) En el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 27 de abril de 1994, se establecían las anchuras de servidumbre de protección reflejadas en el Antecedente II, de acuerdo con los razonamientos incluidos en el informe de la entonces Dirección General de Costas de 2 de julio de 1999. En los tramos en que se establecía una anchura de 50 metros, se reseñaba que se debía acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria octava (en la actualidad novena) del Reglamento General de Costas, para la reducción de dicha servidumbre de protección. Tal cumplimiento se hizo a través de los instrumentos de desarrollo urbanístico señalados en el apartado II de los Antecedentes.

3) A la vista de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento y algunos alegantes, podría deducirse que la aplicación de una servidumbre de protección mayor de 50 metros en parte de la UEN C-5, parte de la UEN C-6 y en la UEN C-7, pueden dar lugar a indemnización de acuerdo con la legislación, por lo que procedería mantener dicha anchura.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

4) Procede mantener las servidumbres de protección que figuraban en el Plan General de Ordenación Urbana de 1994, y que figuran en los planos suscritos en fecha febrero de 2018 por el Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, sin que las alegaciones planteadas por algunos alegantes para modificarlas en un sentido u otro, hayan desvirtuado las consideraciones anteriores.

Por todo lo anterior,

ESTA DIRECCION GENERAL, POR DELEGACION DE LA MINISTRA, HA RESUELTO:

Aprobar la modificación de la anchura de la servidumbre de protección en las unidades UEP-C1, parte de la UEN C-5, parte de la UEN C-6 y en la UEN C-7, estableciendo la línea que figuraba en el Plan General de Ordenación Urbana 1994, y en los instrumentos de desarrollo urbanístico del citado PGOU reseñados en el apartado II de los Antecedentes, en el tramo de costa correspondiente al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre ratificado por O.M. de 12 de noviembre de 1997, comprendido entre los vértices 41 y 28 del deslinde aprobado por O.M. de 13 de enero de 1967, en el término municipal de Estepona (Málaga), según se refleja en los planos a escala 1/1000, fechados en febrero de 2018, firmados por Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo en Málaga.

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

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. (O.M. APM/1330/2017) de 28 de diciembre
de 2017, BOE de 4 de enero 2018)

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Raquel Orts Nebot