

DESLINDE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE, DEL TRAMO DE COSTA COMPRENDIDO ENTRE EL LÍMITE CON EL T.M. DE VÉLEZ MÁLAGA HASTA LA URBANIZACIÓN PUEBLO NUEVO EN EL T.M. ALGARROBO (MÁLAGA).

PROYECTO DE DESLINDE

MEMORIA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	2
1.1.- Antecedentes.....	2
1.2.- Objeto del Proyecto.....	2
1.3.- Situación geográfica	3
2.- DESLINDES PRACTICADOS CON ANTERIORIDAD Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS...	5
3.- ACTUACIONES PRACTICADAS E INCIDENCIAS PRODUCIDAS.....	7
3.1.- Tramitación del expediente de deslinde.....	7
3.2.- Incoación del expediente de deslinde.....	7
3.2.1.- Autorización de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar para la incoación del expediente de deslinde	7
3.2.2.- Acuerdo de Incoación del expediente de deslinde	8
3.3.- Relación de titulares de las fincas colindantes.....	8
3.4.- Información Pública y Oficial del deslinde provisional	8
3.5.- Apeo del deslinde provisional	9
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN	10
4.1.- Estudios realizados.....	10
4.2.- Descripción de la línea del deslinde propuesta y de la ribera del mar	10
4.3.- Justificación de las servidumbres de tránsito y protección.....	13
4.4.- Declaración de terrenos innecesarios.	15
5.- ACCESOS A LA COSTA.....	15
6.- INFORMES Y ALEGACIONES.....	16
7.- PLANOS DEL PROYECTO DE DESLINDE	16
8.- AMOJONAMIENTO DE DESLINDE.....	16
9.- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.....	17
10.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.....	17
11.- PLAZOS	17
12.- PRESUPUESTOS	17
13.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....	17
14.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y EL REGLAMENTO DE COSTAS	17
15.- DOCUMENTOS DE LOS QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO.....	18
16.- CONSIDERACIÓN FINAL	18



1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1.- Antecedentes

La entrada en vigor de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y del Reglamento General para su desarrollo y ejecución, de 1 de diciembre de 1989, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y el nuevo Reglamento General de Costas aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, exige para su correcta aplicación que se completen los deslindes del dominio público marítimo-terrestre estatal (DPMT) en el litoral español.

Para cumplir este precepto legal la Dirección General de la Costa y el Mar a través de la Demarcación de Costas de Andalucía - Mediterráneo en Málaga está procediendo a efectuar los trabajos necesarios para determinar el citado dominio público en el tramo de costa de unos trescientos veintitrés metros (323) de longitud, correspondientes al tramo de costa comprendido entre el límite con el T.M de Vélez-Málaga hasta la urbanización Pueblo Nuevo, en el término municipal de Algarrobo.

Para la determinación de los bienes que han de ser incorporados al dominio público marítimo-terrestre definidos en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley de Costas y de su Reglamento, se propone una línea de deslinde con sus correspondientes servidumbres legales, que ha sido establecida mediante la realización de los estudios técnicos necesarios que justifican su trazado.

1.2.- Objeto del Proyecto

El objeto del presente proyecto es determinar y fijar el dominio público marítimo-terrestre para asegurar su integridad y adecuada conservación y que se adopten, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias, así como, cuando proceda, su adaptación teniendo en cuenta los efectos del cambio climático; y por extensión, garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con la Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas.

El presente proyecto se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 24 del Reglamento General de Costas aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, una vez practicadas las actuaciones previstas en la sección 2ª del Capítulo III del mencionado Reglamento.

En el presente Proyecto se describen las actuaciones practicadas e incidencias producidas en la tramitación del expediente y se establecen las justificaciones necesarias para determinar la línea de deslinde y demás delimitaciones previstas en el artículo 18 del Reglamento, así como de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas; todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 12 y siguientes de la Ley 22/88, de Costas.

Así mismo se cumple con el objetivo de conseguir la actualización cartográfica de la delimitación de este tipo de terrenos demaniales. Tal actualización se fundamenta en lo establecido en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio («BOE» núm. 207, de 29 de agosto de 2007), que regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, conforme al artículo 1 que establece: *«se debe compilar toda la información geográfica y cartografía oficial, permitiendo una completa integración de la información geográfica y de la cartografía oficial española con la de otros países europeos y con los sistemas de navegación»*. Y al artículo 3: *«[s]e adopta el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares.»*



Estableciéndose además en su Disposición transitoria segunda lo siguiente:

"Compilación y publicación de la cartografía y bases de datos de información geográfica y cartográfica.

Toda la cartografía y bases de datos de información geográfica y cartográfica producida o actualizada por las Administraciones Públicas deberá compilarse y publicarse conforme a lo que se dispone en este real decreto a partir del 1 de enero de 2015. Hasta entonces, la información geográfica y cartográfica oficial podrá compilarse y publicarse en cualquiera de los dos sistemas, ED50 o ETRS89, conforme a las necesidades de cada Administración Pública, siempre que las producciones en ED50 contengan la referencia a ETRS89."

1.3.- Situación geográfica

El municipio de Algarrobo está situado en la Comarca de la Axarquía, al este de la provincia de Málaga. El casco urbano de Algarrobo encuentra situado a una altitud de 86 metros y a 39 km de la capital de la provincia, Málaga, y a 10,4 km de la cabecera comarcal, Vélez-Málaga. Limita al norte con el municipio de Arenas y Sayalonga, al este y oeste con Vélez-Málaga y al sur con el mar Mediterráneo.

