SANTIAGO|ROMERO|PORTILLA Firmado digitalmente por SANTIAGO|ROMERO|PORTILLA
Fecha: 2022.01.31 12:10:21 +01'00'

ÁREA DE REPARTO Nº 81
PGOU DE TORREVIEJA

ESTUDIO DE DETALLE

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO SOBRE EL ALCANCE DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS

CAINUR ingeniería|urbanismo
consultores asociados
ingeniería y urbanismo s.l.

INDICE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME.

2.- CONTEXTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LA LEY DE COSTAS.

2.1.- ALCANCE DE LOS ARTÍCULOS 30 DE LA LEY DE COSTAS Y 59 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, Y SU INTERPRETACIÓN POR LA JURISPRUDENCIA.

2.2. CONFIGURACIÓN DEL ALCANCE FORMAL Y MATERIAL DE LAS LIMITACIONES A OBSERVAR EN LA ZONA DE INFLUENCIA, SEGÚN LA JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA.

2.3.- SÍNTESIS PARA LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE INFLUENCIA A UN DETERMINADO ESPACIO FÍSICO.

3.- PRIMERA Y DETERMINANTE CONDICIÓN A ANALIZAR: CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO AFECTADO A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS.

3.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.1.- Planeamiento vigente.
3.1.2.- Conclusiones sobre la clasificación urbanística formal del suelo.

3.2.- CONDICIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.2.1.- Legislación aplicable.
3.2.2.- Condiciones para que un suelo pueda tener la situación de urbanizado.
3.2.3.- Aplicación de estas condiciones al suelo que nos ocupa.

3.3.- CONCLUSIONES DE ESTE APARTADO.

4.- SEGUNDA CONDICIÓN A ANALIZAR: VALORES AMBIENTALES Y NATURALES VINCULADOS AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE EN EL ÁREA DE REPARTO Nº 81.

4.1.- CONSIDERACIÓN PREVIA.

4.2.- VALORES AMBIENTALES DE REFERENCIA.

4.3.- DINÁMICA LITORAL Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

4.4.- CONCLUSIONES.

5.- TERCERA Y ÚLTIMA CONDICIÓN A ANALIZAR: EL EFECTO "PANTALLA ARQUITECTÓNICA" Y LA ARMONIZACIÓN CON EL ENTORNO PAISAJÍSTICO.

5.1.- CONSIDERACIÓN PREVIA.

5.2.- EL BARRIO EL ACEQUIÓN: EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y FISONOMÍA URBANA.

5.3.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO URBANO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 81 DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA.

5.4.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN TRAMITACIÓN.

5.5.- VALORACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LUZ DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS: RELACIÓN CON LOS CONCEPTOS DE PANTALLA ARQUITECTÓNICA Y ARMONIZACIÓN CON EL ENTORNO.

5.5.1.- Consideración previa.
5.5.2.- Pantalla arquitectónica.
5.5.3.- Armonización visual con el entorno.

6.- CONCLUSIONES.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME.

El presente informe tiene como objeto analizar la ordenación del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja, y las afecciones que sobre la misma pudieran tener las determinaciones del artículo 30 de la vigente Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y el artículo 59 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, que aprueba el Reglamento General de Costas.

Figura 1.- Localización del área de reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja (en rojo)

La razón de ser del informe se suscita a partir de un informe emitido por la Dirección General de Costas de fecha 8 de marzo de 2019, en el que se considera que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle podría contravenir las determinaciones del citado artículo 30 de la Ley de Costas, al dar lugar a la formación de pantallas arquitectónicas, romper y desfigurar la perspectiva marina actualmente existente y no garantizar la defensa y protección del dominio público marítimo-terrestre.

Ciertamente el Estudio de Detalle, en su versión preliminar, no contempla ni justifica el alcance de dicha normativa sobre la ordenación propuesta, así que parece razonable incorporar a su contenido un análisis técnico-jurídico en este sentido.

A tal efecto, el presente informe tiene como objeto:

a) Establecer el contenido de las determinaciones de los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento.

b) Analizar el alcance de dicha normativa al ámbito que nos ocupa, atendiendo a sus circunstancias jurídicas, urbanísticas y ambientales.

2.- CONTEXTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LA LEY DE COSTAS.

2.1.- ALCANCE DE LOS ARTÍCULOS 30 DE LA LEY DE COSTAS Y 59 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, Y SU INTERPRETACIÓN POR LA JURISPRUDENCIA.

La Zona de Influencia regulada en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento constituye uno de los ámbitos de limitación de la propiedad contigua a la ribera del mar, con la finalidad de reforzar la protección del dominio público marítimo-terrestre.

La Exposición de Motivos de la citada Ley de Costas define la vocación de la Zona de Influencia del siguiente modo:

> *"De especial novedad e interés, porque el tiempo actúa en contra de la conservación de los espacios naturales, y a favor de la extensión de las áreas urbanas, es* ***el título dedicado a la protección del dominio público marítimo-terrestre.*** *Este título establece, como es tradicional en la legislación española reguladora de bienes de dominio público, una serie* ***de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes****, que tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de la que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias, por lo que la presente Ley se contrae a la definición de las condiciones básicas para el ejercicio de ese derecho en los mencionados terrenos y trata de asegurar la efectividad del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, así como el deber de conservarlo, siguiendo pautas ya establecidas en otros países europeos y también en el nuestro en relación a los terrenos colindantes con otros países de dominio público. La mayor parte de esas limitaciones venían ya establecidas por la legislación hasta ahora vigente, pero la nueva Ley, en coherencia con sus objetivos de conservación de la integridad del dominio público, configura la vieja servidumbre de salvamento, obsoleta en cuanto a la finalidad específica que indica su denominación, como una servidumbre de protección del citado dominio, que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de un medio natural tan sensible, como la experiencia ha puesto de relieve.* ***En efecto, la garantía de la conservación del dominio público marítimo-terrestre no puede obtenerse sólo mediante una acción eficaz sobre la estrecha franja que tiene esa calificación jurídica, sino que resulta también imprescindible la actuación sobre la franja privada colindante, para evitar que la interrupción del transporte eólico de los áridos y el cierre de las perspectivas visuales para la construcción de edificaciones en pantalla, la propia sombra que proyectan los edificios sobre la ribera del mar, el vertido incontrolado y, en general, la incidencia negativa de la presión edificatoria y de los usos y actividades que ella genera sobre el medio natural puedan causar daños irreparables o de muy difícil y costosa reparación****. La anchura de esta zona de servidumbre de protección ha de ser, lógicamente, convencional, si bien debe fijarse conjugando con carácter general una profundidad de 100 metros, si bien en las zonas ya urbanizadas se mantiene la anchura de 20 metros de la anterior servidumbre de salvamento, como se indicará más adelante al comentar el régimen transitorio. Estas dimensiones están entre las menores que recoge el derecho comparado.*
>
> ***Sin el carácter estricto de servidumbre****, se define también una zona de influencia, en la que se marcan determinadas pautas dirigidas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística, lo que implica la ventaja añadida de reanimar económicamente una franja más amplia de terrenos. Todo ello sin perjuicio de las medidas adicionales de protección que promulguen las Comunidades Autónomas en materia de medio ambiente, así como de las que adopten las citadas Comunidades y los Ayuntamientos en ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo."*

De este modo, se regulan en la Zona de Influencia una serie de restricciones a la edificación, que, a modo de pautas, habrán de recogerse en la ordenación que el planificador disponga sobre el ámbito afectado.

El **artículo 30 de la Ley de Costas** dispone:

> ***Artículo 30***
>
> *1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*
>
> *a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
>
> *b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado a apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*
>
> *2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.*

De igual modo, el **artículo 59 del Reglamento de la Ley de Costas** complementa sutilmente el anterior transcrito en los siguientes términos:

> ***Artículo 59 Extensión y régimen de la zona de influencia***
>
> *1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*
>
> *a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
>
> *b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.*
>
> *2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).*

De acuerdo con los preceptos transcritos, la Zona de Influencia queda delimitada en un mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, sobre el cual se establecen una serie de salvaguardas.

Es importante precisar que la propia Ley de Costas y su Reglamento han dispuesto, en su régimen transitorio, **límites para la aplicación de esta normativa**, en función de la clase de suelo afectado, especialmente si nos encontramos ante suelo urbano.

La **Disposición Transitoria Primera, apartado 1, de la Ley de Costas**, nos dice que:

> ***Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable****. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.*

La Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas (desarrolla el apdo. 1 de la DT 3ª de la Ley), como complemento, establece que:

> *1.* ***Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable****. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.*
>
> *2. Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en el capítulo III del título II* ***serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo****.*
>
> *3. En los municipios que carezcan de instrumentos de ordenación se aplicaran íntegramente las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia,* ***salvo que se acredite que en la fecha de entrada en vigor de la citada ley los terrenos reunían los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano****.*

El régimen transitorio parece claro y meridiano: las determinaciones previstas para la Zona de Influencia y la servidumbre de protección sólo regirán para aquellos suelos que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, tengan la consideración de Urbanizables No Programados o No Urbanizables.

Dicha entrada en vigor de la norma aconteció en 29 de julio de 1988.

Por tanto, *sensu contrario*, se deduce que **los suelos clasificados como urbanos en dicha fecha no les será de aplicación las disposiciones reguladoras de la Zona de Influencia y la servidumbre de protección, salvo en lo que se determine expresamente en el régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento**.

2.2. CONFIGURACIÓN DEL ALCANCE FORMAL Y MATERIAL DE LAS LIMITACIONES A OBSERVAR EN LA ZONA DE INFLUENCIA, SEGÚN LA JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA.

Las limitaciones que han de observarse en la Zona de Influencia han sido objeto de múltiples pronunciamientos judiciales.

Destacamos las siguientes:

A.- Pronunciamientos sobre el concepto de pantalla arquitectónica y la armonización paisajística.

STS de 25 de septiembre de 2009, dictada sobre Recurso de Casación nº 553/2005:

> *"La Ley de Costas mantiene la tradición de nuestras leyes anteriores al sujetar los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre a determinadas restricciones --prohibiciones o limitaciones a la construcción o a la realización de determinadas actividades--, variando su intensidad según nos alejamos de límite de la ribera del mar. Es el caso de las servidumbres de tránsito (artículo 27), de protección (artículo 23 y siguientes), de acceso al mar (artículo 28), y la zona de influencia (artículo 3).* ***En esta zona de influencia --de profundidad mínima de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar-- no se prohíbe, únicamente se limita, la edificación****.*
>
> *No se impide edificar, por tanto, en la zona de influencia, si bien se establecen límites a la discrecionalidad del planificador, sujetando su ejercicio en esta zona a determinadas restricciones, que han de ser interpretadas de forma que no se trunque la finalidad que cumplen. Y si bien la zona de influencia no tiene el carácter estricto de servidumbre, sí que establece "pautas dirigidas al planificador", como señala la exposición de motivos de la Ley, al objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística.*
>
> *Acorde con tal regulación legal y su justificación, el apartado b) del indicado artículo 30.1 dispone que "se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo".*
>
> *Pues bien, la finalidad de esta norma legal, que no por evidente resulta menos relevante,* ***es que el dominio público marítimo terrestre debe ser preservado y tal objetivo se alcanza a través de diferentes fórmulas****. Una de ellas es la prevista en el citado artículo 30.1.b) de la Ley de Costas, evitando la formación de pantallas o acumulación de volúmenes. Esta es la única prohibición, de manera que la previsión legal que hace "in fine" el mentado artículo 30.1.b), sobre la densidad de la edificación, no es más que un instrumento o medio cualificado para impedir las citadas pantallas o la acumulación de volúmenes. Así, cuando se alcanza dicha media --que la densidad de la edificación supere la media del suelo urbanizable-- estamos en el caso del artículo 30.1.b) de tanta cita, prohibido en la zona de influencia. Sin embargo, nada impide que cuando no se alcance tal media pueda también apreciarse la concurrencia de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, atendido el entorno a preservar, la configuración de la zona, la disposición, continuidad y altura de las edificaciones proyectadas. Es decir, tomando en consideración los criterios que integran estos conceptos jurídicos indeterminados dotando de certeza a su apreciación."*

Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana, nº 607/2014, de 19 junio, Rec. 361/2011:

> *"En resumen se trata de un suelo que, antes de cualquier actuación, tenía ya la condición de suelo urbanizable, que en gran parte estaba destinado a la agricultura intensiva, pese a la progresiva salinización de los acuíferos, pero que además integraba muy diversas edificaciones, alguna de ellas conservada, según muestran los planos 1.1 y 2.2 de zonificación. Además, como se observa en esos planos,* ***el Plan Parcial no constituía sino la continuación física de lo que tradicionalmente se ha venido denominando la "playa de almenara",*** *formado por suelo urbano consolidado que constituye un núcleo de población.*
>
> *Desde esta perspectiva y teniendo en cuenta lo que ya existía,* ***la actuación aprobada no implica una desmedida acción urbanística que provoque la ruptura del equilibrio natural****.*
>
> *De hecho, como se dice, parte del antiguo marjal, había desaparecido, con una agricultura intensiva, que había perjudicado los acuíferos. Además de que,* ***lo proyectado, no era sino la continuación hacia el sur, de una fuerte estructura urbana, que ya existía****. Por otra parte,* ***los suelos de la actuación, se estaban utilizando como residenciales****, de hecho existe en la Sala otro recurso,*

este articulado por propietarios integrados dentro del Plan Parcial, que consideran que sus suelos, son urbanos consolidados, por lo que no deben ser sometidos a actuación integrada alguna.

De esta forma, ***no se ha acreditado que se haya producido una ruptura de la armonía del paisaje****,* ***ya que se había producido una antropización notable del mismo****, por diversos factores.*

….

Entendemos que, por una parte, para que se produzca este tipo de barrera o ***pantalla arquitectónica****, más allá de los criterios puramente volumétricos de densidad, ha de existir un continuo urbano, conformado por una* ***edificación sin solución de continuidad*** *y sin espacios abiertos. De manera que* ***la existencia de zonas abiertas rompe el concepto de barrera****. Zonas abiertas que, que en relación con la playa, han de ser paralelas y sobre, perpendiculares a la misma, conformando corredores que rompan la continuidad de la edificación. El número y la anchura de esos corredores, así como la altura de la edificación, dependerá del ámbito geográfico, y por otra parte, la intensidad edificatoria, parece que debe cohonestarse con el ámbito paisajístico preexistente y la naturaleza, calidad medio-ambiental y calificación de los suelos preexistentes.*

Ya hemos visto antes cual era la naturaleza de estos suelos desde un punto de vista geográfico y paisajístico; ahora además, examinando de cerca la proyección materializada, entendemos que no existe la barrera arquitectónica que se menciona, porque se prevé el suficiente esponjamiento entre las edificaciones, dada la naturaleza de la zona, de manera que ese continuo urbano que constituye la barrera arquitectónica, entendemos que no se produce."

B.- Pronunciamientos sobre la aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas en suelo considerado urbano a su entrada en vigor.

STSJ de Galicia nº 494/2010 de 6 de mayo, Rec. nº 4440/2006:

Este recurso tenía por objeto -al igual que en el supuesto que aquí nos trae- la impugnación de un Estudio de Detalle sobre Suelo Urbano en el que, a juicio de la actora, se superaba la densidad media de edificación prevista para el Suelo Urbanizable del municipio vulnerando así el art. 30.1.b) de la Ley de Costas. La Sala resolvió en el siguiente sentido:

"El recurso se dedujo en relación con el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sanxenxo de fecha 30 de mayo de 2006 por el que se aprueba definitivamente el "Estudio de Detalle en desenvolvemento do P.E.I. 13" en la avenida Luis Rocafort-carretera CC-550 y Punta Vicaño de Sanxenxo tramitado a instancia de la mercantil "EMPROSAL 16, S.A.".

Se pide la anulación del estudio de detalle porque no emitió informe el Servicio Periférico de Costas; y porque la densidad de edificación de 1m2/1m2 es superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el término municipal de 0'508 m2/m2, lo que no es conforme con el artículo 30.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

(…)

Según la Disposición Transitoria Tercera de la misma Ley, "1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable (...) 2 . En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas (...) 3. Los terrenos clasificados 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 (...)". Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable;

los terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas estarán sujetos a las "servidumbres", que no "zona de influencia", establecidas en la Ley.

Según la Exposición de Motivos de la Ley, "en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, ***no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia****".*

El artículo 30.1.b) de la Ley de Costas que fundamenta la impugnación no es de aplicación.

Procede, sin más, la desestimación."

STS de 14 de noviembre de 2002, Rec. nº 1091/1999:

En estos autos se impugnaba en Casación la inadmisión del recurso formulado contra la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas (Murcia). La Sentencia abordaba el estudio de distintas áreas ordenadas por el referido instrumento de planeamiento, entre ellas la denominada A.4.5 de la cual señala:

"II. La referente a la zona comprendida entre la Rambla del Charco, el Cuartel de la Guardia Civil y la carretera de Vera (A.4.5).

Aparte de una cita escueta a «la servidumbre de protección de la Ley de Costas» (que, a falta de mayor explicación, no se sabe en qué medida resulta afectada por la aprobación provisional), el acto recurrido cambia la Ordenanza a abierta y reduce la edificabilidad por dos razones:

1. Porque con la edificación cerrada se crean pantallas de edificación paralelas a la costa.
2. Porque se aumenta la edificabilidad.

Nadie ha puesto en duda que el suelo de que se trata era ya suelo urbano a la entrada en vigor *de la Ley de Costas, y esto significa:*

Primero, que resulta aplicable la Disposición Transitoria, Tercera, punto 3 de la Ley de Costas, desarrollada por la Disposición Transitoria Novena de su Reglamento de 1 Dic. 1989. Como cuestión de legalidad, la Comunidad Autónoma de Murcia puede controlar si las determinaciones del Plan General aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento se ajustan o no a lo establecido en esas Disposiciones Transitorias. Lo cierto, sin embargo, es que la Comunidad Autónoma no expone cuáles son en concreto los incumplimientos de esas Disposiciones, si la línea de edificaciones existentes está situada a una distancia inferior de 20 m desde la línea interior de la ribera del mar, si se mantienen o no las alineaciones existentes, etc. (Únicamente alude a la creación de pantallas, que es un extremo referido en el artículo 30.1-b de la Ley de Costas para la zona de influencia, pero que ***no es aplicable al suelo que era ya urbano a la entrada en vigor de la Ley****, para el que rigen las Transitorias mencionadas).*

Por lo tanto, esta objeción de la Comunidad Autónoma no es atendible."