La extensión superficial del término municipal es de 9,73 km². Las fuertes pendientes de este territorio se deben a la orografía del área en que se ubica en el pie del monte suroccidental de la Sierra Tejeda y Almijara, y la sierra Bentomiz. Junto a esta área abrupta se abre paso el valle del río Algarrobo.

El río Algarrobo parte de la sierra Almijara atraviesa longitudinalmente el término municipal en un recorrido de unos 6 km, define el paisaje en las distintas áreas del término.

El sistema de infraestructuras viarias del término municipal de Algarrobo se vertebra por la Autovía A-7, del Mediterráneo, la carretera costera N-340 y la carretera autonómica de Cádiz (A-7206).





Emplazamiento de la zona de estudio.

La costa del término municipal de Algarrobo se orienta con una alineación WNW-ESE a poniente del río Algarrobo y, prácticamente W-E a levante de dicho cauce fluvial.

La costa en esta zona, actualmente, está formado por arenales regresivos que son mantenidos mediante sucesivos diques perpendiculares a la costa y escolleras de protección.

Esta sucesión de arenales en el tramo de costa que nos ocupa se mantiene por los mencionados diques que retienen parte de la arena. En esta zona existía una amplia playa hasta la construcción del puerto de la Caleta de Vélez en el término municipal de Vélez-Málaga, como se puede apreciar en el siguiente fotograma del año 1964.



Fotograma del año 1964 de la zona de estudio

Una vez construido y, probablemente por el cambio en las corrientes litorales que supuso su implantación, la playa prácticamente desapareció en los años posteriores como puede observarse en el siguiente fotograma del vuelo interministerial del año 1977.





Fotograma del año 1977 de la zona de estudio

Al interior de la zona de playa propiamente dicha de Algarrobo-costa se encuentra una zona relativamente llana en la que los campos de cultivo, en muchos casos bajo invernadero, se suceden hasta la localidad interior de Algarrobo, en las estribaciones de las sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.

Dada la configuración física de la zona, los arroyos y ramblas tienen generalmente dirección N-S, siendo de corta longitud y salvan un gran desnivel ya que estas sierras alcanzan los 2.000 metros de altitud a apenas 20 kilómetros. Estos arroyos suelen tener un caudal intermitente pero que pueden alcanzar importantes volúmenes y velocidad en situaciones de lluvias torrenciales pudiendo causar daños aguas abajo por la ocupación de la llanura de inundación.

2.- DESLINDES PRACTICADOS CON ANTERIORIDAD Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El tramo objeto del presente proyecto cuenta con un deslinde de la zona marítimo-terrestre aprobado conforme a anteriores legislaciones en materia de Costas que, en la actualidad y de acuerdo con la vigente Ley de Costas, se consideran incompletos. Dicho expediente de deslinde obra en los archivos de esta Demarcación y se enumera en el **anejo nº 1** del presente proyecto en donde se aportan además los documentos más representativos del mismo.

Para la redacción del presente proyecto se ha realizado la investigación del deslinde de Zona Marítimo Terrestre (ZMT) existente en la zona:

Nº DE REF. MÁLAGA	Nº DE REF. MADRID	SOLICITANTE	LOCALIZACION	O.M	Nº DE HITOS afectados por este tramo	OBSERVACIONES
MA-11/1	C - 431	MOPU	Desde el límite occidental con el T.M de Vélez Málaga hasta el límite oriental con el T.M. de Vélez Málaga.	O.M. 12-07-74	H-20, H-19, H-18, H-17 y H-16	La delimitación propuesta del DPMT coincide con la aprobada por esta O.M. en los vértices señalados.

El objetivo del presente procedimiento consiste, entre otros, en la determinación de las características físicas de los diferentes ambientes que configuran esta zona costera.



Tal y como se refleja en el cuadro expuesto, en el tramo de costa correspondiente a este expediente, se realizó un deslinde en el año 1974, en este sentido hay que señalar que los planos y las actas recogidas en el **anejo nº1** del presente proyecto fueron realizados en el año 1965 es decir vigente la Ley de Puertos de 1928, si bien no es hasta el 12 de julio de 1974 cuando finalmente se aprueba el citado deslinde es decir tras la aprobación de la Ley de Costas de 1969.

Dicha Ley de Costas de 1969 vino a redefinir conceptos relativos a los bienes de dominio público e incluir una enumeración más clara y concisa de los bienes que lo integran, con especial atención a las playas en su Artículo 1, primero de la Ley de Costas de 1969. No obstante, dicha demanialidad ya estaba prevista en la Ley de Puertos de 1928, en el caso de las playas como bien de dominio público marítimo terrestre, por lo que dicha legislación posterior venía a completar lo ya previsto en la Ley de Puertos de 1928. En esta Ley ya se recogía dicho concepto, aunque de manera más somera. A la fecha de la realización de los trabajos de deslinde de ZMT, reflejada en los planos y en las actas que se adjunta, se aplicó la Ley de Puertos de 1928 en donde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º.1 de la Ley de Puertos de 1928, legislación vigente en el momento de la realización de los trabajos preparatorio de dicho deslinde, la línea marítimo terrestre se consideraba *"el espacio de las costas o fronteras marítimas del territorio español que baña el mar en su flujo y reflujo en donde son sensibles las mareas y las mayores olas de los temporales donde no los sean"*.

Continuaba el artículo 2º diciendo que *"Son de dominio público los terrenos que se unen a la zona marítimo terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencia de estas accesiones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona de avance hacia aquél, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo terrestre pasarán a ser propiedad del Estado, previo el oportuno deslinde por los Ministerios de Hacienda, Fomento y Marina, y el primero podrá enajenarlos cuando no se consideren necesarios para servicios marítimos u otros de utilidad pública. Si se enajenasen con arreglo a las leyes se concederá el derecho de tanteo a los dueños de terrenos colindantes."*

Según la sentencia de 5 de febrero de 1960, en la definición de zona marítimo-terrestre contenida en el artículo 1º de la Ley de Puertos *"están claramente configuradas las playas"*. Las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de junio y 20 de noviembre de 1959 y de 2 de enero y 5 de febrero de 1960, aluden a la indicada definición legal de dicha zona, resaltando su carácter de dominio público, toda vez que el mismo artículo declara que es dominio nacional y uso público la zona marítimo-terrestre. La sentencia de 26 de noviembre de 1963 considera que las expresiones *"zona marítimo terrestre y terrenos de dominio nacional y uso público"* poseen idéntico significado y por tanto es igual referirse a la zona que a su calificativo jurídico, ya que la cosa por ello no varía.

En este caso la línea antigua y actual resultan coincidentes por lo que no se declararon terrenos sobrantes (habiéndose constatado ya en esa época la existencia de ocupaciones en zona marítimo terrestre, es decir sobre la arena de la playa) por lo que no perdieron dichos terrenos su demanialidad en ningún momento a lo largo de estos más de 50 años desde la aprobación del deslinde de ZMT.

Por otro lado la Dirección General de Costas no ha tramitado en el pasado concesiones de ocupación de terrenos de dominio público marítimo terrestre en este tramo.

En relación a las concesiones y títulos, en general, que se otorgan para la utilización y ocupación del dominio público marítimo-terrestre, es necesario aclarar que hasta el año 2011 éstas se gestionaban y otorgaban por parte de la entonces Dirección General de Costas. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 62/2011, de 21 de



enero, se transfirió a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia para gestionar y otorgar los citados títulos, así como la competencia para su vigilancia y la aplicación del régimen sancionador. Esta competencia como no puede ser de otra forma incluye, en todo caso, su otorgamiento, renovación, prórroga, modificación y extinción, así como la vigilancia, tramitación e imposición de las sanciones que correspondan, y la recaudación de las multas, todo ello en lo que se refiere al incumplimiento de las condiciones de otorgamiento de dichas concesiones demaniales.

Si bien en este tramo en la actualidad no se tiene conocimiento de que la citada Delegación haya otorgado nuevas concesiones, todo ello al margen de las instalaciones desmontables que hayan podido ser objeto de autorización en el entorno de los planes de temporada que gestionan los Ayuntamientos.

A lo largo de todo el tramo se observa cómo existe un vial rodado y aceras tanto a norte como a sur del mismo. Se puede observar cómo las viviendas normalmente de escasa altura no más de tres plantas invaden el dominio público marítimo-terrestre siendo la zona más afectada la situada más a levante. Al final del tramo hay una rotonda que se encuentra casi en su totalidad dentro de DPMT.

Por otro lado, más al sur, sobre la arena de la playa y adosado al murete existente, se ha construido a lo largo de todo el tramo, una escollera con rocas a modo de defensa ante el embate de las olas de algunos temporales. También se observan otro tipo de ocupaciones sobre la arena como escaleras de acceso o zona de "oasis" (zonas de césped con palmeras en la arena de la playa), todo ello tal y como se ve reflejado en el reportaje fotográfico adjunto, **anejo nº9**, así como en los planos dibujados sobre ortofoto.

En el **anejo nº11** de ocupaciones se relacionan las instalaciones detectadas en diferentes puntos del tramo.

3.- ACTUACIONES PRACTICADAS E INCIDENCIAS PRODUCIDAS

En el **anejo nº 2** de este Proyecto figura el resumen de actuaciones más significativas realizadas en el procedimiento. En el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE DESLINDE se recogen los oficios y documentos emitidos en la tramitación correspondiente.

3.1.- Tramitación del expediente de deslinde

La tramitación del expediente, se ha realizado de acuerdo con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de Costas, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 11 y siguientes, de dicha Ley, y 17 siguientes del vigente Reglamento General de Costas aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.2.- Incoación del expediente de deslinde

3.2.1.- Autorización de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar para la incoación del expediente de deslinde

Mediante Resolución de fecha de 13 de diciembre de 2024, la Dirección General de la Costa y el Mar autorizó a esta Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, la incoación del expediente con referencia DES01/16/29/0003.



3.2.2.- Acuerdo de Incoación del expediente de deslinde

Tras la autorización por parte de la Dirección General de la Costa y el Mar para incoar el expediente, la providencia de incoación del expediente por parte de esta Demarcación de Costas se lleva a cabo el 8 de enero de 2025.

3.3.- Relación de titulares de las fincas colindantes

Con objeto de cumplir lo indicado en el artículo 21.2 y 3 del Reglamento de Costas, se procedió a obtener de forma telemática, de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, la documentación catastral de los inmuebles afectados, obteniéndose los datos de los titulares catastrales y colindantes los días 7 y 8 de octubre de 2024.