SSTSJ de Cantabria de 5 de octubre de 2000, Rec. nº 1644/1998 y de 18 de febrero de 2001, Rec. nº 1262/1998:

Resultan ser igualmente ilustrativas en su interpretación *a sensu contrario*. En ellas, se abordaba el estudio de unos terrenos en el municipio de Urdiales que, al momento de sustanciarse ambos recursos, tenían la consideración de urbanos **pero que al aprobarse la Ley de Costas en 1988 no ostentaban tal condición**. En base a ello, la Sala entiende que sí son aplicables las limitaciones previstas para la Zona de Influencia, **considerando que es la clasificación que ostente el terreno al momento de entrar en vigor la Ley de Costas la que ha de regir cara a decidir la aplicación o no de dichas limitaciones sobre la Zona de Influencia (lo que, *a sensu contrario*, nos**

lleva a afirmar que si el suelo es Urbano no deben aplicarse las mismas). En concreto, ambas sentencias afirman lo siguiente:

> *"SEPTIMO: El planeamiento urbanístico que recupera su suspendida vigencia para la zona de Urdiales, que no es otro que el Plan General de dicho municipio aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el día 23 Dic. 1996 y publicado en el B.O.C. el día 6 Jun. 1997, clasificaba dicho suelo como urbano e incluía dicha zona en la Ordenanza núm.4 de Ordenación Especial, referida a suelos afectados por los sucesivos convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento de Castro-Urdiales y diversas promotoras inmobiliarias entre las que se encuentra la hoy codemandada mercantil «Sadisa.»*
>
> *(…)*
>
> *DECIMO: De los fundamentos de la mencionada sentencia podemos concluir que el propio Ayuntamiento de Castro-Urdiales reconocía en el año 1988 que la zona de Urdiales no podía ser clasificada como suelo urbano, apreciación que es coincidente con la de la sentencia dictada por esta Sala y que se desprende igualmente del estudio de la normativa urbanística vigente en dicho momento.*
>
> *(…)*
>
> *UNDECIMO: La contundente prueba pericial practicada en el seno del presente proceso, que queda definitivamente corroborada con la documental fotográfica que ha sido aportada por la parte recurrente, unido a las contradicciones de los informes de las Administraciones Públicas intervinientes,* ***evidencia sin ningún género de dudas que los terrenos de la zona de Urdiales ahora clasificados como suelo urbano no contaban en el año 1988 con ninguna de las infraestructuras ni condiciones necesarias para merecer la clasificación de suelo urbano****, la cual ni tan siquiera le venía otorgada por el Plan General de 1965, que, como se viene señalando, clasificaba dicho suelo como «residencial.»*
>
> *En lo tocante al* ***acceso rodado*** *del terreno señala el perito que el expediente de obras del vial «El Sable» no se inicia hasta 1993, siendo posterior su ejecución, resultando además en la actualidad insuficiente siendo preciso completar el mismo y realizar nuevos accesos y viales interiores para dar servicio a las edificaciones planeadas, los cuales ni tan siquiera se encuentran previstos en los planos.*
>
> *Por lo que hace referencia al* ***abastecimiento de agua y energía eléctrica****, el informe pone de relieve que por el vial «El Sable» discurre una conducción de abastecimiento de aguas suficiente para dar servicio a las viviendas, sin que ocurra lo mismo con la línea eléctrica enterrada en dicho vial, insuficiente para dar servicio a las viviendas proyectadas, datando dichas instalaciones, como es lógico, desde la fecha en que se ejecutó el vial de «El Sable», no pudiendo, por tanto, ser anteriores a 1993. Finalmente, el perito pone de relieve que a la fecha actual el terreno no cuenta con colector de aguas, de tal forma que el que discurre por el vial de «El Sable» no discurre por la finca, aunque sería posible la conexión con el mismo, dada la colindancia.*
>
> *La conclusión a la que llega el perito, a la vista de las fotografías aéreas aportadas, es que* ***a la entrada en vigor de la Ley de Costas el terreno carecía de las infraestructuras necesarias para ser considerado como suelo urbano,*** *sin reunirse tampoco los requisitos exigidos por el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 Oct. para merecer dicha clasificación, ya que su ordenación no estaba consolidada en más de dos tercios de su superficie edificable.*
>
> *Dicha prueba pericial no viene sino a corroborar la que ya se practicó en el seno del recurso 1481/95, en el que se impugnaba el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Castro-Urdiales afectante a una parcela de la zona de Urdiales, en la que el perito ya indicaba* ***que el terreno carecía de servicios urbanísticos a la entrada en vigor de la Ley de Costas****, sin que su edificación estuviera consolidada en más de dos terceras partes de la superficie edificable.*
>
> *DECIMOSEGUNDO: Siendo ello así y resultando afectada la zona de autos por las disposiciones de la Ley de Costas, ya que las edificaciones proyectadas caen de lleno dentro de la zona de servidumbre de protección de cien metros, que es la aplicable a la vista de que nos encontrábamos*

en 1988 con suelo que merecía la clasificación de urbanizable, recobra plena vigencia al momento presente lo dispuesto en el art. 25 de la

Ley de Costas que prohíbe expresamente las edificaciones destinadas a residencia o habitación en la zona de servidumbre de protección.

Igualmente resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 30.1.b) de la Ley de Costas, relativo a la zona de influencia, cuya finalidad es evitar pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, prohibiéndose que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo."

2.3.- SÍNTESIS PARA LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE INFLUENCIA A UN DETERMINADO ESPACIO FÍSICO.

A la vista de la normativa y jurisprudencia expuestas, podemos anticipar el siguiente régimen de aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas a un espacio en concreto:

a) En función de la *clasificación urbanística* del suelo.

   La clasificación urbanística del suelo es determinante para la aplicación del artículo 30. Ya hemos visto que no se aplica a suelos urbanos así clasificados en el momento de entrada en vigor de la Ley de Costas, o que tuvieran tal condición fáctica en esa fecha. Por tanto, **es preciso acreditar dicha condición de suelo urbano** para ver si es de aplicación la norma, o no lo es.

b) En función del *contexto ambiental y natural* del suelo.

   Las limitaciones de la zona de influencia tienen como fin preservar el dominio público terrestre, el transporte eólico de áridos y la perspectiva paisajística desde el medio marino. Por lo tanto, es preciso analizar el **contexto del suelo afectado** y su relación con el dominio público marítimo terrestre y sus especiales valores ambientales y naturales.

c) En función de la *ordenación urbanística volumétrica* del suelo.

   También la jurisprudencia parece alinear el concepto de pantalla arquitectónica al hecho de que estemos ante una **edificación sin solución de continuidad y sin espacios abiertos**, en un determinado contexto espacial sin edificaciones preexistentes. Por lo tanto, es preciso analizar si la ordenación urbanística procura este tipo de edificación para evaluar si estamos ante dicho concepto de pantalla arquitectónica.

Teniendo en consideración estas premisas, vamos a proceder, en los siguientes apartados, a analizar su aplicación al caso concreto que nos ocupa.

Para ello, procederemos en primer lugar a realizar una evaluación del marco físico, ambiental y paisajístico, que nos servirá de contexto necesario y suficiente para determinar:

a) La condición de suelo urbano del suelo afectado en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, bien sea por su clasificación urbanística, bien

sea por disponer de los servicios e infraestructuras necesarios conforme a la legislación vigente.

b) El valor ambiental presente y potencial del dominio público marítimo terrestre en la zona afectada, y la dinámica litoral ambiental asociada, para así contextualizar el rigor interpretativo de las limitaciones de propiedad establecidas en la legislación de costas.

c) El entorno paisajístico existente, que nos permitirá evaluar la influencia de la ordenación volumétrica proyectada.

3.- PRIMERA Y DETERMINANTE CONDICIÓN A ANALIZAR: CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO AFECTADO A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS.

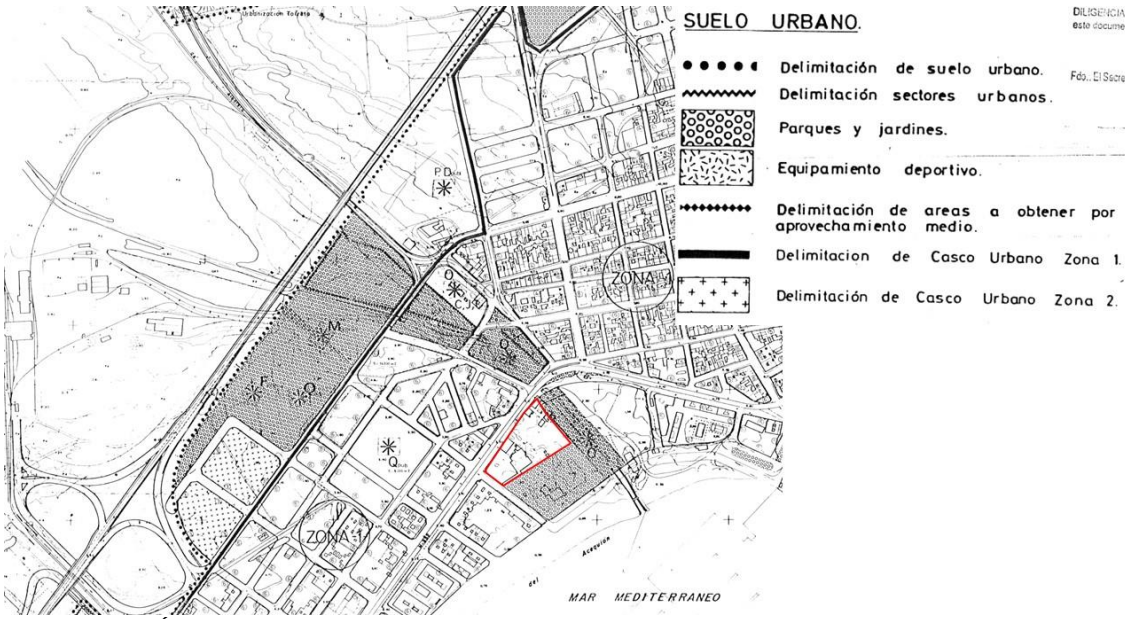
3.1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.1.- Planeamiento vigente.

El Plan General de Torrevieja se aprobó definitivamente por la Consellería competente en materia de Urbanismo, el 6 de abril de 1985.

El suelo que nos ocupa se califica como la Zona 1 del Casco Urbano:

En rojo, Área de Reparto nº 81 objeto del presente informe, grafiada sobre plano de clasificación del PGOU.



En rojo, Área de Reparto nº 81 objeto del presente informe, grafiada sobre plano de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano del PGOU. Inclusión en la Zona 1 de SU.

Atendiendo a dicha clasificación, le es de aplicación lo dispuesto en los arts. 5 y 6 y 70 a 76 de la normativa del PGOU.

De igual modo, el referido Plan General configuraba la Zona 1 del Suelo Urbano como una única Área de Reparto (concretamente, la nº 1 con un Aprovechamiento Tipo de 4,21 m^2/m^2):

SUELO URBANO

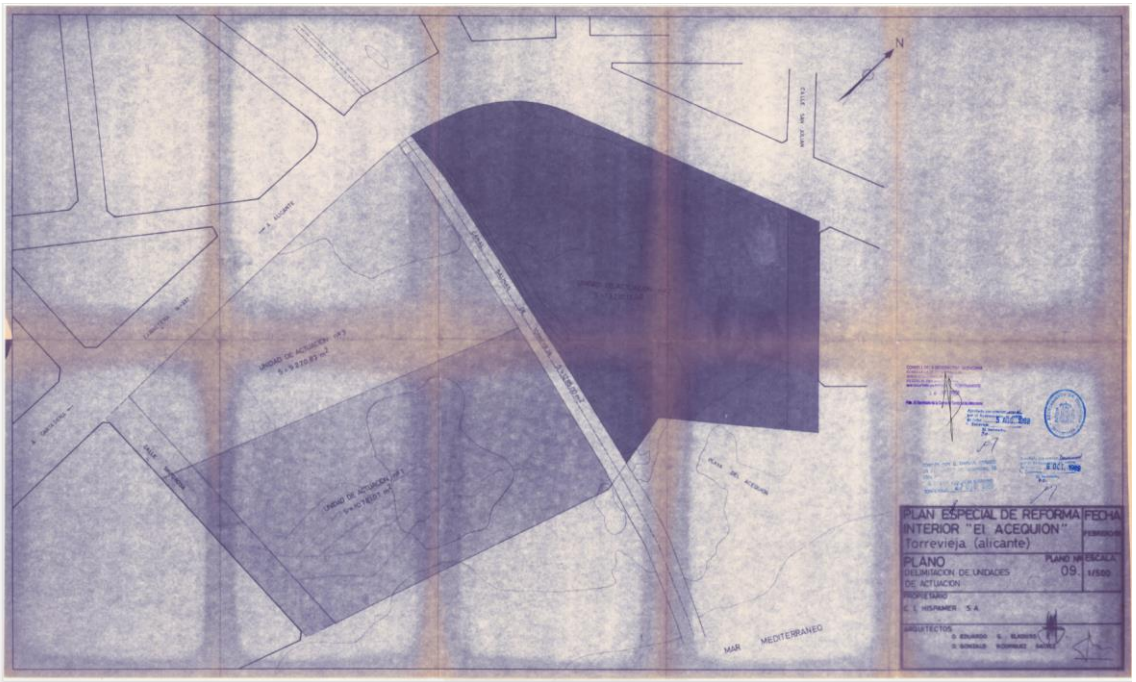
AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 1	CASCO URBANO. ZONA 1	4'21 M²/M² U.C.
Nº 2	CASCO URBANO. ZONA 2	2'02 M²/M² U.C.
Nº 3	ERAS DE LA SAL	0'2 M²/M² U.C.
Nº 4	ENCLAVE 1. TORRE DEL MORO	0'56 M²/M² U.C.
Nº 5	ENCLAVE 2. LA LOMA	0'36 M²/M² U.C.

Extracto del cuadro de Áreas de Reparto en Suelo Urbano (art. 77.2 Normativa PGOU)

Este suelo, clasificado como urbano, se incluyó en un área sometida a Reforma Interior, a ordenar mediante Plan Especial.

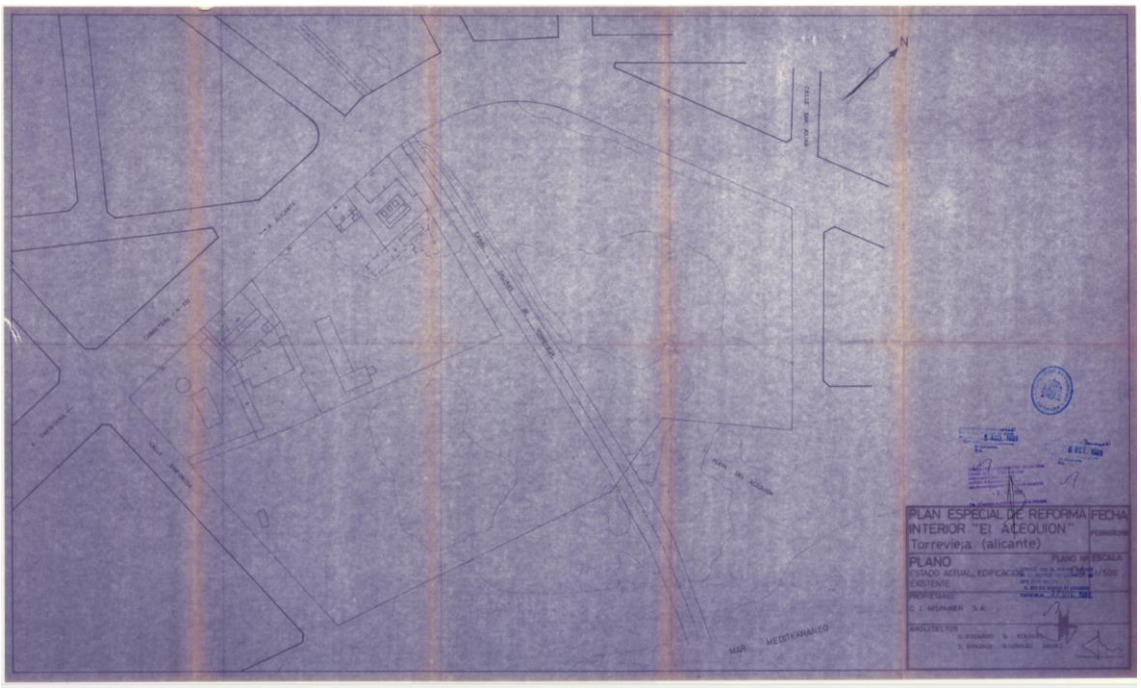
Las áreas de reforma interior son suelos urbanos con usos obsoletos, y el planeamiento establece sobre ellas nuevos usos y tipologías más acordes con su entorno urbano.

El Plan Especial de Reforma Interior de esta zona se denominó PERI “EL ACEQUIÓN”, y fue aprobado en 1991, habiéndose aprobado inicialmente en 1988. Este PERI delimitó varias Unidades de Actuación, y el suelo que es objeto de análisis formaba parte de la Unidad de Actuación nº 3.

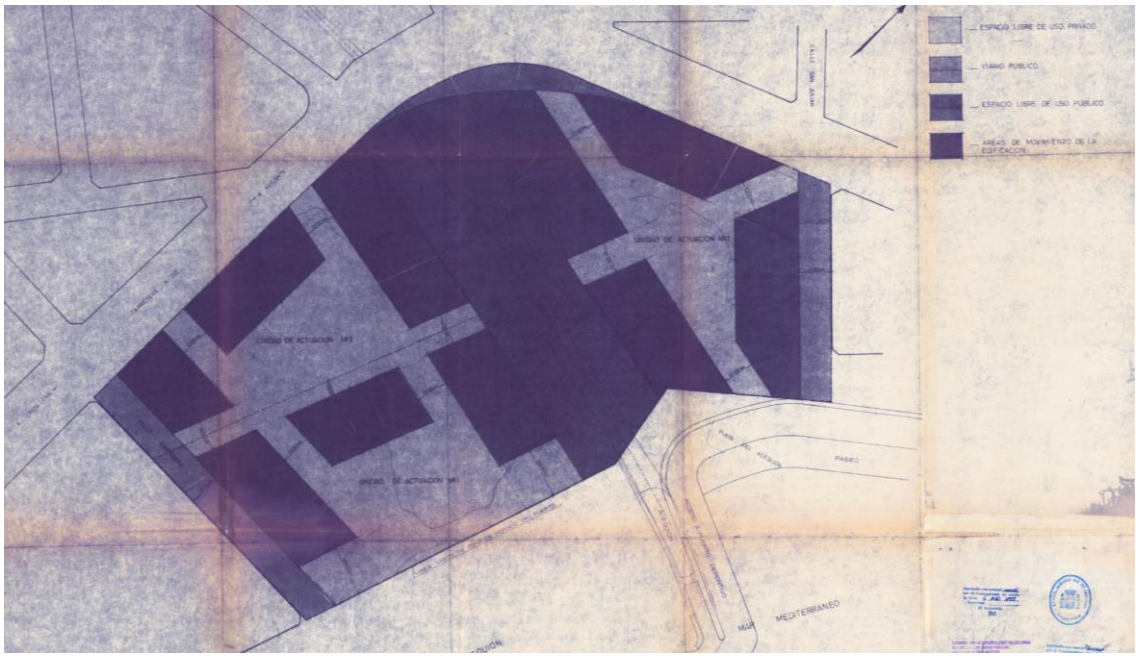


Plano de delimitación de Unidades de Actuación del PERI “El Acequión”

Esta Unidad de Actuación nº 3 no fue objeto de gestión urbanística, habiéndose mantenido hasta no hace mucho, en que fueron demolidas, algunas edificaciones e instalaciones que preexistían en la parcela.



Plano de usos existentes en el ámbito del PERI "El Acequión". Obsérvese que en la Unidad de Actuación nº 3 existen diferentes edificaciones consolidadas, con fachada a la Avenida Gregorio Marañón, urbanizada y en uso



Plano de disposición de volúmenes edificables del PERI "El Acequión". En la Unidad de Actuación nº 3 se disponen 3 áreas edificables, igual que en la Unidad de Actuación nº 1, y 4 áreas en la Unidad de Actuación nº 2.