El día 8 de enero de 2025, se remite para su notificación el acuerdo de incoación del expediente al Registro de la Propiedad nº1 de Torrox, el cual le corresponde por su circunscripción, y se le solicita para que proceda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.4 de la Ley 22/1988, de Costas, y en el artículo 21.2.c del Reglamento General de Costas, a expedir certificación de dominio y cargas para las parcelas que intersectasen con el dominio público marítimo-terrestre, y con carácter simultáneo a la expedición de dichas certificaciones, se requirió la extensión de nota marginal. Para las fincas que resultasen colindantes con el DPMT, se requirió únicamente certificación de dominio.

En los oficios de tales solicitudes a este Registro, además del acuerdo de incoación firmado, se anexaron listados de base catastral con identificación de las fincas interesadas, certificaciones catastrales y planos de deslinde en formato digital, a fin de que el Registrador de la Propiedad, al expedir la certificación, verificase además la correspondencia de dicha relación de propietarios con el contenido de los asientos registrales o manifestara las discrepancias que resulten de los mismos.

Posteriormente con fecha 6 de marzo de 2025 se traslada por parte de ese registro de la propiedad que se remita documentación relativa a la publicación en el BOP de dicho acuerdo de incoación, acordando en ese mismo acto la suspensión en la emisión de certificaciones, así como de inscripción de nota marginal por defecto subsanable.

Una vez subsanado lo anterior, con fecha de 5 de junio de 2025, recibidas en la Demarcación de Costas el día 9 del mismo mes, se emiten las citadas certificaciones registrales, que se encuentran incluidas en el expediente de deslinde, custodiadas en la Demarcación de Costas y que no se incluyen en este proyecto de deslinde para proteger los datos personales que en ellos constan (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales). Con toda la documentación recabada, el equipo redactor del presente proyecto de deslinde, ha procedido, en la medida de lo posible, al cotejo y comparación de los titulares registrales con los catastrales. Un resumen de dichas actuaciones y de los datos recabados se muestran en el **anejo nº6** del presente proyecto a cuyo contenido se remita.

3.4.- Información Pública y Oficial del deslinde provisional

En primer lugar y de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del Reglamento de Costas, para la redacción de la propuesta de delimitación provisional que sirve de base para el inicio de este expediente, se recabó la oportuna información urbanística, la cual obraba en los archivos de esta Demarcación debido a que ya había sido solicitada en el seno de otro procedimiento anterior.

Una vez incoado el procedimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Costas, se procedió a la publicación del anuncio de incoación del expediente de deslinde:



- En el tablón de Edictos de la Demarcación de Costas durante el periodo de información Pública desde el 21 de enero de 2025 hasta el 21 de febrero de 2025.
- El 21 de enero de 2025, en el diario "Sur"
- El 21 de enero de 2025, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.
- El 21 de enero de 2025, en la sede electrónica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 22/1988, de Costas y el artículo 21 de su Reglamento, se solicitó informe de los organismos que se relacionan a continuación, a los que se les remitieron los datos catastrales de las fincas afectadas o colindantes con el DPMT así como copia de los planos de emplazamiento y delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre:

- Con fecha de 8 de enero de 2025 se solicita informe al Ayuntamiento de Algarrobo.
- Con fecha de 8 de enero de 2025 se solicita informe a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga.

A la fecha de la redacción de este proyecto no se ha recibido en esta Demarcación de Costas informe por parte de la citada Delegación.

Por otro lado, con fecha 17 de febrero de 2025, el Ayuntamiento emite informe desfavorable a la propuesta de delimitación provisional del dominio público marítimo terrestre, mediante el cual se pronuncian, no respecto a la línea de deslinde propuesta, sino en lo referente a la ausencia de reconocimiento de terrenos innecesarios. Este informe será analizado, para una mejor comprensión del conjunto de lo expresado en el mismo, en el **anejo nº5** de este proyecto correspondiente al análisis y contestación tanto de los informes emitidos por los organismos oficiales como de las alegaciones presentadas por los particulares.

3.5.- Apeo del deslinde provisional

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento General de Costas, con fecha 12 de febrero de 2025 se procedió a remitir las notificaciones para citar al acto de apeo a los propietarios que se encuentran incluidos en el dominio público marítimo terrestre y a los colindantes, individualmente o a los representantes de las comunidades de propietarios cuando estuvieran constituidas, y a los que hubieran acreditado su condición de interesados personándose en el expediente.

Así mismo, con fecha 27 de febrero de 2025 se publicó el anuncio del apeo en el tablón de anuncios de la Demarcación de Costas y a efectos de cumplimiento de lo previsto por el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para eventuales imposibilidades de la efectiva práctica de las notificaciones a interesados, con fecha 27 de febrero de 2025 se publicó edicto en el Boletín Oficial del Estado, cuya publicación fue tramitada de manera telemática a través del Tablón Edictal Único (TEU).

El día 17 de marzo de 2025, tuvo lugar el acto de apeo del expediente, levantándose acta, incluyendo la relación de titulares colindantes presentes y haciendo constar, si lo deseaban, su asistencia y su conformidad o disconformidad con el deslinde propuesto. Dicha acta se recoge en el **anejo nº15** del presente proyecto. Dado que los anexos correspondientes a la personación de los titulares en el Acto de apeo contienen datos de carácter personal de los mismos no se incorporan dentro de este proyecto, pero sí se encuentran incluidas en el expediente de deslinde custodiado en la Demarcación de Costas con el fin de garantizar la protección de los datos personales que en ellos constan.



Todo ello en aplicación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

En dicho acto de apeo los asistentes manifestaron entre otros aspectos su conformidad o disconformidad con el deslinde propuesto.

Tras este acto de apeo se abrió el correspondiente plazo de alegaciones las cuales se analizan y contestan igualmente en el **anejo nº5** de esta Memoria.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE DESLINDE Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

4.1.- Estudios realizados

Se han realizado los estudios del medio físico necesarios para la determinación de las características físicas del tramo de costa objeto de estudio, justificando cuáles de ellos reúnen las características físicas para ser incluidos en el dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con lo expresado en la Ley 22/1988, de Costas y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, que la modifica.

El objetivo pretendido ha sido el de recoger los preceptos jurídicos incluidos en la Ley de Costas y mediante el apoyo en los estudios técnicos necesarios, establecer correctamente la línea de deslinde de dominio público de acuerdo a criterios objetivos que justifiquen su trazado. En el **anejo nº 3** se incluye un resumen de todos estos estudios.

4.2.- Descripción de la línea del deslinde propuesta y de la ribera del mar

La legislación en materia de costas establece los principios y criterios necesarios para determinar qué bienes deben considerarse como de dominio público marítimo-terrestre, siendo preciso fijar claramente el alcance de los conceptos legislativos en relación con las características de los terrenos objeto de estudio. Por todo esto, en este apartado se establecerán las definiciones que, basadas en la Ley de Costas, sirvan para clasificar los distintos tipos de bienes afectados.

La longitud aproximada de deslinde del dominio público marítimo-terrestre propuesto para su aprobación es de 322,88 metros siendo las coordenadas UTM extremas, las siguientes:

INICIO X= 405.403,00 Y= 4,067,429,34
FIN X= 405.710,58 Y= 4.067.332,87

Una vez estudiados los condicionantes de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, se analizan de manera conjunta todos ellos según los preceptos jurídicos que marca la legislación vigente para determinar la inclusión o no en el dominio público los diferentes ambientes que configuran las zonas del tramo de deslinde de Algarrobo en estudio.

Los principales artículos de la Ley de Costas de 1988 que justifican la determinación del límite interior del DPMT y de la ribera del mar en el tramo que nos ocupa, han sido el artículo 3.1 y el 4.5 de la Ley de Costas y el artículo 4 del Reglamento General de Costas.

Una vez vistos los condicionantes jurídicos y técnicos de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, la ribera de mar y sus servidumbres asociadas, se determina, a continuación, la justificación jurídico-técnica del sector.

Por lo tanto, a modo de resumen, el dominio público marítimo-terrestre y la ribera del mar quedan justificados de la siguiente manera:



VÉRTICES	ARTÍCULO Ley de Costas	COINCIDENCIA CON DPMT
R-1 a M-11	3.1.b	NO

VÉRTICES	ARTÍCULO Ley de Costas	COINCIDENCIA CON EL DESLINDE VIGENTE	COINCIDENCIA CON LA RIBERA DEL MAR
M-1 a M-6	4.5	SI	NO

Se ha de recordar que los terrenos que formaban ya parte del dominio público marítimo-terrestre en la década de los 70 del siglo XX, y que fue aprobada su zona marítimo-terrestre en el año 1974, lo siguen siendo en la actualidad según lo contenido en el artículo 132.1 de la Constitución, que indica *que "los bienes de dominio público marítimo terrestre definidos en la Ley de Costas son inalienables, imprescriptibles e inembargables"*.

Su delimitación queda plasmada en los planos reunidos en el DOCUMENTO Nº 2 de este proyecto de deslinde, de acuerdo a la Ley 22/88, de Costas.

Se determinan como bienes de dominio público marítimo terrestre estatal:

Del vértice M-1 al M-6. Sector de unos 323 metros de longitud de poligonal de deslinde coincidente con la zona marítimo terrestre aprobada por Orden Ministerial de 14 de julio de 1974 cuyos planos fueron realizados en septiembre de 1965.

En aquella época existía una línea de edificaciones entre la playa y los cultivos como se observa en la fotografía aérea de 1964:



Con esta configuración se aprobó el deslinde de la zona marítimo terrestre en 1974 bajo las directrices de la Ley de Costas de 1969.

Actualmente el aspecto de la zona es el que se observa en la siguiente fotografía aérea de 2022 debido a la urbanización de esta parte del litoral:





Esta distribución de los elementos en la costa supone que la parte interior de la zona marítimo terrestre haya perdido sus características naturales cuya principal afección ha sido la instalación del vial rodado sobre la playa que, como se ha visto en la fotografía aérea de 1964, llegaba hasta las fachadas de los edificios con lo que, con su construcción, se perdieron al menos 12 metros de anchura de playa.

Como se aprecia en las imágenes contenidas tanto en el anejo nº3 relativo a los estudios del medio físico realizados, como en el anejo nº9 de reportaje fotográfico, se trata de terrenos que han perdido sus características naturales propias de la zona marítimo terrestre en su parte interior por estar ocupadas por terrenos urbanizados sobre la antigua arena de la playa.