Posteriormente, después de más de 10 años de tramitación, en 6 de abril de 2010 se aprueba de forma definitiva, mediante resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, la Modificación Puntual (MP) nº 52 del PGOU de Torrevieja (BOP nº 104, de 3 de junio de 2010), cuya principal pretensión es *gestionar el suelo urbano no consolidado por la edificación mediante normas de ordenación específicas para cada caso concreto, la obtención de suelos dotacionales destinados espacios libres, y el fomento del uso hotelero como medida de crecimiento continuado de la actividad económica de la ciudad.*

La MP viene a completar las determinaciones del PGOU sobre las tipologías edificatorias, de modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el mismo estableciendo un límite de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar en el planeamiento original. Por otra parte, también se pretende la obtención de determinados espacios libres en la Zona 1 del Casco Urbano.

Atendiendo a este doble objetivo, la MP nº 52 lleva a cabo los siguientes extremos:

- Modificación y ampliación del artículo 48 del Plan General, relativo a las tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias.

- Delimitación de subzonas de ordenanza que coinciden a su vez con la creación de nuevas áreas de reparto, mediante las cuales se pretende gestionar los suelos dotacionales destinados a espacios libres públicos de manera que se permita su adquisición sin cargo alguno para el Ayuntamiento.

Y así, entre dichas nuevas Áreas de Reparto encontramos la que ocupa el objeto del presente Informe, la AR nº 81 que se corresponde con la antigua Unidad de Actuación nº 3 del P.E.R.I. “El Acequión” y cuyas determinaciones y magnitudes se acompañan en la siguiente ficha:

SUBZONA DE ORDENANZA Area de reparto número	81

SITUACION

ORDENACIÓN VIGENTE

ORD. VIGENTE	
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano- P.E.R.I. Acequión
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MM.
AREA DE REPARTO	Zona de planeamiento complementario
USO GLOBAL	Residencial
USO COMPATIBLE	Terciario en planta baja.
PARCELA MÍNIMA	No se establece
CIRCULO INSCRITO	No se establece
ANGULOS MEDIANEROS	No se establece
NUMERO DE PLANTAS/AT	Baja + 4 planta + Ático.At s/P.E.R.I
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	Quince metros
ATICO	Retranqueos 45º
SOTANOS	Cara inferior de forjado <= 1,20m
DOTACION DE APARCAMIENTOS	1,25 vivienda/plaza

ORD. MODIFICADA	
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano. Casco actual
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación en altura
AREA DE REPARTO	Area de Reparto 81. AT:4,05
USO GLOBAL	Residencial
USO COMPATIBLE	Terciario bajo rasante y en planta baja
SUPERFICIE COMPATIBLE	8.024,50 m2
CALCULO DE LA OCUPACION	Cálculo de la ocupación s/ 7.682,50 m2
EDIFICABILIDAD/ALTURA MÁXIMA	32.498,15 m2/t 26 P/Mín 50% Uso Hotel >3*
OCUPACION	20,00%
VIARIO OBJETO CESIÓN	342,00 m2
ZONA VERDE OBJETO DE CESIÓN	1.795,33 m2
PARCELA MÍNIMA	Manzana completa
RETRANQUEOS	Uso residencial 5,00 m. Uso hotelero 0,00 m.
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	40% de la altura del que la tenga menor.
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	Máximo 25m.
CUERPOS VOLADOS	Cerrados: 25% de la sup. de la fachada Abiertos: 75% de la sup. de la fachada
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 m
DOTACION DE APARCAMIENTOS	Según estándar vigente.

ORDENACIÓN MODIFICADA MOD. 82 : LIBERTAD TIPOLÓGICA, ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ÁREA DE REPARTO

SUBZONA DE ORDENANZA Area de reparto número	81

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Se trata de una zona desarrollada mediante la figura de planeamiento denominada P.E.R.I. Acequión, aprobada definitivamente a la que se le incluye un área de suelo urbano para posibilitar la obtención de suelo dotacional viario. Para su gestión se divide en tres unidades de actuación, de las que la número tres es la que denominamos subzona de ordenanza 6, a la que en el siguiente cuadro ya se ha añadido la superficie correspondiente a adscribir como suelo dotacional viario.

	Superficie bruta	cesión	Superficie neta	Edific. Absoluta	Edific. Total
-UA 1:	11.298,87 m2	2.222,37 m2	9.076,50 m2	34.647,77 m2	3.06 m2t/m2
-UA 2:	13.723,73 m2	4.061,70 m2	9.662,03 m2	44.546,47 m2	3.24 m2t/m2
-UA 3:	**9.819,83 m2**	**2.137,33 m2**	**7.682,50 m2**	**32.498,15 m2**	**3.309 m2t/m2**

Se delimita un único área de reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos tanto en la unidad de actuación número 3 del P.E.R.I. Acequión, como en la Avenida Gregorio Marañón y en la calle Sorolla.

Para la materialización del aprovechamiento necesario será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la L.U.V., que tenga como base el planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el P.G.O.U. se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada, y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.

Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.

Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación y calle Portalicos.

Por tanto, la definición de aprovechamiento será la que sigue:

Superficie neta: 7.682,50 m2 (según cuadro del P.E.R.I. Acequión)

Edificabilidad: 32.498,15 m2t, resultado de la suma de 31.058,15 m2t de la UA-3 del P.E.R.I. Acequión, y 1.440,00 m2t de la obtención de suelo viario clasificado (342,00 m2 x 4,21 m2t/m2s)

Suelo dotacional viario pendiente de obtención
Superficie 342 m2
AT: 4,21 m2t/m2s

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.

El plazo para presentar la alternativa técnica será de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente modificación; transcurrido dicho plazo el ámbito de planeamiento y gestión quedará sometido al régimen establecido por los artículos 217 y 218 de la LUV.

Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos.

El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

Si el programa se ajusta al régimen de adjudicación preferente el plazo anterior se reducirá a tres años.

La gestión del programa obtendrá gratuitamente a favor del Ayuntamiento al menos los siguientes:

- Con carácter demanial:
  - Suelo dotacional viario clasificado por el PGOU.
  - Zona Verde clasificada por el P.G.O.U.
  - La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.
  - Terrenos con destino viario público clasificado por el P.G.O.U.
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.
  - Con carácter patrimonial:
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca en la Alternativa Técnica.

Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el dominio público marítimo terrestre

CONDICIONES DE URBANIZACION

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.

La ejecución de la urbanización incluirá al menos lo siguiente:

- Agua potable.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
- Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100mm y arquetas cada 25m
- Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
- Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.
- Contenedores de residuos sólidos urbanos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante.
- Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizadas con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todas y dada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
- Será objeto de reurbanización todo el ámbito de actuación.
- Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

Las cesiones de las zonas verdes serán objeto de ejecución independientemente de la titularidad.

3.1.2.- Conclusiones sobre la clasificación urbanística formal del suelo.

A tenor de lo expuesto, hemos de extraer dos conclusiones sobre la clasificación del suelo del área de reparto nº 81 de Torrevieja:

a) En primer lugar, que es suelo urbano.

b) En segundo lugar, que disfruta de dicha condición desde, al menos, 1985, fecha de aprobación del vigente Plan General de Torrevieja.

3.2.- CONDICIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.2.1.- Legislación aplicable.

Según el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), se entiende como suelo urbanizado:

> *"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente **integrado en una malla urbana** conformada por una **red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo** o asentamiento de población del que forme parte, cumpla **alguna** de las siguientes condiciones:*
>
> *a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
>
> *b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
>
> *c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."*

El mismo texto legal establece, en su artículo 17, el contenido del derecho de propiedad en este tipo de suelo urbanizado, a saber:

> *"1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas."*

Asimismo, el TRLSRU vincula a la propiedad de este tipo de suelo urbanizado la condición de la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, tal como establece el artículo 11.2:

> *2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

3.2.2.- Condiciones para que un suelo pueda tener la situación de urbanizado.

A tenor de las consideraciones expuestas, son necesarias las siguientes determinaciones para que un suelo tenga la condición de suelo urbanizado:

a) Estar integrado en la malla urbana de un núcleo de población.

b) Disponer de los servicios urbanísticos para poder ser edificado conforme al planeamiento urbanístico, o poder llegar a contar con ellos mediante la conexión con las instalaciones preexistentes.

3.2.3.- Aplicación de estas condiciones al suelo que nos ocupa.

El suelo del Área de Reparto nº 81 del PGOU de Torrevieja forma parte de la malla urbana del núcleo de población de Torrevieja, algo que es patente si se visita la zona, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Asimismo, dispone de la condición de suelo urbanizado, por contar con servicios urbanísticos a pie de parcela como acceso rodado, alumbrado público, aceras, e infraestructuras de suministro de energía eléctrica, agua potable y saneamiento.

En las siguientes imágenes vemos algunas de estas infraestructuras y servicios:

Vista de la parcela desde la Avenida Gregorio Marañón esquina Calle Sinforosa
Acceso rodado, aceras, alumbrado público, semaforización, recogida residuos, alcantarillado

Vista de la parcela desde Avenida Gregorio Marañón _ Alcantarillado, aceras, alumbrado público

Estas condiciones las reúne la parcela desde antes del Plan General vigente. Esto es, desde antes de 1985, razón por la que fue reconocida la clasificación de suelo urbano, si bien el Plan General ya previó la figura del Plan Especial para realizar una reforma interior de usos y aprovechamientos, integrando en mejor medida la ordenación de este ámbito en el casco urbano.

Esto lo podemos confirmar gracias al comparador de ortofotos del Instituto Geográfico Nacional (http://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html#), que nos permite obtener la siguiente información.

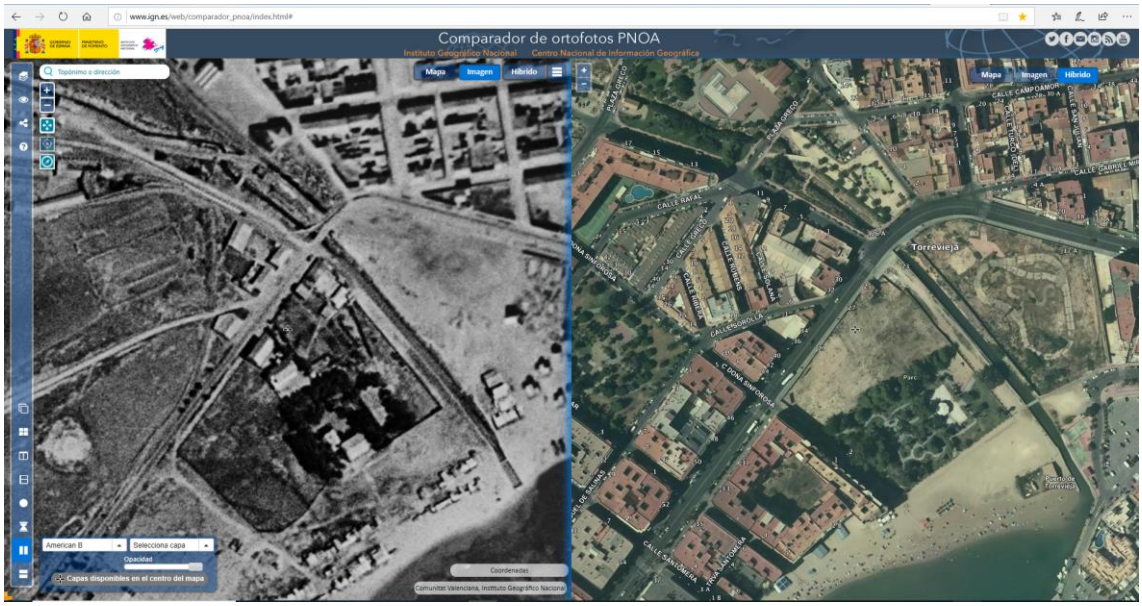


Imagen datada de1956 (izda) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que la parcela en cuestión está ocupada por varias edificaciones y cuenta con fachada a calle de acceso al centro urbano (Avda. Gregorio Marañón)

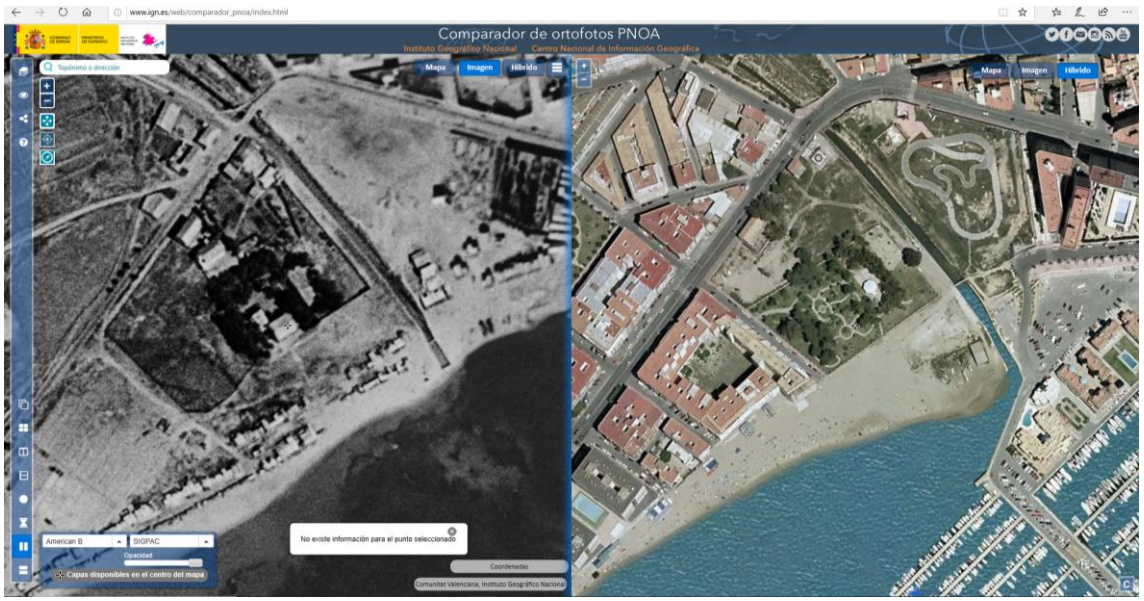


Imagen datada de 1956 (izda.) comparada con 1997 (derecha). Obsérvese que en 1997 la parcela en cuestión sigue ocupada por varias edificaciones preexistentes desde 1956, y que parte de la parcela situada al suroeste ya se ha ocupado por la Calle Doña Sinforosa, hasta la playa. Además, ya se ha urbanizado el denominado Parque Doña Sinforosa, en primera línea de playa.

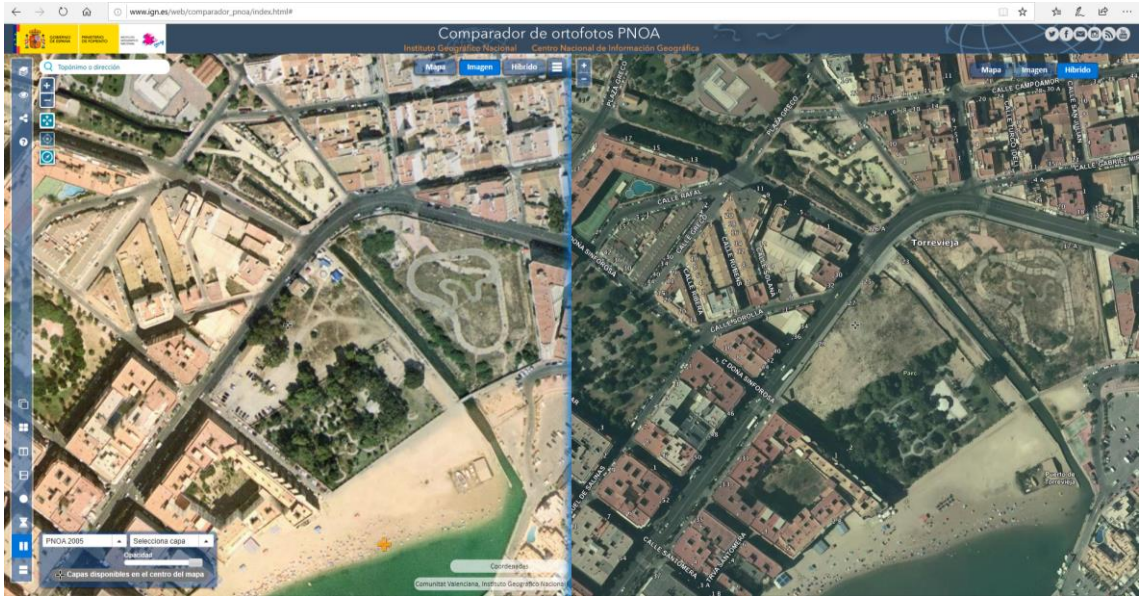
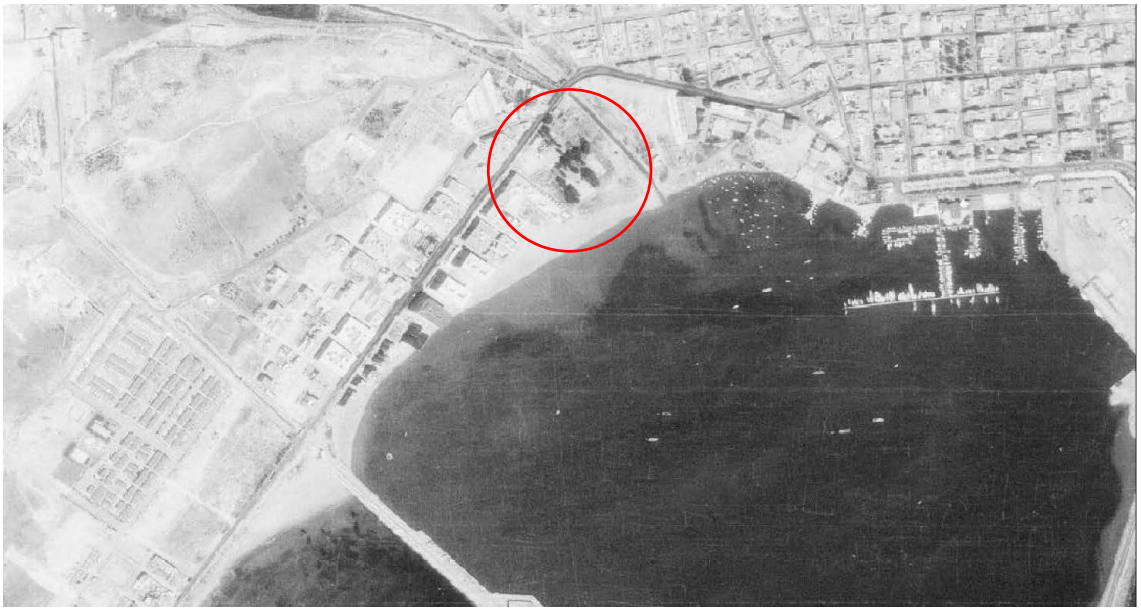
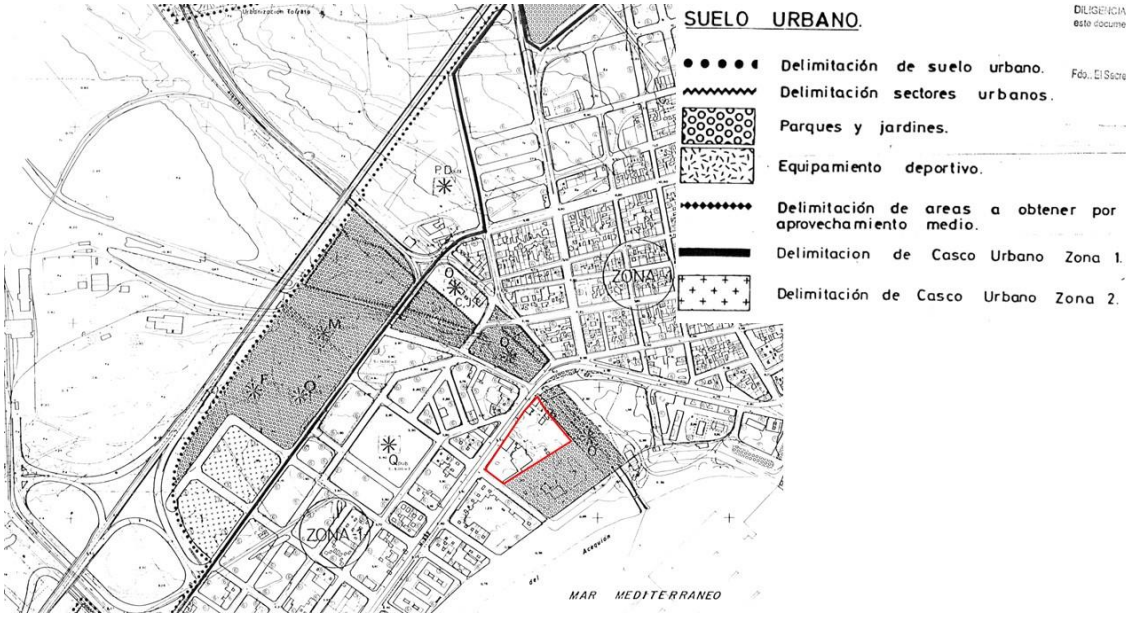


Imagen datada de 1997 (izda.) comparada con actualidad (derecha). Obsérvese que, en la actualidad, una vez adquirida la propiedad, se ha procedido a demoler las edificaciones existentes previamente a su sustitución conforme a la normativa urbanística vigente. La parcela sigue disponiendo de los mismos servicios urbanísticos.