Al exterior de la escollera defensiva se extiende una playa de arena y grava fina que tiene oscilaciones en su anchura dependiendo de la frecuencia de los temporales y de su intensidad, variando de año en año en su anchura.

Por todo lo expuesto, los terrenos delimitados como dominio público marítimo-terrestre en su parte más interior, al haber perdido sus características naturales de zona marítimo terrestre ya deslindada y aprobada por orden ministerial en el año 1974, cumplen con lo establecido en el **artículo 4.5** de la Ley de Costas de 1988. La delimitación interior el DPMT es coincidente con la delimitación aprobada como zona marítimo terrestre en dicha orden ministerial de 1974.

El artículo 132 de la Constitución establece que la ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad; también su desafectación.

Además, en su párrafo 2 especifica que son bienes de dominio público estatal, además de los que determine la ley, en todo caso, la zona marítimo terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.

Por otro lado, es necesario determinar el límite interior de la ribera del mar, según el artículo 3.1 de la Ley de Costas de 1988. Según los cálculos realizados desarrollados en el anejo 3, la cota de inundación en esta zona de costa es de +2,21 msnm, por lo que, según la cartografía de costas, esta cota no llega hasta la escollera defensiva que delimita la playa.

Por lo tanto, al extenderse más al interior la arena de la playa respecto al alcance del oleaje del quinto temporal en un periodo de cinco años, es la superficie de ella la que marcará el límite interior de la ribera del mar según el **artículo 3.1.b)** de la Ley de Costas de 1988.

La delimitación antes descrita se presenta en ortofotos contenidas en el **Documento nº2 Planos** del presente Proyecto. También se presentan en el anejo de documentación fotográfica (**anejo nº9**).



4.3.- Justificación de las servidumbres de tránsito y protección

En las disposiciones transitorias 8, 9 y 10 del Reglamento de Costas aprobado mediante Real Decreto de 876/2014 de 10 de octubre por el que se desarrolla la Ley 22/88 de 28 de Julio, de Costas, se establece que la anchura de la zona de servidumbre de protección se extiende a cien metros tierra adentro en suelos clasificados como no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado sin plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la Ley de Costas y veinte metros en terrenos clasificados como urbano o urbanizable programado con plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de dicha Ley.

Concretamente se establece en la disposición transitoria décima punto 3 (sic) que *"a los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter"*.

Para la redacción de este proyecto y con objeto de poder establecer las servidumbres de tránsito y de protección, en los terrenos colindantes con la presente delimitación del dominio público, es necesario conocer la clasificación urbanística de los terrenos que se pretenden delimitar.

Es preciso identificar qué terrenos tienen clasificación de urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización que tuviesen plan parcial aprobado definitivamente a 28 de julio de 1988, fecha de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de Costas, y que así mismo se conozca la fecha de aprobación definitiva del organismo competente para ello.

En el seno de otro procedimiento iniciado en el año 2017, se obtuvo en su día informe del servicio de urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante el cual se informaba que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Normativa Urbanística de aplicación en el término municipal de Algarrobo lo constituía las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algarrobo, aprobadas definitivamente el 7 de marzo de 1.986.

La clasificación de los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre es de Suelo Urbano, por lo que la anchura de **la servidumbre de protección se establece en veinte metros** de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, 3, de La Ley de Costas.

Actualmente, el planeamiento vigente en el municipio de Algarrobo está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 10/10/1.998 (Texto Refundido aprobado el 13/04/1.999), habiendo sido informadas favorablemente por la Dirección General de Costas en escrito de fecha 27/10/1.997. Posteriormente se ha llevado a cabo la adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las normas subsidiarias de Algarrobo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de octubre de 2009.

El término municipal de Algarrobo se ve afectado igualmente por el Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía aprobado mediante Decreto 147/2006, de 18 de julio.



Más recientemente se ha aprobado el Plan municipal de Vivienda y Suelo de Algarrobo de fecha 11/04/2019, publicado en el BOP nº 92 de 22/05/2019.

Para realizar la medición citada se ha tenido en cuenta además la evidencia física que se desprende de la antropización de los terrenos tras la construcción del vial de acceso al puerto de la caleta y del paseo peatonal de Algarrobo.

Al respecto procede añadir que dadas las características del tramo en cuestión la servidumbre de protección se ve contenida parcialmente, a lo largo del tramo, dentro de la zona de dominio público marítimo-terrestre, todo ello tal y como se desprende de los planos que acompañan a este proyecto.

El informe solicitado, mencionado al principio del presente anejo, es consecuente con lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 22/88, de Costas, en su Título I "Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre", Capítulo III "Deslindes" y en el artículo 22.2b del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

A continuación, se relaciona adjunta la documentación tenida en cuenta para dicha delimitación.

- Acuerdo de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algarrobo, aprobadas definitivamente el 7 de marzo de 1.986.
- Publicación en el BOP de las NNSS de 1986
- Plano de Clasificación y Calificación del suelo NNSS de 1986.
- Acuerdo de la CPOTU relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 10/10/1.998 (Texto Refundido aprobado el 13/04/1.999).
- Publicación en el BOP del Acuerdo para la aprobación de las NNSS de 1998.
- Plano de Clasificación del suelo de recogidas en las NNSS de 1998.
- Plano de suelo no urbanizable recogidos en las NNSS de 1998.
- Acuerdo para la Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las normas subsidiarias de Algarrobo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de octubre de 2009.
- Publicación en el BOP de Adaptación de la LOUA
- Plano Clasificación Suelo Adaptación de la LOUA.