Vuelo Nacional (1980-1986 del IGN) _ Se puede observar que gran parte del Barrio del Acequión en su fachada marítima ya se encuentra edificado,

Asimismo, en la cartografía del Plan General, aprobado en 1985, se puede observar que el Barrio del Acequión ya se encuentra bastante consolidado, especialmente el frente marítimo, reflejándose en la base cartográfica los edificios existentes en la Calle Sinforosa y la Avenida de Gregorio Marañón.



Plano de suelo urbano del Plan General de Torrevieja

A mayor abundamiento, hemos obtenido información relativa a la fecha de construcción de los edificios del entorno, consultando la cartografía catastral. De ello se deduce que los edificios situados en la Avenida Gregorio Marañón y la calle Doña Sinforosa datan de 1979 y 1980, aunque incluso hay alguno de 1970.

Idénticas conclusiones obtenemos de analizar el PERI “El Acequión”, aprobado en 1991, antecedente de ordenación anterior a la MP nº 52 del Plan General.

Recordemos que el PERI “El Acequión” es el instrumento de desarrollo del Plan General de 1985, que contempla como objetivo para esta zona su reordenación para integrarla morfológicamente con el entorno construido durante los años 70. La Memoria de este PERI reconoce el carácter urbano del suelo, y confirma, por sus lindes, su integración en la malla urbana existente. Nótese como se califica el estado actual de los suelos afectados como “*un vacío urbano desordenado*”, y que existen en su interior viviendas, instalaciones de la antigua compañía salinera y hasta un restaurante, conocido como “El Pescador”.

2. INFORMACION URBANISTICA.

La zona objeto de la actuación configura un perí metro sensiblemente pentagonal clasificado como Suelo Urba- no por el P.G.C.U., con una superficie de 35.809 m2, de los que 34.500 m2 son de titularidad privada, correspondiendo - los 1.309 m2 restantes al Canal de las Salinas.

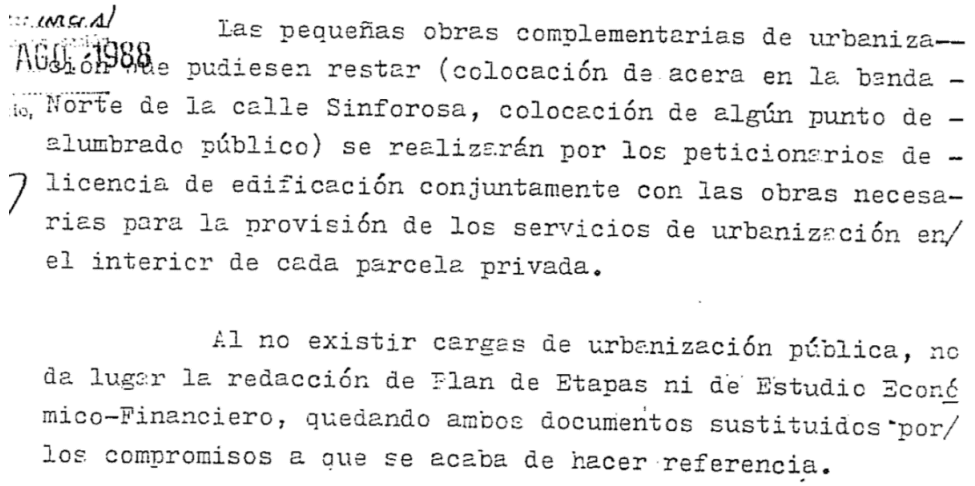
Los lindes de la zona los constituyen la Playa - del Acequión por el Este; la Carretera Nacional 332 por el/ Oeste; la prolongación de la calle San Julián por el Norte; y la calle Sinforosa por el Sur.

La topografía de la zona es sensiblemente llana, junto al mar, oscilando el desnivel máximo entre las cotas/ + 0'80 m y + 3'71 m.

El estado actual es el característico de un va-- cío urbano desordenado. En la zona más próxima a la playa/ existe cierta vegetación con pinos, eucaliptos y abundante/ maleza. Con fachada a la Carretera Nacional -que en este / tramo se denomina Avda. de Gregorio Marañón- existen 2 vi-- viendas de 2 plantas y unas instlaciones de la Compañía --- Arrendataria de las Salinas (almacén y oficinas). En segun da línea respecto de la Carretera se encuentra el Restauran te "El Pescador", unas cabinas telefónicas y una pista de - Karts.

Extracto de la memoria informativa del PERI “El Acequión”

Asimismo, el propio PERI destacaba la escasa relevancia de las obras de urbanización a realizar en su desarrollo, tal como se reflejaba en su Anejo sobre los compromisos de ejecución.



AGO 1988

Las pequeñas obras complementarias de urbaniza-- ción que pudiesen restar (colocación de acera en la banda - Norte de la calle Sinforosa, colocación de algún punto de - alumbrado público) se realizarán por los peticionarios de - licencia de edificación conjuntamente con las obras necesa- rias para la provisión de los servicios de urbanización en/ el interior de cada parcela privada.

Al no existir cargas de urbanización pública, no da lugar la redacción de Plan de Etapas ni de Estudio Econó mico-Financiero, quedando ambos documentos sustituidos por/ los compromisos a que se acaba de hacer referencia.

Detalle del anejo del PERI relativo a las cesiones y obras a realizar

Finalmente, y aunque pueda resultar algo anecdótico, hemos obtenido información relativa a la existencia del Restaurante “El Pescador”, que abrió sus instalaciones en 1981, rehabilitando una edificación existente que luego se incluiría en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 3 del PERI, en el entorno de los jardines de Doña Sinforosa. Así se puede confirmar en la web del restaurante http://www.restauranteelpescador.es/.

Por lo tanto, estamos ante un espacio que tiene la doble condición de urbano y urbanizado.

El hecho de que la ficha de planeamiento y gestión del Área de Reparto nº 81 establezca unas concretas condiciones de urbanización, hay que interpretarlo en el sentido de que estamos ante un área de reurbanización, término este que expresamente contempla dicha ficha, teniendo como finalidad renovar los servicios que pudieran haber quedado obsoletos, y de los que eventualmente careciere, para dar servicio a los usos previstos en el planeamiento.

Esta circunstancia, como decimos, no evita su condición de suelo urbanizado a los efectos de la legislación urbanística, dado que es evidente que forma parte de la malla urbana y dispone a pie de parcela de los servicios para su conexión e integración, y que ello es así desde antes de 1988.

3.3.- CONCLUSIONES DE ESTE APARTADO.

Conforme a las anteriores consideraciones, estamos en disposición de concluir que el suelo del Área de Reparto nº 81:

a) Tiene la clasificación de urbano desde antes de 1.988.

b) Tiene la condición de suelo urbanizado, integrado en la malla urbana, desde antes de 1988.

Teniendo esta doble consideración, estamos pues ante suelo urbano y urbanizado, por lo que, de conformidad con las Disposiciones Transitorias Tercera y Octava de la Ley de Costas y el Reglamento de Costas, respectivamente, **no le serían de aplicación a este ámbito las limitaciones establecidas para la Zona de Influencia**.

4.- SEGUNDA CONDICIÓN A ANALIZAR: VALORES AMBIENTALES Y NATURALES VINCULADOS AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE EN EL ÁREA DE REPARTO Nº 81.

4.1.- CONSIDERACIÓN PREVIA.

Con lo expuesto en el apartado anterior (el suelo es urbano y urbanizado, y por tanto no es aplicable el artículo 30 de la Ley de Costas) sería ocioso seguir analizando el conjunto de condiciones expuesto en el apartado 2.3 de este informe. No obstante, toda vez que el informe de Costas de 8 de marzo de 2019 pone en duda que la ordenación urbanística proyectada en el Área de Reparto nº 81 sea compatible con los valores naturales inherentes al dominio público marítimo terrestre, consideramos conveniente realizar un estudio pormenorizado de este espacio, a fin de verificar si efectivamente existen elementos ambientales de suficiente relevancia como para activar mecanismos de defensa del citado dominio público.

Es evidente que estas cuestiones han sido analizadas en el proceso de evaluación ambiental estratégica al que ha sido sometido el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del Plan General, pero, en cualquier caso, procederemos a su evaluación en los siguientes apartados.

4.2.- VALORES AMBIENTALES DE REFERENCIA.

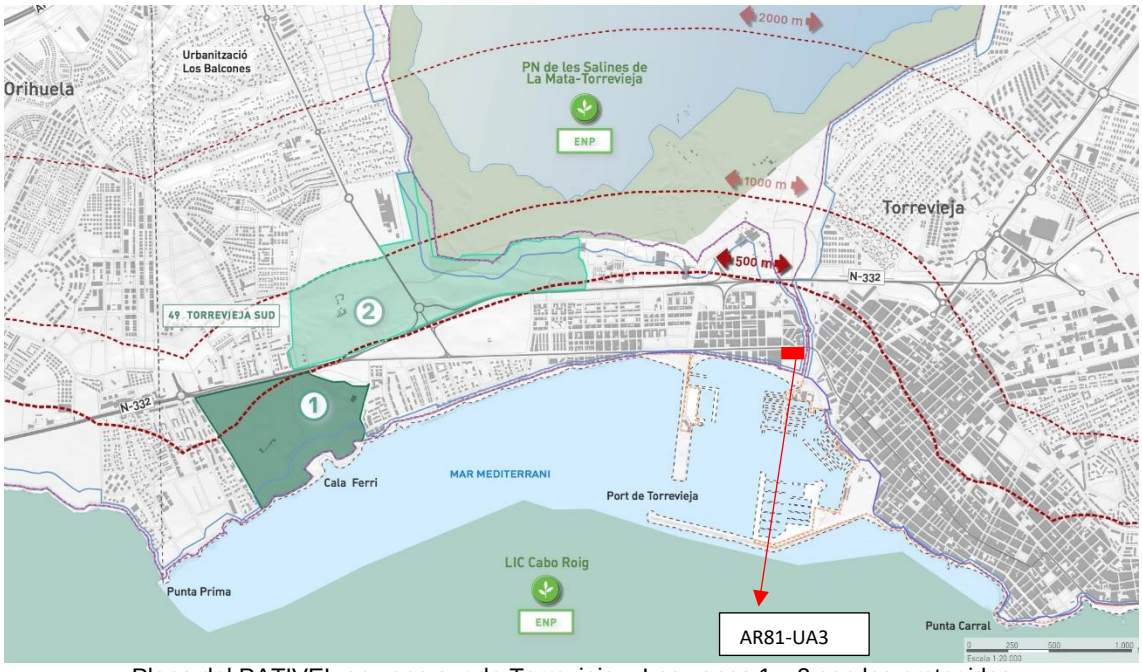
Se ha visitado la zona en trabajo de campo, sin que del examen visual resulten especiales valores destacables a la vista, más allá del valor funcional que para la comunidad presenta el parque público de Doña Sinforosa, que no resulta afectado por la actuación urbanística.

La Playa del Acequión debe su nombre a que en su margen se adentra el agua del mar en dirección a las Salinas de Torrevieja por el canal creado artificialmente para abastecerlas de agua marina: el Acequión. No cuenta con paseo marítimo alguno y su lámina arenosa es de origen artificial, fruto de la acción de los espigones y brazos de las distintas zonas del puerto de Torrevieja sobre la dinámica litoral. En su zona más ancha, apenas cuenta con 25 metros de arena. Asimismo, se ha destacar la presencia del casalicio en plena primera línea, sin que exista vial o paseo marítimo alguno que articule un adecuado contacto entre este espacio urbanizado y la franja costera.

Consultada la cartografía ambiental más destacable, accesible en el Visor del Sistema de Información Territorial del Instituto Cartográfico Valenciano, se confirma la ausencia de valores ambientales destacables.

Esta situación ha sido confirmada, y esto tiene un especial valor, en el documento del Plan de Acción Territorial del Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, y su Catálogo de Playas, aprobado por Decreto 58/2018, de 4 de mayo.

La Playa del Acequión no cuenta con protección específica alguna por el citado PATIVEL al margen de su ubicación en el marco de aplicación de la legislación de costas y sus servidumbres asociadas.

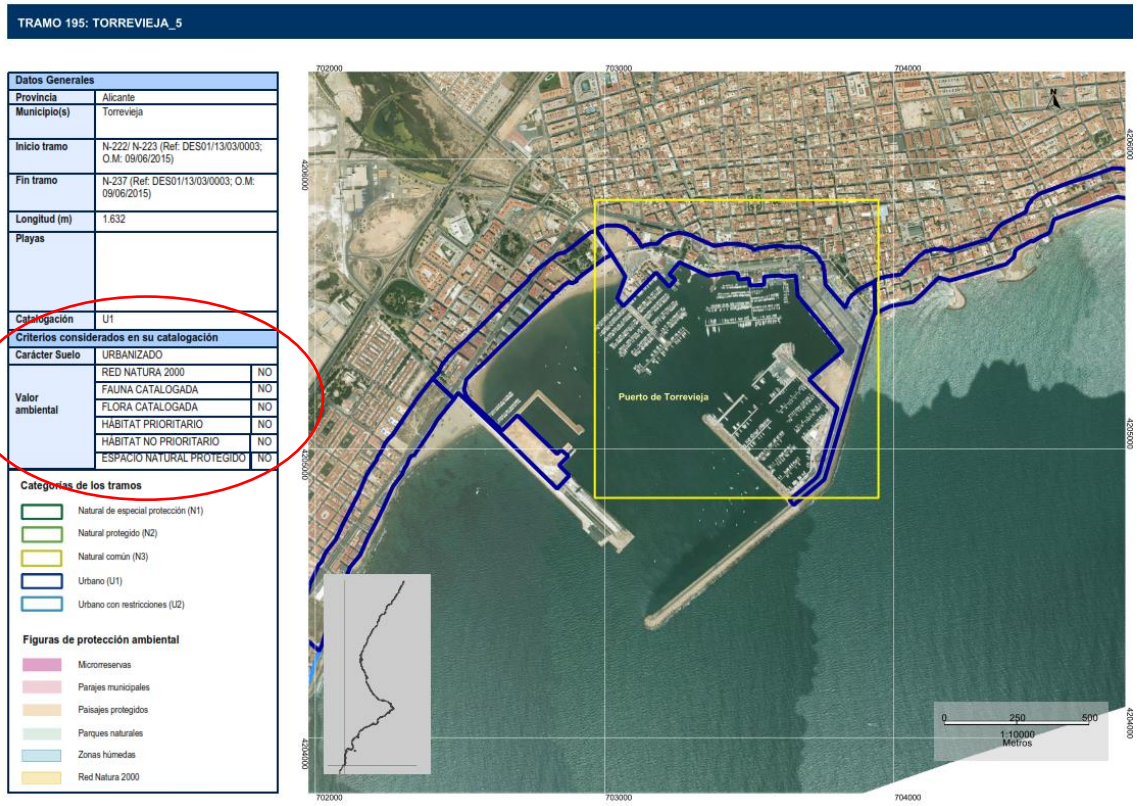


Plano del PATIVEL en zona sur de Torrevieja _ Las zonas 1 y 2 son las protegidas

El propio PATIVEL analiza la concurrencia de los siguientes vectores ambientales en cada playa y, como puede apreciarse en la figura adjunta extraída de su Catálogo de Playas, ninguno de dichos vectores tiene manifestación en la Playa del Acequión.

- Nula presencia de flora interés.
- Nula presencia de fauna de interés.
- No ubicación en el seno de la Red Natura 2000.
- Nula presencia de hábitats de vegetación.
- Nula presencia de cualquier tipo de protección ambiental.

Veamos a tal efecto la ficha resumen de este tramo de costa en el citado Catálogo de Playas:



TRAMO 195: TORREVIEJA_5

Datos Generales		
Provincia	Alicante	
Municipio(s)	Torrevieja	
Inicio tramo	N-222/ N-223 (Ref: DES01/13/03/0003; O.M: 09/06/2015)	
Fin tramo	N-237 (Ref: DES01/13/03/0003; O.M: 09/06/2015)	
Longitud (m)	1.632	
Playas		
Catalogación	U1	
Criterios considerados en su catalogación		
Carácter Suelo	URBANIZADO	
Valor ambiental	RED NATURA 2000	NO
	FAUNA CATALOGADA	NO
	FLORA CATALOGADA	NO
	HÁBITAT PRIORITARIO	NO
	HÁBITAT NO PRIORITARIO	NO
	ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	NO

Podemos destacar que la propia ficha reconoce la condición del suelo afectado en este tramo URBANO de costa como URBANIZADO.

Por lo tanto, no se aprecian en el área ni recursos naturales ni hábitats susceptibles de protección ambiental.

4.3.- DINÁMICA LITORAL Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

Por dinámica litoral se entiende el estudio de los fenómenos de variación de la sedimentología en las zonas costeras, a lo largo del tiempo, en función de una serie de factores externos. Entre los factores externos participantes o condicionantes de la dinámica litoral se encuentran el viento, el oleaje, las mareas, las corrientes marinas, la batimetría de la costa, etc.

El sector de suelo afectado se encuentra en la zona central del borde costero de la dársena portuaria de Torrevieja. Se localiza en una posición central y sensiblemente equidistante de los arranques del dique de Levante y del contradique Sur, así como en el entorno del punto de máxima distancia de alejamiento de la bocana del puerto. Por todo ello, en una zona ajena de las perturbaciones marinas que pudieran influir en el interior del puerto o colarse por su bocana de acceso.

Además, la posición de la parcela en estudio se encuentra ubicada en el extremo más protegido de la dársena, al abrigo del dique central del puerto deportivo “Club Náutico Marina Internacional” y junto a la desembocadura del canal del “Acequión”, tras la Playa del Acequión, en el extremo Noreste de la misma, donde se acumula la sección de mayor anchura del depósito de arenas.

Las mareas astronómicas[1] en la costa levantina no superan los 30 cm. Los registros conocidos de mareas superiores (de hasta 1 m) vinieron inducidas por la incidencia de factores no astronómicos en conjunción con circunstancias locales.

La playa del Acequión es un elemento artificial surgido al abrigo de la dársena interior del Puerto de Torrevieja, sin ningún interés medioambiental, tal como hemos justificado en el apartado anterior.

El puerto de Torrevieja configura un abrigo artificial de similar configuración al puerto de Alicante, con el dique principal de abrigo en dirección SO-NE para hacer frente a los envites predominantes de los oleajes más intensos con cualquier procedencia desde el N-NE hasta el Sur, habida cuenta que la proximidad de la propia línea costera los protege del resto de las orientaciones del oleaje.

Puerto de Torrevieja (izq.) y puerto de Alicante (der.).

Es decir, la localización del ámbito urbanístico estudiado se encuentra a “sotavento” de la dársena del puerto de Torrevieja durante los principales temporales marítimos de Levante, por lo que no influiría sobre las condiciones de viento en el interior de la dársena portuaria.

Más al contrario, con incidencias de viento desde poniente, si la nueva edificación llegase a influir ligeramente sobre la dirección o intensidad del viento, sería en el sentido de resguardar buena parte de los pantalanes del puerto deportivo “Club Náutico Marina Internacional”, donde se amarran las embarcaciones deportivas de menor eslora y más sensibles al viento. Pero no sería un fenómeno distinto al que viene sucediendo actualmente en otras partes del puerto, dado que el borde urbano de Torrevieja, en todo el frente del paseo marítimo, se encuentra totalmente consolidado con edificaciones de entre 6 y 10 alturas.

[1] Página 31 del “Estudio ecocartográfico del litoral de las provincias de Alicante y Valencia. MEMORIA DIVULGATIVA. Julio 2007”, publicado por la “Dirección General de Costas. Secretaría General para el Territorio y la Sostenibilidad. Ministerio de Medio Ambiente”.

4.4.- CONCLUSIONES.

A modo de conclusión de este apartado, parece evidente que estamos ante un tramo costero, incluido en ámbito portuario, netamente antropizado desde hace años, cuya dinámica litoral está artificializada.

No existe una dinámica natural costera ni valores ambientales sujetos a ningún tipo de protección que pudieran verse afectados en modo alguno por la actuación urbanística propuesta.

Esto implica que el rigor en la aplicación de las limitaciones de propiedad fijadas en la legislación de costas para la Zona de Influencia debe ser proporcional al nulo valor ambiental que presenta este tramo de dominio público marítimo terrestre.

5.- TERCERA Y ÚLTIMA CONDICIÓN A ANALIZAR: EL EFECTO "PANTALLA ARQUITECTÓNICA" Y LA ARMONIZACIÓN CON EL ENTORNO PAISAJÍSTICO.

5.1.- CONSIDERACIÓN PREVIA.

Finalmente, en este apartado, vamos a analizar el eventual impacto paisajístico de la actuación proyectada en el Área de Reparto nº 81 en el entorno urbano inmediato, para evaluar su relación con la obligación de armonización visual derivada de la legislación de costas para los espacios comprendidos dentro de la Zona de Influencia.

Conforme a lo afirmado en el apartado 3 de este informe, esto no resultaría preceptivo, pues parece razonable entender que las determinaciones del artículo 30 de la Ley de Costas no se aplican al suelo que nos ocupa. En cualquier caso, del mismo modo que en el apartado anterior, vamos a proceder a su evaluación para concretar el grado de afección a los valores paisajísticos presentes en el área.

Para ello, vamos a proceder del siguiente modo:

a) Describiremos el entorno urbano y natural existente, el Barrio del Acequión, y su evolución histórica hasta la situación actual.

b) Expondremos las características de ocupación y volumetría del Barrio del Acequión, para así conocer el grado de intensidad que presenta la edificación existente, y su comparación con la proyectada en el ámbito del Área de Reparto nº 81.

c) Reflejaremos el alcance de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81, a la vista de las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General, tomando como referencia los estudios paisajísticos de cada uno de estos documentos.

d) Finalmente, analizaremos el concepto de pantalla arquitectónica a la luz de la legislación y jurisprudencia vigentes, y lo confrontaremos con la ordenación propuesta y su entorno urbano.

No obstante, hay que tener en consideración que en esta materia estamos hablando de paisaje urbano en un ámbito que forma parte de lo que se conoce como ordenación pormenorizada, tal como se contempla en la legislación urbanística (artículo 36 LOTUP). Y en este caso, nos encontramos ante una esfera de competencia y decisión estrictamente urbanística, atribuida, al ser ordenación pormenorizada, exclusivamente al Ayuntamiento de Torrevieja[2].

5.2.- EL BARRIO EL ACEQUIÓN: EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y FISONOMÍA URBANA.

El barrio del Acequión de Torrevieja se ubica entre el Dique de Poniente (Muelle Joaquín García-Muelle de la Sal) y el muelle más occidental del Puerto Deportivo de Torrevieja. Entre dichos espacios ganados al mar, uno de trascendental importancia industrial y otro

[2] Según el artículo 44.2.d) LOTUP, la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y paisaje sólo informa los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea autonómica o estatal. En el caso de un Estudio de Detalle, esta aprobación es municipal (artículo 44.5 LOTUP).

turística, se desarrolla una playa artificial, la Playa del Acequión, de escasa entidad superficial y reducido, por su eminente carácter artificial, valor ambiental.

Como límite y cierre norte y noreste del barrio, el Canal del Acequión, ámbito de conexión hídrica entre el mar Mediterráneo y la Laguna de Torrevieja, fundamental para la obtención del recurso salino por evapotranspiración, es eje sustancial.

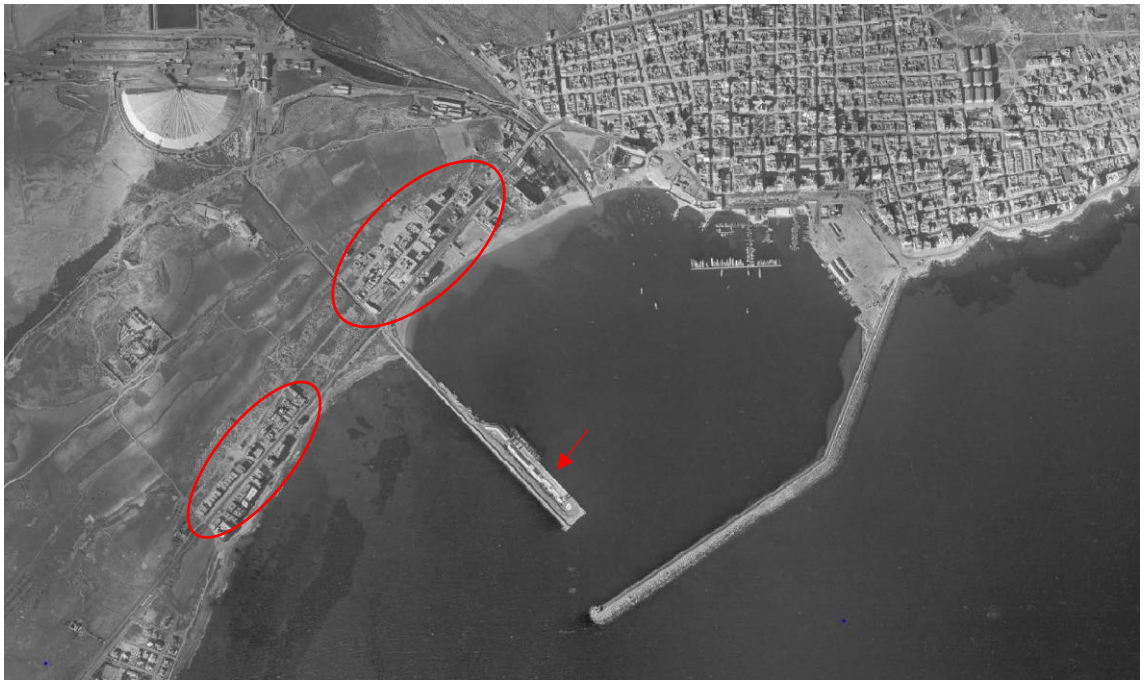
Al sur y suroeste, la Avenida de Pinoso da paso al barrio de San Roque, dando pie a la Playa de los Náufragos, conformándose un espacio urbanístico bien diferenciado entre un ámbito y otro.

Así, con límite septentrional en el trazado de la CN-332, entre las Avenidas de Pinoso y el Canal del Acequión, se desarrolla un barrio fruto del expansionismo iniciado en la década de 1970, marcando una evolución del casco urbano consolidado de Torrevieja al margen de las urbanizaciones que determinaron las primeras etapas de ocupación del suelo (Los Balcones, Villa Sol, Molino Blanco, La Veleta, Lomas del Mar, Punta Prima, Chaparral, Cabo Cervera y, entre otras, Calas Blancas). Hasta dicha época, esta zona estaba ocupada por pequeñas viviendas sitas en primera línea de costa, germen de los primeros comportamientos turísticos de la población del interior de la comarca de la Vega Baja.

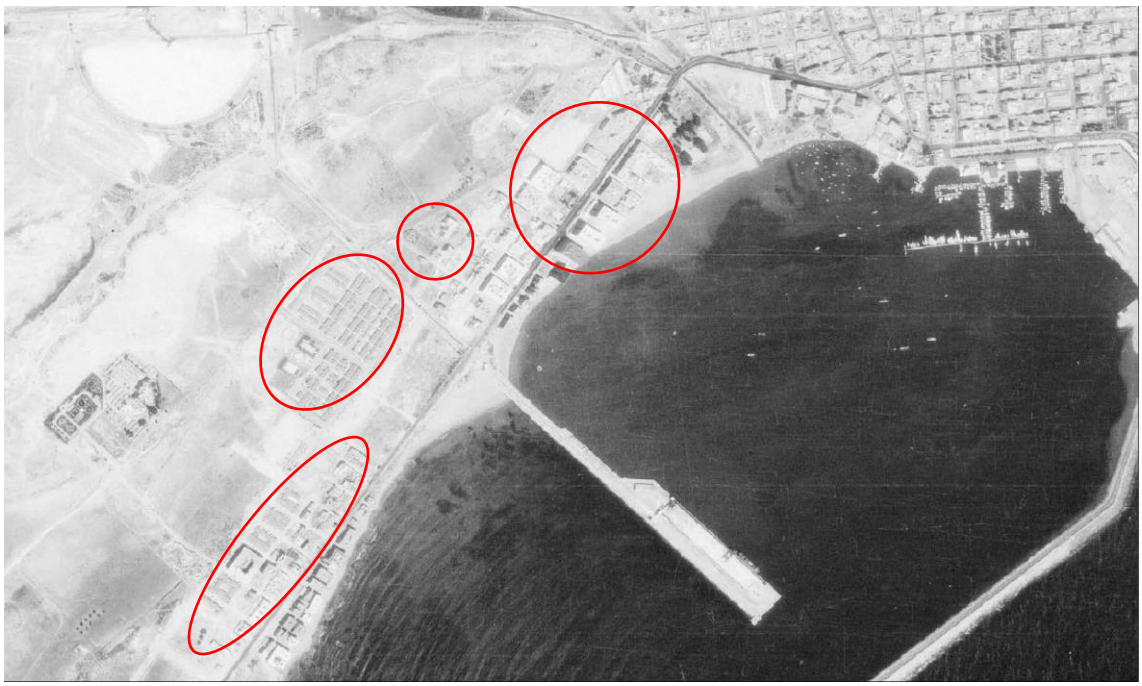
El entorno de la Playa y Canal del Acequión en 1956. Vuelo de 1956, IGN.

Así, tal y como indica Torres Alfosea (1995; 72), "*a partir de 1975 y hasta finales de esa década se puede comprobar un cierto cambio cualitativo en la tipología de la edificación:*

si los grandes conjuntos nodulares se destinaban a viviendas unifamiliares (bien adosadas, bien aisladas), se comprueba igualmente un nuevo auge de la edificación en altura, a modo de grandes bloques de apartamentos sobre suelos en principio capaces de servirles de soporte, situadas al SW y NE del núcleo tradicional, en la Playa del Acequión, y prolongación de la Playa de los Náufragos, y en torno a la Playa del Cura…".



Vuelo Interministerial (1973-1986)
Se aprecia la primera implantación de edificaciones propias de suelo urbano.

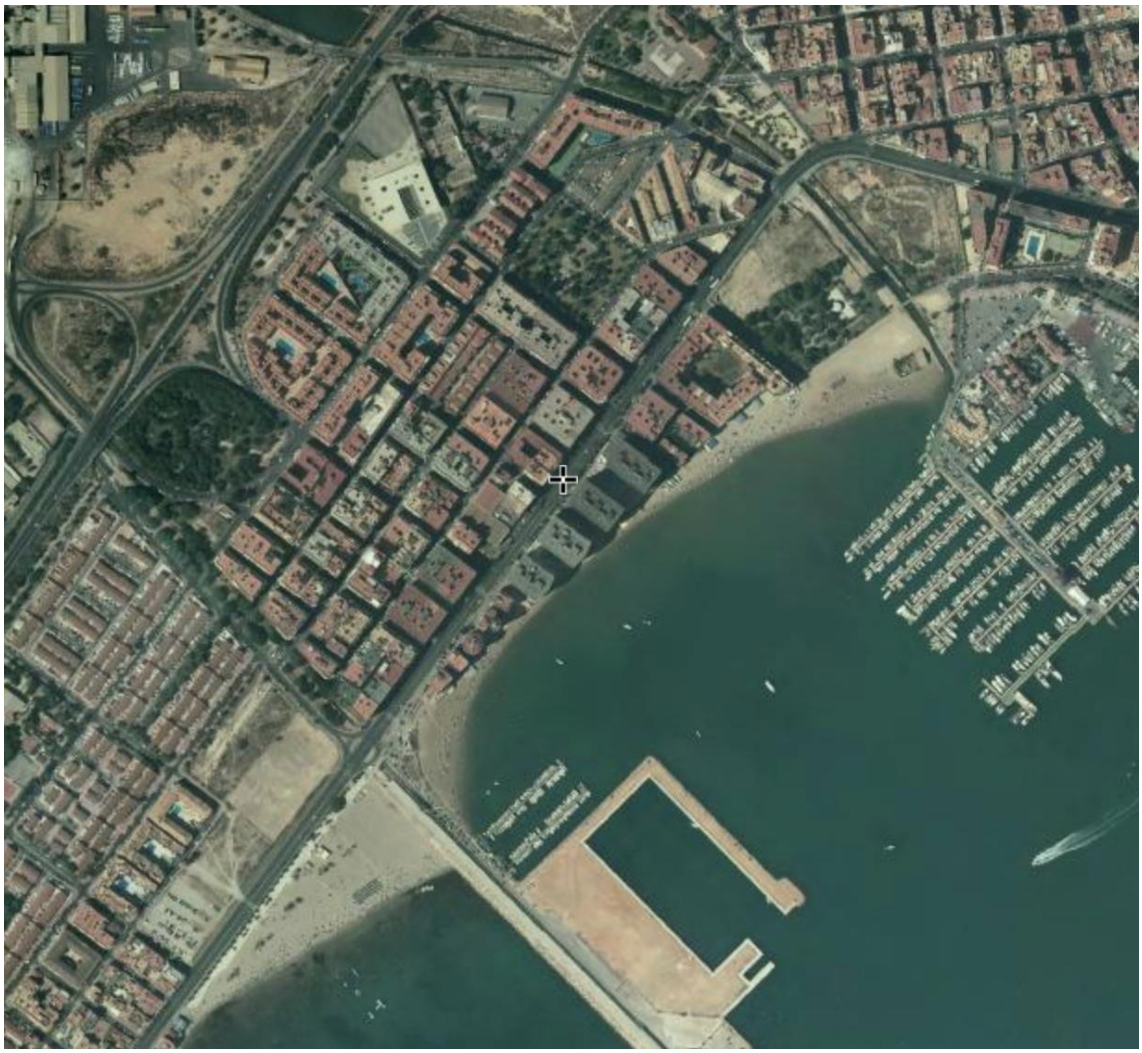


Vuelo Nacional (1980-1986 del IGN)
Primeras ampliaciones y ensanches del barrio y de su retícula viaria cuadrangular.

Barrio del Acequión en 1987. Ortofoto del Instituto Cartográfico Valenciano, 2019.

En la actualidad, este barrio conforma la prolongación natural del casco urbano tradicional de la ciudad de Torrevieja hacia el sur, con límite septentrional muy bien definido y marcado por el trazado de la CN-332, hoy Avenida Gregorio Marañón. Manzanas de geometría rectangular, avenidas regulares, tres importantes zonas verdes (Parque Rincón de Asturias, Parque Doña Sinforosa y Plaza Islas Canarias) y un Centro de Medicina Primaria, definen sus principales coordenadas urbanas. La Avenida Doctor Gregorio Marañón (casi paralela a la franja costera), marca su conexión con el centro urbano de la ciudad y los barrios y espacios residenciales más meridionales.

Avenida Doctor Gregorio Marañón en barrio del Acequión (Torrevieja).

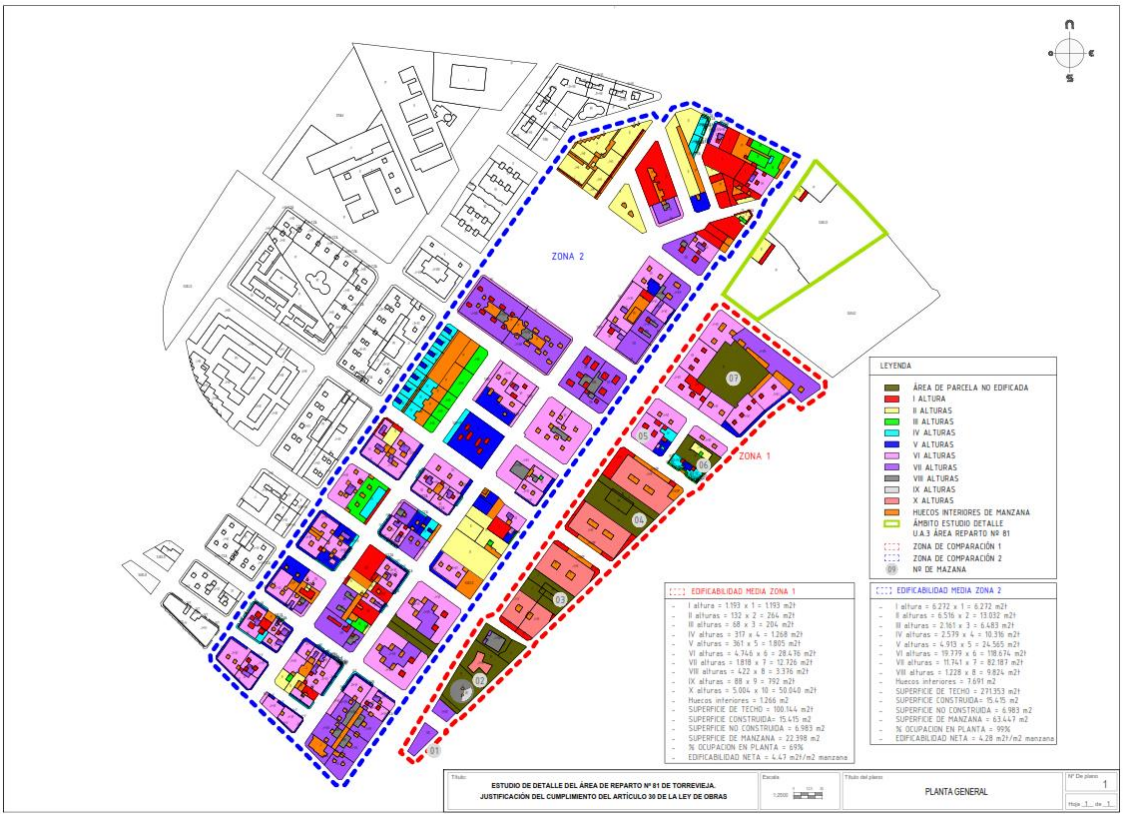


Barrio del Acequión (Torrevieja). Imagen actual.