Con los datos aportados, todo lo que se encuentra reflejado en el **anejo nº4** que se adjunta a la presente memoria, se han establecido las servidumbres de protección y tránsito en los terrenos colindantes con la presente propuesta de deslinde.

Vértices d.p.m.t.	Servidumbre de tránsito (m).	Servidumbre de protección (m).	Clasificación urbanística a la entrada de la ley 22/88 de 28 de Julio, de Costas	Planeamiento
M-1 a M-6	6	20	URBANO	NNSS Algarrobo de 07/03/1986

Al respecto procede añadir además que dadas las características del tramo en cuestión la servidumbre de protección se ve contenida parcialmente, en la totalidad del tramo,



dentro de la zona de dominio público marítimo-terrestre, todo ello tal y como se desprende de los planos que se adjuntan.

4.4.- Declaración de terrenos innecesarios.

Vistos los epígrafes anteriores, es necesario aclarar que, a la luz de la jurisprudencia reciente sobre la materia, resulta imperativo realizar un estudio para la declaración de posibles terrenos innecesarios para su posterior desafectación si se estima procedente. Debiendo establecerse igualmente, a sensu contrario y de manera suficientemente motivada, la necesidad del mantenimiento de terrenos que, aun habiendo perdido esas características naturales de playa desde que se deslindaron en su día y hasta la actualidad, se consideran que son necesarios para la protección y el uso del DPMT.

Dicho esto, procede decir que en el presente expediente de deslinde se ha constatado la existencia de terrenos que, a día de hoy, han sufrido un importante grado de antropización, habiendo perdido sus características naturales de playa o zona marítimo-terrestre como consecuencia de dicha antropización.

Estos terrenos ya no formarían parte en la actualidad de la ribera del mar y no resultarían actualmente necesarios para la utilización del dominio público marítimo-terrestre.

En el **anejo nº14** de este Proyecto se ha elaborado un informe sobre la innecesidad de mantener dichos terrenos afectos al DPMT, en donde se fundamenta de manera pormenorizada ambos supuestos.

Todo lo anterior encuentra su motivado refrendo técnico, en especial lo relativo a la necesidad de mantener parte de los terrenos antropizados afectos al DPMT, en los estudios del medio físico realizados, siendo además una realidad fácilmente constatable con la mera visualización del reportaje fotográfico que se adjunta (**anejos nº3 y 9** de la presente memoria respectivamente).

5.- ACCESOS A LA COSTA

El tramo de costa que nos ocupa en el presente proyecto de deslinde se encuentra en el área del casco urbano de Algarrobo costa. Al tratarse de una zona urbana, el acceso a la costa está garantizado por las propias calles de la localidad.

1. Accesos rodados.

En la trama urbana próxima al deslinde, predomina la presencia de viviendas en primera línea de playa, lo que dificulta el acceso peatonal y rodado a la misma en algunos tramos. Dicha trama responde, principalmente, a una planificación orgánica característica del nudo urbano o áreas de expansión urbana que heredan el trazado de vías anteriores.

Dicho lo cual, se distingue claramente el acceso rodado correspondiente a la C/ Real que conecta el deslinde con la Av. de Andalucía. Dicha avenida se desarrolla más o menos paralela a la línea de costa a lo largo de todo el deslinde.

En el resto del deslinde no se detectan más accesos rodados. No obstante, se puede destacar la vía de C/ Miguel Serrano, a unos 101 metros del comienzo del deslinde.

2. Accesos peatonales.



Como se expone en el punto anterior, los accesos peatonales, aunque son más numerosos, como consecuencia de la construcción de viviendas localizadas a primera línea de playa dificultan en parte el acceso al DPMT.

Se enumera a continuación dichos accesos.

- Entre M-1 y M-2: el acceso peatonal se garantiza a lo largo de dicho tramo de deslinde a través de varios callejones que conectan la Av. de Andalucía con el deslinde.
- Entre M-4 y M-5: el acceso se realiza a través de la calle peatonal Enrique González, que de nuevo conecta con la Av. de Andalucía.

Los accesos peatonales anteriormente mencionados, y que se representan en los planos de accesos, se encuentran distanciados a menos de 200 m, a excepción de los dos accesos ubicados más a levante, que se encuentran a 237,25 m entre sí. Todos los accesos se han recogido de manera pormenorizada en el **anejo nº12** del presente proyecto.

6.- INFORMES Y ALEGACIONES

En virtud de la facultad de formulación de alegaciones durante el plazo de información pública y tras la publicación del anuncio de incoación del expediente en el BOP se recibieron alegaciones e informes de los organismos oficiales.

Por parte de particulares se recibieron numerosos escritos que fueron registrados en el Ayuntamiento el cual se encargó de remitirlos a esta Demarcación de Costas, así como un informe del Ayuntamiento de Algarrobo. Con posterioridad a la celebración del acto de Apeo del expediente, en cumplimiento del artículo 22 del Reglamento de Costas, se recibieron un total de 46 escritos de alegaciones por parte de particulares asistentes al acto y un escrito por parte del Ayuntamiento de Algarrobo.