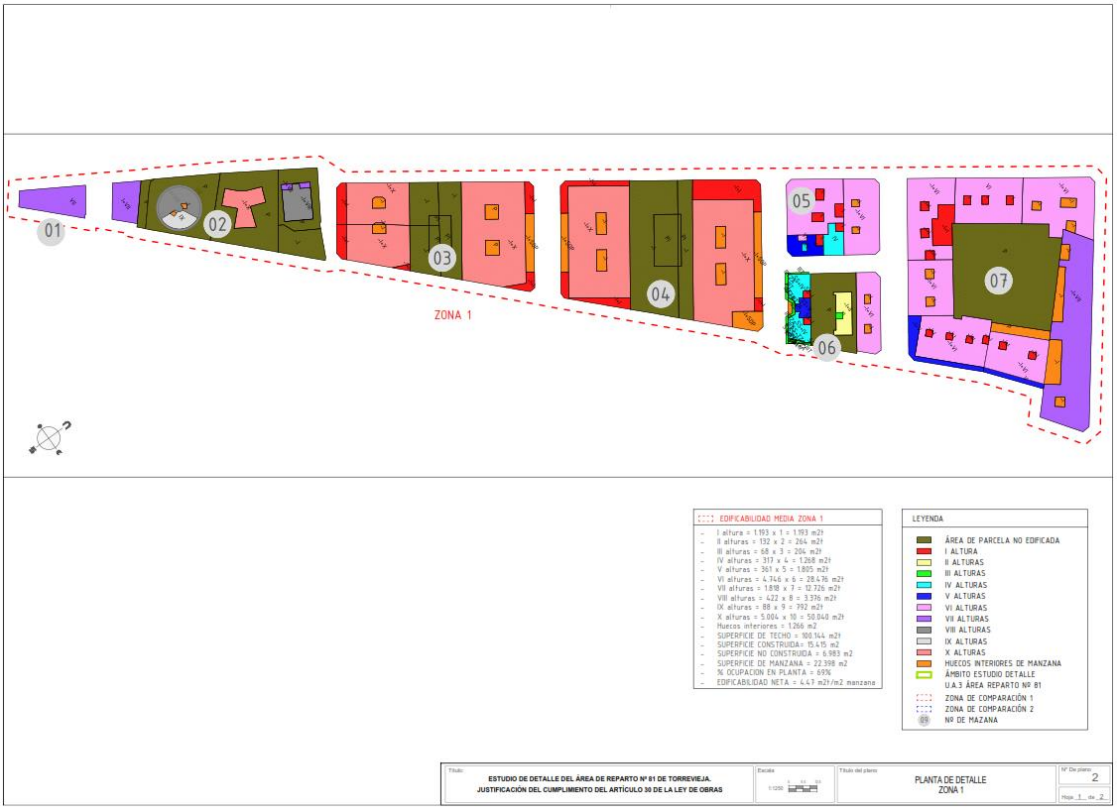
5.3.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO URBANO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 81 DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA.

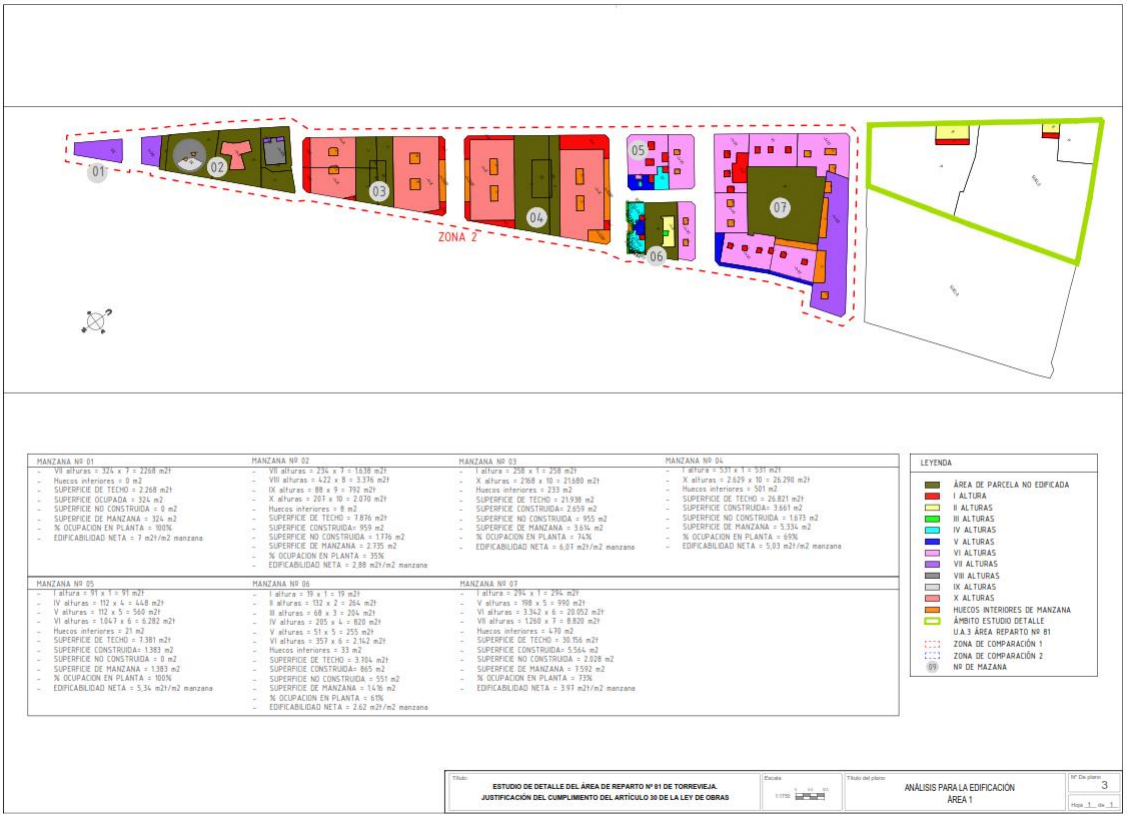
Hemos procedido a analizar, manzana a manzana, la intensidad de edificación en el entorno del Barrio del Acequión.

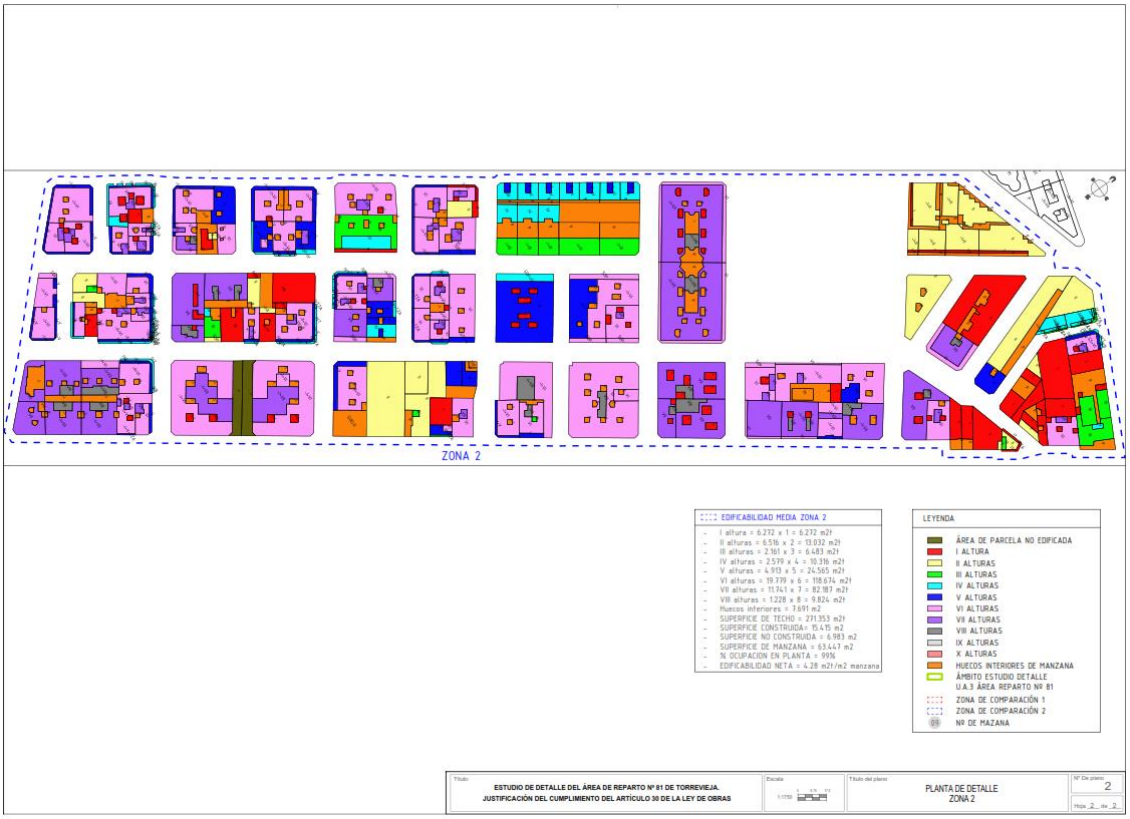
Para ello hemos dividido el barrio en dos áreas, divididas por la Avenida Gregorio Marañón, y tomando como referencia la cartografía catastral, hemos representado la intensidad de edificación en cada manzana de uso lucrativo, lo que nos permite obtener valores medios de edificación para cada área.



								ZONA 1		ZONA 2
MANZANA	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL		TOTAL
I altura	0	0	258	531	91	19	294	1.193		6.272
II alturas	0	0	0	0	0	132	0	132		6.516
III alturas	0	0	0	0	0	68	0	68		2.161
IV alturas	0	0	0	0	112	205	0	317		2.579
V alturas	0	0	0	0	112	51	198	361		4.913
VI alturas	0	0	0	0	1.047	357	3.342	4.746		19.779
VII alturas	324	234	0	0	0	0	1.260	1.818		11.741
VIII alturas	0	422	0	0	0	0	0	422		1.228
IX alturas	0	88	0	0	0	0	0	88		0
X alturas	0	207	2.168	2.629	0	0	0	5.004		0
Huecos interiores, soportales bajos y pergolas	0	8	233	501	21	33	470	1.266		7.691
Superfie de techo	2.268	7.876	21.938	26.821	7.381	3.704	30.156	100.144		271.353
Superficie contruida (ocupacion en planta)	324	959	2.659	3.661	1.383	865	5.564	15.415		62.880
Superficie no construida (urbanizacion)	0	1.776	955	1.673	0	551	2.028	6.983		567
Superficie de manzana	324	2.735	3.614	5.334	1.383	1.416	7.592	22.398		63.447
% Ocupacion en planta	100%	35%	74%	69%	100%	61%	73%	69%		99%
Edificabilidad neta (m2t/m2 manzana)	7,00	2,88	6,07	5,03	5,34	2,62	3,97	4,47		4,28

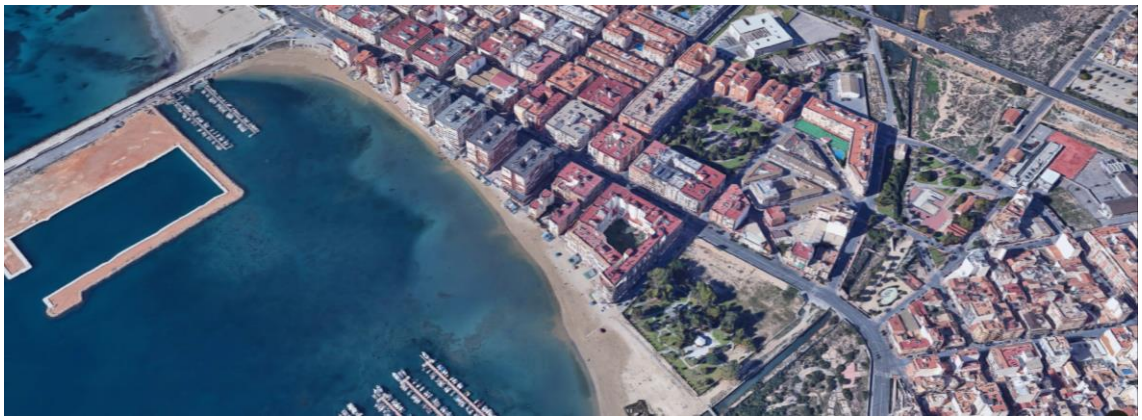

01
02
03
04
05
06
07
ZONA 1
EDIFICABILIDAD MEDIA ZONA 1
- I altura = 1.193 x 1 = 1.193 m2t
- II alturas = 132 x 2 = 264 m2t
- III alturas = 68 x 3 = 204 m2t
- IV alturas = 317 x 4 = 1.268 m2t
- V alturas = 361 x 5 = 1.805 m2t
- VI alturas = 4.748 x 6 = 28.476 m2t
- VII alturas = 1.818 x 7 = 12.726 m2t
- VIII alturas = 422 x 8 = 3.376 m2t
- IX alturas = 88 x 9 = 792 m2t
- X alturas = 5.004 x 10 = 50.040 m2t
- Huecos interiores = 1.266 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 100.144 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 75.475 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 6.983 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 22.398 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 69%
- EDIFICABILIDAD NETA = 4,47 m2t/m2 manzana
LEYENDA
ÁREA DE PARCELA NO EDIFICADA
I ALTURA
II ALTURAS
III ALTURAS
IV ALTURAS
V ALTURAS
VI ALTURAS
VII ALTURAS
VIII ALTURAS
IX ALTURAS
X ALTURAS
HUECOS INTERIORES DE MANZANA
ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
U.A.3 ÁREA REPARTO Nº 81
ZONA DE COMPARACIÓN 1
ZONA DE COMPARACIÓN 2
03 Nº DE MAZANA
Título: ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO Nº 81 DE TORREVIEJA.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE OBRAS
Escala 1:1250
Título del plano PLANTA DE DETALLE ZONA 1
Nº De plano 2
Hoja 1 de 2


01
02
03
04
05
06
07
ZONA 2
MANZANA Nº 01
- VII alturas = 324 x 7 = 2268 m2t
- Huecos interiores = 0 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 2.268 m2t
- SUPERFICIE OCUPADA = 324 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 0 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 324 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 100%
- EDIFICABILIDAD NETA = 7 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 02
- VII alturas = 236 x 7 = 1638 m2t
- VIII alturas = 422 x 8 = 3.376 m2t
- IX alturas = 88 x 9 = 792 m2t
- X alturas = 201 x 10 = 2.070 m2t
- Huecos interiores = 8 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 7.876 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 959 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 1.776 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 2.735 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 35%
- EDIFICABILIDAD NETA = 2,88 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 03
- I altura = 258 x 1 = 258 m2t
- X alturas = 2168 x 10 = 21680 m2t
- Huecos interiores = 233 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 21.938 m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 2.659 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 955 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 3.614 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 74%
- EDIFICABILIDAD NETA = 6,07 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 04
- I altura = 531 x 1 = 531 m2t
- X alturas = 2.629 x 10 = 26.290 m2t
- Huecos interiores = 501 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 26.821 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 3.661 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 1.673 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 5.334 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 69%
- EDIFICABILIDAD NETA = 5,03 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 05
- I altura = 91 x 1 = 91 m2t
- IV alturas = 112 x 4 = 448 m2t
- V alturas = 112 x 5 = 560 m2t
- VI alturas = 1.047 x 6 = 6.282 m2t
- Huecos interiores = 21 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 7.381 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 1.383 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 0 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 1.383 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 100%
- EDIFICABILIDAD NETA = 5,34 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 06
- I altura = 19 x 1 = 19 m2t
- II alturas = 132 x 2 = 264 m2t
- III alturas = 68 x 3 = 204 m2t
- IV alturas = 205 x 4 = 820 m2t
- V alturas = 51 x 5 = 255 m2t
- VI alturas = 357 x 6 = 2.142 m2t
- Huecos interiores = 33 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 3.704 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 865 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 551 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 1.416 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 61%
- EDIFICABILIDAD NETA = 2,62 m2t/m2 manzana
MANZANA Nº 07
- I altura = 294 x 1 = 294 m2t
- V alturas = 198 x 5 = 990 m2t
- VI alturas = 3.342 x 6 = 20.052 m2t
- VII alturas = 1.260 x 7 = 8.820 m2t
- Huecos interiores = 470 m2
- SUPERFICIE DE TECHO = 30.156 m2t
- SUPERFICIE CONSTRUIDA= 5.564 m2
- SUPERFICIE NO CONSTRUIDA = 2.028 m2
- SUPERFICIE DE MANZANA = 7.592 m2
- % OCUPACION EN PLANTA = 73%
- EDIFICABILIDAD NETA = 3,97 m2t/m2 manzana
LEYENDA
ÁREA DE PARCELA NO EDIFICADA
I ALTURA
II ALTURAS
III ALTURAS
IV ALTURAS
V ALTURAS
VI ALTURAS
VII ALTURAS
VIII ALTURAS
IX ALTURAS
X ALTURAS
HUECOS INTERIORES DE MANZANA
ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
U.A.3 ÁREA REPARTO Nº 81
ZONA DE COMPARACIÓN 1
ZONA DE COMPARACIÓN 2
03 Nº DE MAZANA
Título: ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO Nº 81 DE TORREVIEJA.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE OBRAS
Escala 1:1250
Título del plano ANÁLISIS PARA LA EDIFICACIÓN ÁREA 1
Nº De plano 3
Hoja 1 de 1



De esta información, que acompañamos como Anejo nº 1 a este informe, se deduce que estamos ante un entorno urbano denso y compacto, caracterizado por una intensidad de edificación elevada con una importante ocupación en planta, y una altura predominante de 6 plantas, si bien hay casos puntuales de hasta 11 plantas. La importante ocupación en planta, y la limitación de alturas, suponen, en la actualidad, un importante efecto de apantallamiento en la fachada de la playa del Acequión.

Esta circunstancia es advertida a simple vista.



La edificabilidad media en este entorno es de 4,47 (zona 1) y 4,28 (zona 2), propias de un concepto edificatorio de tipología densa y manzana cerrada, con alturas limitadas (6 plantas de media).

5.4.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN TRAMITACIÓN.

Partiendo del planeamiento expuesto en el Plan General a partir de la MP nº 52, la mercantil Baraka Renta, S.L.U. presentó ante el Ayuntamiento de Torrevieja el Estudio de Detalle para el Área de Reparto nº 81 que nos ocupa, que de acuerdo con su propio tenor literal tiene el siguiente objetivo:

> *El Estudio de Detalle tiene como objetivo principal la materialización del aprovechamiento permitido por el PGOU, comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde, distribuyéndose el referido aprovechamiento* ***conforme establece el cuadro de la Ordenación modificada tras la Modificación puntual del PGOU Nº 52****, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.*
>
> *Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo concretar la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrolla y actualmente vigente, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja que fue aprobado definitivamente (el PGOU) con fecha 6 de abril de 1.985.*

Para lo que a este informe interesa, el Estudio de Detalle ordena los usos y volúmenes del siguiente modo (extraemos lo más relevante al objeto que aquí nos ocupa):

> *Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja, se han ubicado los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación.*
>
> *El aprovechamiento asignado a esta Unidad de Actuación es de 32.498,15 m2/t de los cuales el 50% se tiene que destinar a uso Hotelero, exigiéndose que el hotel reúna la categoría igual o superior a 3 estrellas.*
>
> *La altura máxima asignada es de 26 plantas.*
>
> *Para la materialización del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, se ha propuesto la división de la superficie edificable en dos unidades funcionales que puedan desarrollarse independiente o de manera conjunta, y que podrán ser objeto de independizarse mediante la división horizontal de la parcela.*
>
> *Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m2t.*
>
> *(…)*
>
> ***Unidad Funcional 1:***
>
> *Uso Residencial y/u hotelero.*
>
> *Tiene una superficie 3.416,90 m²*
>
> *Tiene una Edificabilidad de 16.249,075 m²t.*
>
> *- Superficie de rampas de acceso a garaje: 96.00 m² (no computa a efectos de ocupación)*

- Superficie de ocupación para uso residencial (y terciario-comercial) y/u hotelero de 768,25 m²s.

-Superficie libre privada: 2.552,65 m²

(…)

Unidad Funcional 2:

Uso Residencial y/u hotelero.

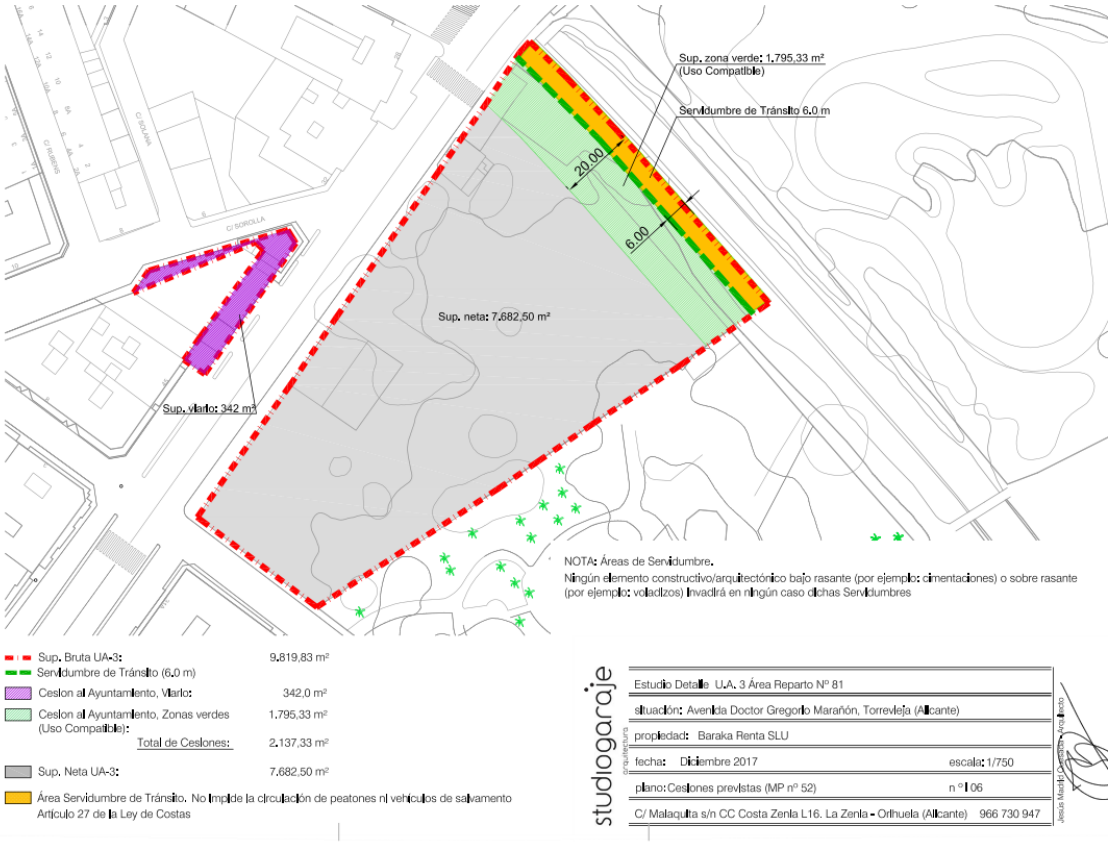
Tiene una superficie de 4265,60 m²

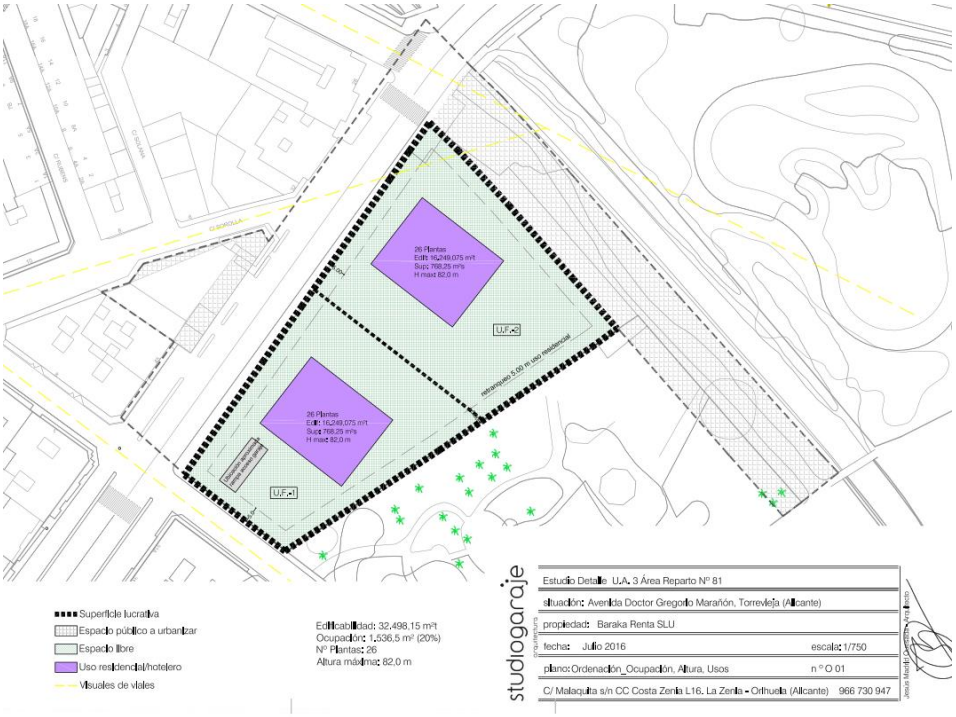
Tiene una Edificabilidad de 16.249,075 m²t.

- Superficie de ocupación para uso residencial (y terciario-comercial) y/u hotelero de 768,25 m²s.

-Superficie libre privada: 3.497,35 m²

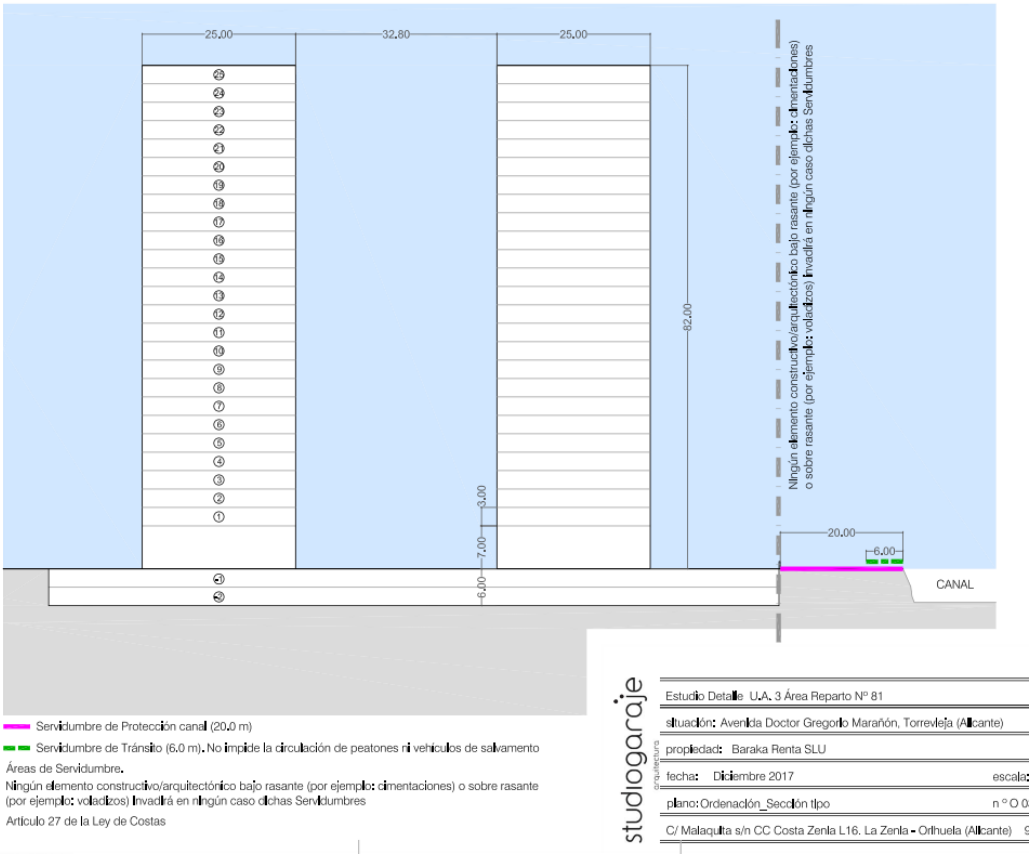
Gráficamente, la ordenación se presenta del siguiente modo:





Detalle ordenación, cesiones y ordenación de volúmenes _ Estudio de Detalle

Presentando su volumetría alzada el siguiente aspecto:



En la ordenación prevista en el Estudio de Detalle se observa una plena adecuación a las condiciones observadas en la MP nº 52 para la ficha del Área de Reparto nº 81, consiguiendo así uno de sus objetivos, que es liberar paisajísticamente la fachada litoral y reducir la ocupación de la edificación en planta, obteniendo así espacios dotacionales para uso público, sin que se produzca merma del aprovechamiento previsto en la Zona 1 del Casco Urbano del Plan General de Torrevieja.

5.5.- VALORACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LUZ DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS: RELACIÓN CON LOS CONCEPTOS DE PANTALLA ARQUITECTÓNICA Y ARMONIZACIÓN CON EL ENTORNO.

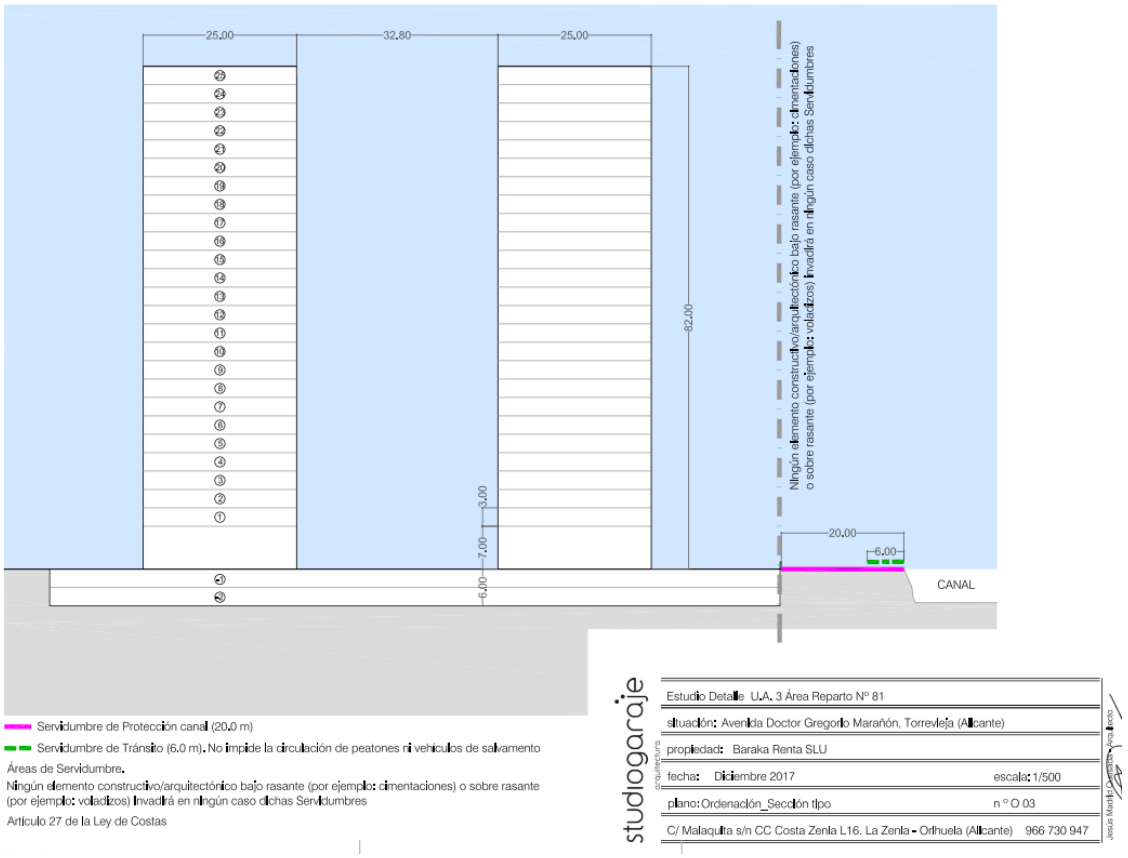
5.5.1.- Consideración previa.

Sin perjuicio de la no aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas al caso que nos ocupa, vamos a realizar una evaluación de la posible incidencia de la ordenación del Estudio de Detalle en materia de fachada litoral. Es decir, vamos a valorar si los volúmenes resultantes de la ordenación implican que estemos ante una pantalla arquitectónica o una acumulación de volúmenes que no tiene encaje armónico con el entorno litoral.

5.5.2.- Pantalla arquitectónica.

En cuanto al concepto de pantalla arquitectónica, ya vimos que la jurisprudencia la define como un continuo edificado sin espacios abiertos, en su proyección a la fachada litoral. Si analizamos la ordenación propuesta, vemos que la proporción de espacios edificados sobre la fachada litoral (la edificación está retranqueada de la ribera del mar 75 metros, dado que hay un parque público por medio), no supera el 30%. Esto es, casi el 70% de dicha fachada son espacios abiertos.

En la siguiente imagen lo vemos mejor:

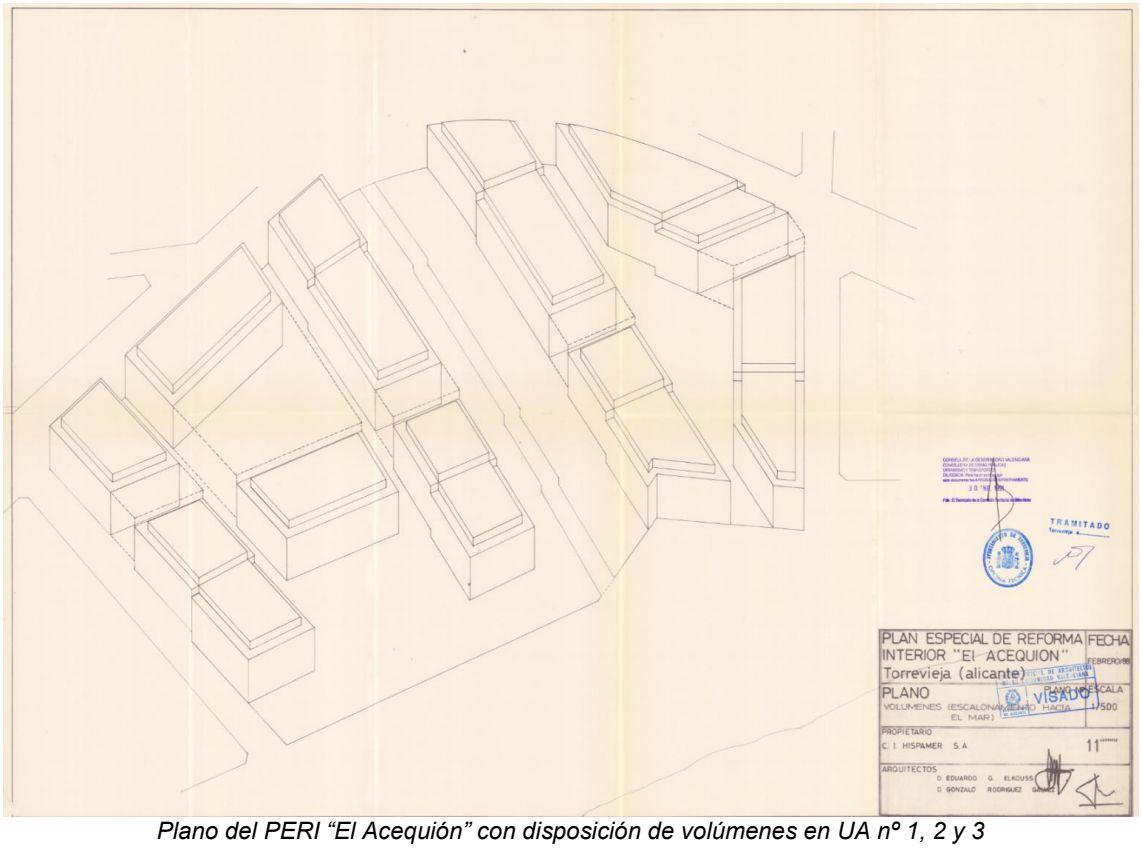


Además, ese 30% de la edificación no es continuo, sino que se materializa en dos volúmenes separados entre sí 32 metros.

Por tanto, parece evidente que **NO** estaríamos ante una pantalla arquitectónica, pues no se producirá ante un continuo edificado sin zonas abiertas.

A este respecto, conviene recordar cuál era la ordenación permitida por el Plan General de Torrevieja, en su versión de 1985, y en el PERI "El Acequión" aprobado en 1991, y que se altera mediante la MP nº 52. Como vimos en anteriores apartados, la Unidad de Actuación nº 3 permitía un máximo de 32.498 m^2, dispuesto en tipología de manzana cerrada o densa, con una altura de 6 plantas.

Esto suponía la ocupación de toda la superficie neta del suelo edificable de la Unidad de Actuación, a modo de construcción continua sin espacios abiertos. Algo parecido a los edificios colindantes existentes en el entorno del área de reparto que nos ocupa.



Plano del PERI "El Acequión" con disposición de volúmenes en UA nº 1, 2 y 3

Esta ordenación de volúmenes que se permitía por el planeamiento anterior, pese a tener espacios abiertos, proponía una reiteración de tipologías del entorno, que sí podrían considerarse como un efecto de cierto apantallamiento, dado el amplio porcentaje de fachada litoral ocupada por la edificación.