Tanto los informes de los organismos oficiales como las alegaciones presentadas por parte de particulares se resumen y contestan en el **Anejo nº5** del presente Proyecto.

7.- PLANOS DEL PROYECTO DE DESLINDE

Para el dibujo de los planos de deslinde se ha tenido en cuenta el artículo 18 del Reglamento General de Costas, en el que se dispone que el deslinde determinará siempre el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, y cuando no coincida con el de la ribera del mar se fijará en el plano en todo caso esta última, además de aquel.

La línea de deslinde propuesta y las demás delimitaciones previstas en el artículo 18 del Reglamento de Costas se han recogido en los planos del Proyecto de Deslinde que figura en el **Documento nº2** de este proyecto.

En dichos planos se ha dibujado la línea poligonal que define el límite interior del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y en aquellos tramos en que no coincide con él se ha dibujado, además, por tener un trazado distinto al deslinde, la ribera del mar y demás delimitaciones indicadas.

8.- AMOJONAMIENTO DE DESLINDE

Los vértices del deslinde se fijarán sobre el terreno mediante hitos cilíndricos de hormigón o placas metálicas. Las condiciones que deben de cumplir éstas se encuentran recogidas en el **Documento nº3** del presente proyecto "Pliego de Prescripciones



Técnicas Particulares" y su definición en el **Documento nº2 Planos**. Los trabajos de amojonamiento incluirán el replanteo topográfico previo de los puntos a amojonar.

9.- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

En el **Documento nº3**, figuran las prescripciones técnicas que han de servir para la ejecución del replanteo y posterior amojonamiento del deslinde que comprende el presente proyecto.

10.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

La clasificación de la empresa contratista se establecerá a tenor de lo dispuesto en la normativa vigente sobre Contratos del Sector Público para los contratistas que concurran a estas obras.

11.- PLAZOS

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 como plazo de garantía UN AÑO (1).

12.- PRESUPUESTOS

Teniendo en cuenta el número de unidades, obtenidas en las mediciones, para cada unidad de obra, y aplicando los precios unitarios correspondientes consignados en el **Documento nº4**, se obtiene el Presupuesto de Ejecución Material, cuyo importe asciende a la cantidad de OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE CON SIETE CÉNTIMOS **(8.199,07 €)**.

Incrementado el Presupuesto de Ejecución Material con los porcentajes legales de gastos generales de estructura y beneficio industrial y el impuesto sobre el Valor Añadido vigente, aplicado sobre la suma de los anteriores, se alcanza un Presupuesto Base de Licitación cuyo importe asciende a la cantidad de ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCO CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS **(11.805,84 €)**.

13.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción no se considera necesario la elaboración de un Estudio de Seguridad y salud por no estar la presente obra contemplada en alguno de los supuestos indicados en el punto 1 del referido artículo.

Conforme a lo expresado en el artículo 4.2 de la citada normativa, se elabora un estudio básico de Seguridad y Salud para el amojonamiento del deslinde, conforme a las directrices contempladas en el artículo 6 del Real Decreto antes indicado y que se incluye en el **anejo nº13** de este Proyecto.

14.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y EL REGLAMENTO DE COSTAS

La formulación del Proyecto de deslinde y amojonamiento cumple con lo indicado en el artículo 24 del Reglamento General de Costas y según lo establecido en el art. 24.2 del mencionado Reglamento se han cumplido las instrucciones para el deslinde y amojonamiento del dominio público marítimo-terrestre de la Dirección General de la Costa y del Mar.



15.- DOCUMENTOS DE LOS QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO

Este proyecto consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO N.º 1: MEMORIA Y ANEJOS

ANEJO 1.- Deslindes vigentes y antecedentes administrativos.

ANEJO 2.- Resumen de incidencias en la tramitación del expediente.

ANEJO 3.- Estudios del medio físico y criterios justificativos de los bienes de DPMT.

ANEJO 4.- Clasificación urbanística.

ANEJO 5.- Informe-contestación de alegaciones.

ANEJO 6.- Identificación de titulares.

ANEJO 7.- Coordenadas de los vértices de deslinde y ribera de mar propuestos.

ANEJO 8.- Reseñas y fotografías de la poligonal del deslinde.

ANEJO 9.- Documentación fotográfica.

ANEJO 10.- Ficha de deslinde.

ANEJO 11.- Ocupaciones.

ANEJO 12.- Accesos a la costa.

ANEJO 13.- Estudio básico de seguridad y salud.

ANEJO 14.- Informe sobre la innecesariedad de los terrenos para la protección y utilización del DPMT.

ANEJO 15.- Acta de apeo.

DOCUMENTO N.º 2: PLANOS

DOCUMENTO N.º 3: PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES

DOCUMENTO N.º 4: PRESUPUESTO

16.- CONSIDERACIÓN FINAL

Estimando que el expediente de deslinde y el presente Proyecto de Deslinde y amojonamiento reúnen las condiciones necesarias para el objetivo propuesto y que las soluciones adoptadas se encuentran debidamente justificadas, se somete a la aprobación de la Superioridad.

En Málaga.



LA EMPRESA REDACTORA.

Examinado y conforme de la Demarcación de Costas en Andalucía- Mediterráneo.

LA JEFA DE SERVICIO

Inmaculada Pérez Gómez

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN

Ángel González Castiñeira

- Documento firmado electrónicamente -