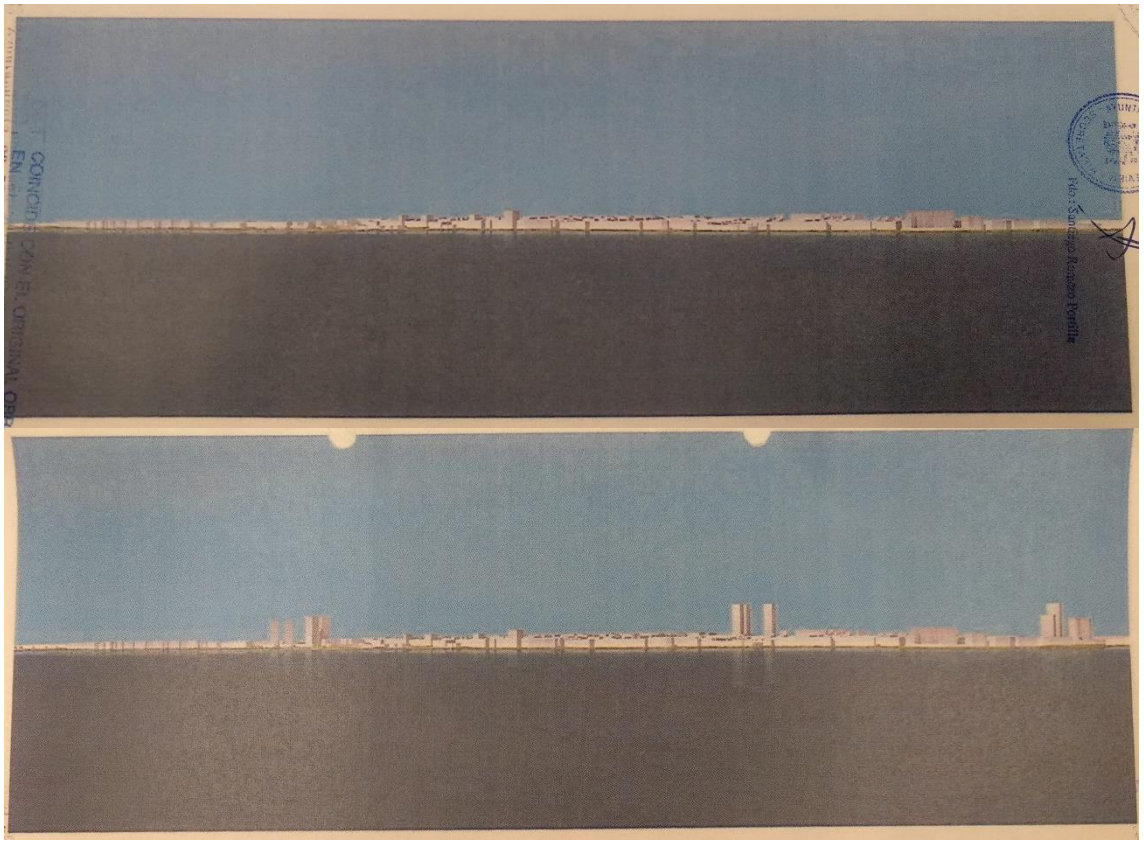
Y es evitar este efecto en los últimos solares vacantes en el litoral de Torrevieja lo que motivó principalmente la promoción y aprobación de la MP nº 52.

Analizando los efectos del empleo de la tipología mencionada las conclusiones son inmediatas, máximo aprovechamiento con mínimo equipamiento. Otro tipo de situación que nos encontramos en el Casco Urbano es la de aquellas áreas en la que se encuentran delimitados Planes Especiales de Reforma Interior,y más concretamente el P.E.R.I. Puerto de la Sal, el P.E.R.I. El Acequión,y el P.E.R.I. Curva del Palangre, todos ellos emplazados en zonas determinantes para el frente marítimo. La ejecución del planeamiento aprobado para estas zonas supondrá el macizamiento del frente marítimo y la reducción de las vistas.

Detalle de la justificación de la Modificación Puntual nº 52
Nótese que precisamente se pretende evitar el macizamiento del frente marítimo

Basta comprobar la propia documentación técnica de dicha modificación de planeamiento, para comprobar la proyección del planeamiento original, y su comparación con el planeamiento proyectado (y finalmente aprobado) para comprobar cómo la finalidad era liberar espacio en la fachada litoral del casco urbano, evitando consolidar el apantallamiento existente, y mejorando de forma cualitativa el skyline torrevejense.

Acompañamos seguidamente algunas láminas de modelización de la ordenación del frente litoral de Torrevieja “antes” y “después” de la MP nº 52, incorporada en su expediente.



5.5.3.- Armonización visual con el entorno.

Sentado lo anterior, queda por analizar el tema de la armonización con el entorno. No obstante, es verdad que las conclusiones de los apartados analizados nos sirven de contexto para valorar cómo la nueva ordenación encaja con el entorno urbano de Torrevieja.

Esta reflexión ya se hizo, como hemos visto, en el expediente de la MP nº 52. Un entorno urbano consolidado por la edificación en un formato compacto y denso dan lugar a un paisaje urbano caracterizado por rasgos como:

a) Fuerte ocupación de la fachada marítima por una edificación repetitiva, y un efecto apantallamiento evidente.

b) Ausencia de espacios libres.

c) Banalidad y ausencia de elementos destacables e identitarios.

Ya hemos ilustrado estas cuestiones a lo largo de varias imágenes reseñadas en este informe, resultando ocioso insistir en ello.

La apuesta por un cambio de ordenación pretende mejorar dicha situación, introduciendo una nueva volumetría que complementando los usos existentes (se

mantiene el residencial y se introduce el hotelero), permita liberar la ocupación de la edificación en planta, y generar nuevos hitos paisajísticos.

Esta técnica urbanística, fruto de la discrecionalidad urbanística cuyo ejercicio corresponde, legítimamente, a los Ayuntamientos, ya ha sido puesta de manifiesto en diferentes ejemplos de la geografía nacional e internacional, con buenos resultados.

La ruptura del paisaje urbano tradicional, siempre que ello se realice desde una perspectiva global de una nueva concepción de la escena urbana, tanto desde una vertiente icónica como funcional, no ha de concebirse como impacto negativo en el paisaje. Todo lo contrario. Se está ante la construcción de un nuevo paisaje, tendencia ésta totalmente coherente con los nuevos paradigmas urbanísticos de sostenibilidad y proyección urbana.

Tal y como se ha indicado en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña al Estudio de Detalle de referencia, la actuación concreta produce una afección paisajística perfectamente asumible, en tanto y cuanto no se produce interferencia visual con la percepción de los principales recursos paisajísticos del municipio desde los puntos de observación más representativos seleccionados al efecto.

Y ello, si se toma desde una **perspectiva analística aislada**, donde únicamente se considera la afección de las dos edificaciones proyectadas, adquiere a su vez trascendencia analítica en tanto y cuanto que éstas:

1) No menoscaban la percepción, desde el casco urbano de Torrevieja, de su principal recurso ambiental y paisajístico, las Lagunas de la Mata y Torrevieja, ya que la casi nula perceptibilidad de éstas (por su lógica ubicación morfológicamente deprimida) desde el casco urbano (siempre al margen de las urbanizaciones colindantes) provoca que la interferencia visual de la actuación en la percepción del dicho recurso sea, a todas luces, nimia.

2) Así mismo, y siempre a pie de observador potencial, la percepción de las dos edificaciones proyectadas tampoco menoscaba la percepción de la línea de costa ni de playa alguna, ya que la propia Playa del Acequión únicamente es perceptible desde ella misma, habida cuenta de que ésta se encuentra enclaustrada entre edificaciones que se asientan sobre sus propias arenas, y el propio Puerto.

3) El análisis desde distintos puntos de observación revela, de forma directa:

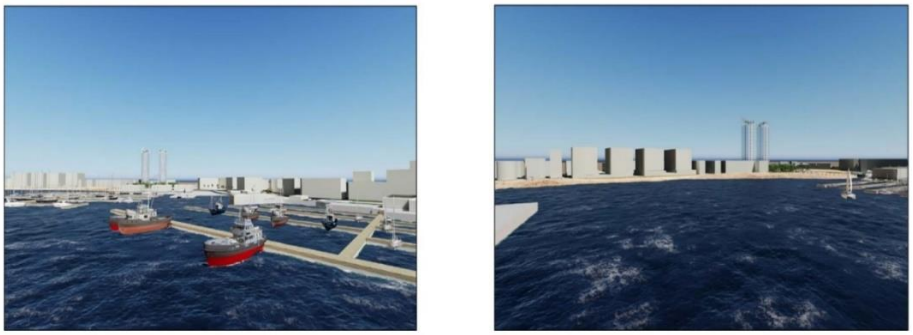
    - La necesidad de recurrir a perspectivas aéreas para apreciar la nueva composición del paisaje urbano fruto de la actuación.

    - En todos los casos, ésta es percibida desde las playas y ámbitos portuarios, ya que su naturaleza y ubicación así lo determinan, conformando un nuevo paisaje costero que, en modo alguno, ha de interpretarse como acción aislada, ya que forma parte de un conjunto de nuevas edificaciones facultadas por la MP nº 52 del vigente Plan General de Torrevieja.

- Las calles cercanas a la actuación percibirán la creación de las nuevas formas edificadas, las cuales, por su propia naturaleza, inciden en la fisionomía actual de la barriada del Acequión. Pero de nuevo se ha de incidir en lo evidente, ya que dicha actuación forma parte de una serie de nuevas intervenciones que, consideradas en su conjunto, han de conformar una nueva imagen de la ciudad de Torrevieja que la proyecte y posicione en el seno de las urbes mediterráneas del siglo XXI.

Distintas perspectivas desde la Calle Doctor Gregorio Marañón

Distintas perspectivas desde la CN-332



Percepción de la actuación desde la zona portuaria

4) Así mismo, y en lo que se refiere a la <u>formación de pantallas arquitectónicas o a la acumulación de volúmenes como resultado de la actuación proyectada</u>, se ha de precisar que la disposición de las dos edificaciones, sin medianera alguna, con zonas verdes en su seno y mínima ocupación de parcela, no puede

considerarse pantalla arquitectónica adicional alguna. Más bien, desde una perspectiva paisajística, ocurre todo lo contrario, ya que se está ante una intervención con poder recualificador de la escena urbana. Una "acumulación de volúmenes" es lo que ocurre en la primera franja costera de la propia Playa del Acequión, donde edificaciones con alturas comprendidas entre 3 y 9 plantas se acumulan en la primera línea de costa, sin vial ni paseo marítimo alguno que la separe de ella, y únicamente separados entre sí por calles de escasa anchura.

Acumulación de volúmenes actual en la Playa del Acequión.

Desde una perspectiva paisajística, todo ello ha de atenderse a lo **integrado y global de la actuación**, inserta en el seno de las nuevas edificaciones proyectadas en los solares afectados por la MP nº 52 del vigente PGMO de Torrevieja, ya que se está ante la necesaria consideración de una nueva concepción del *sky line* de Torrevieja en el seno de su estructura urbana y morfológica tradicional. Y ello se puede apreciar a la percepción de la documentación inherente a la MP nº 52, donde se puede apreciar en su conjunto el grado de afección paisajística de ésta en el conjunto municipal.

Hoy en día, las urbes modernas tratar de exportar una nueva imagen urbana, icónica, con símbolos reconocibles y de ubicación, en muchos casos, privilegiada. En el caso de Torrevieja, al margen de sus estructuras portuarias y su espacio lagunar, ello únicamente puede realizarse en su franja litoral y pre-litoral, dando lugar a una nueva imagen urbana que, en su conjunto, pueda ser fácilmente reconocible en el contexto urbano turístico nacional e internacional.

Son muchos los ejemplos de mutación paisajística del *sky line* tradicional que, con el tiempo, se han convertido, tal y como fueron concebidos, en imagen icónica de los ámbitos urbanos en los que se ubican. Baste pensar simplemente en ciudades españolas, donde los espacios urbanos de Madrid (con las nuevas cuatro torres del Paseo de la Castellana), Barcelona (Torre Agbar), Bilbao (Edificio Iberdrola), Sevilla (Torre Cajasol), sufrieron severa contestación inicial a estas nuevas estructuras que, hoy por hoy, forman parte icónica de su escena urbana.

Detalle de las cuatro torres que definen en nuevo Skyline de Madrid, apreciables incluso desde San Lorenzo del Escorial. Su ruptura con el casalicio de Madrid que las envuelve es, a todas luces, sobresaliente.

Torre Agbar y edificios Mapfre y Hotel Arts en Barcelona. Una nueva definición del paisaje urbano marcado por la geometría de su ensanche decimonónico de Ildefonso Cerdá.

Como hemos visto a lo largo de este apartado, el cambio de tipología, de manzana cerrada o densa, a volumetría específica de edificación abierta, no supone una alteración negativa del paisaje. Antes al contrario, implica una mejora cualitativa, generando espacios abiertos y elementos singulares que refuerzan el entorno y le dan trascendencia local y supralocal.

No por ello se produce una ruptura de la armonía del paisaje existente, pues es evidente que este está marcado y condicionado por una situación donde la calidad del paisaje urbano es pobre, máxime si lo ponemos en relación con el dominio público marítimo terrestre colindante.

En este sentido, debemos matizar la valoracion que se realiza en el informe de de 8 de marzo de 2019 de la Dirección General de Costas, pues el examen del entorno y del dominio público marítimo terrestre afectado, permiten afirmar que:

a) No se está limitando "*el campo visual para contemplar las bellezas naturales*", dado que es difícil encontrar en el entorno inmediato este tipo de recursos. Es verdad que la Laguna de Torrevieja, espacio salinero, puede ser considerado como tal, pero no resulta afectada por la ordenación del área analizada.

b) La disposición y altura de las edificaciones no son incompatibles con el entorno, ni alteran su armonía.

Antes al contrario, conviene recordar que los propios tribunales, como el TSJ de la Comunitat Valenciana, han considerado determinante esta contextualización con el entorno, afirmando (sentencia nº 607/2014, de 19 junio, Rec. 361/2011) que:

> *"Desde esta perspectiva y teniendo en cuenta lo que ya existía,* ***la actuación aprobada no implica una desmedida acción urbanística que provoque la ruptura del equilibrio natural****.*
>
> *De hecho, como se dice, parte del antiguo marjal, había desaparecido, con una agricultura intensiva, que había perjudicado los acuíferos. Además de que,* ***lo proyectado, no era sino la continuación hacia el sur, de una fuerte estructura urbana, que ya existía****. Por otra parte,* ***los suelos de la actuación, se estaban utilizando como residenciales****, de hecho existe en la Sala otro recurso, este articulado por propietarios integrados dentro del Plan Parcial, que consideran que sus suelos, son urbanos consolidados, por lo que no deben ser sometidos a actuación integrada alguna.*
>
> *De esta forma,* ***no se ha acreditado que se haya producido una ruptura de la armonía del paisaje****,* ***ya que se había producido una antropización notable del mismo****, por diversos factores."*

En este sentido, nos vemos en la precisión de concluir, de nuevo para este apartado, que la ordenación propuesta no supone una acumulación de volúmenes que afecte de forma negativa al paisaje urbano colindante, ni al dominio público marítimo terrestre.

6.- CONCLUSIONES.

A modo de recapitulación de todo lo expuesto en el presente informe, podemos realizar las siguientes conclusiones:

a) Es conveniente incorporar al Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 un análisis pormenorizado de las consideraciones deducidas en el informe de 8 de marzo de 2019, emitido por la Dirección General de Costas. Esta justificación ya fue requerida en un informe previo de 2018, sin que la Versión Preliminar del Estudio de Detalle lo haya incorporado.

   Este análisis es especialmente relevante en materia de aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas. A la vista del informe de la Dirección General citado, es determinante la condición urbanística del suelo del área de reparto en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas. Si estamos ante suelo urbano, o, en cualquier caso, urbanizado, no es de aplicación dicha normativa.

   Igualmente es determinante una valoración ambiental y funcional del entorno urbano existente, y el dominio público marítimo terrestre, para evidenciar, en su caso, la compatibilidad de la ordenación proyectada con los valores existentes.

   En el presente informe, los que suscribimos hemos realizado este análisis pormenorizado, arrojando las conclusiones que se reproducen a continuación.

b) El Área de Reparto nº 81 se emplaza en un entorno considerado como Suelo Urbano desde el Plan General de 1985, tanto por el planeamiento municipal como por los instrumentos territoriales que le afectan. Asimismo, disfruta desde antes de dicha fecha de las condiciones legales para ser considerado suelo urbanizado, al formar parte de una malla urbana consolidada a lo largo de los años 70 del siglo XX, y contar con los servicios a pie de parcela.

   Esto puede confirmarse a partir de cartografía obtenida a través de fuentes oficiales (IGN, ICV) e información contemplada en el Catastro.

   Por lo tanto, de acuerdo con el régimen transitorio previsto en la misma (y en su desarrollo reglamentario), no es de aplicación lo dispuesto dicha Ley para la Zona de Influencia y la Servidumbre de Protección.

c) En cualquier caso, desde un punto de vista funcional urbano, la densidad de edificación prevista en el Área de Reparto no supera la media que se da en las dos zonas urbanas colindantes a la misma (4,47 m^2/m^2 y 4,28 m^2/m^2 según estudio efectuado), con lo que **no** puede hablarse de una ordenación edificatoria discordante con el entorno que la rodea. Hay que recordar que ya el Plan General de Torrevieja, en 1985, establecía un aprovechamiento de referencia para la zona 1 del Casco Urbano (en la que se inserta el Área de Reparto nº 81) de 4,20 m^2/m^2.

d) En este informe se ha ilustrado acerca del escaso valor paisajístico del entorno urbano existente, y la ausencia de recursos paisajísticos destacables en el mismo. Tampoco los hay fuera del área analizada que pudieran verse afectados por la futura ordenación.

Así pues, el impacto de una ordenación como la prevista en el Estudio de Detalle, orientada a liberar la ocupación de suelo en planta, generar espacios dotacionales y permitir la construcción en altura configurando nuevos hitos urbanos, sólo puede tener una valoración paisajística positiva, recordando que la competencia en estos casos es estrictamente municipal.

e) La ordenación volumétrica prevista en el Estudio de Detalle no encaja en el concepto que la jurisprudencia asigna a las pantallas arquitectónicas, toda vez que no estamos ante un "*continuo edificado sin espacios abiertos*". Los edificios proyectados no suponen más de un 30% de la fachada de la parcela al litoral, y además no están unidos entre sí.

f) La acumulación de volúmenes tampoco supone un perjuicio para los valores ambientales presentes, derivados del dominio público marítimo terrestre. Precisamente, la volumetría prevista en la MP nº 52, ahora controvertida, y el Estudio de Detalle que la desarrolla, garantiza, en el mejor de los casos, una mejor perspectiva visual hacia el mar desde el casco urbano.

   Desde un punto de vista ambiental, la existencia de espacios abiertos entre las edificaciones garantiza, en su caso, el transporte eólico de los áridos, algo que sería bastante más complicado de facilitar con la ordenación anterior a la MP nº 52.

   En cualquier caso, es conveniente contextualizar la ordenación tanto en su entorno funcional urbano como en relación con el dominio público marítimo terrestre. El tramo de litoral tiene un fuerte carácter antropizado, inserto en un espacio portuario que limita de manera notable su valor ambiental, tal como se reconoce en diferentes documentos públicos, especialmente en el PATIVEL aprobado en 2018.

Todo ello, en definitiva, lleva a concluir que no concurren los requisitos, ni normativos ni fácticos, para entender aplicable las determinaciones previstas en el artículo 30 de la Ley de Costas relativas a la Zona de Influencia.

En Alicante, a 28 de mayo de 2019

Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos

Fdo.- José Manuel Giménez Ferrer
Doctor en Geografía

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

ÁREA DE REPARTO Nº 81

PGOU DE TORREVIEJA

ESTUDIO DE DETALLE

Informe complementario en relación al Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del Plan General de Torrevieja

SOBRE EL ALCANCE DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS Y SU INAPLICACIÓN AL ÁREA DE REPARTO Nº 81

cainur ingeniería|urbanismo

consultores asociados ingeniería y urbanismo s.l.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO Nº 81 DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA (ALICANTE), PROMOVIDO POR BARAKA RENTA, S.L.U.

INFORME: NOTA EN CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO DE LA JEFATURA PROVINCIAL DE COSTAS DE ALICANTE CON FECHA 26 DE FEBRERO DE 2020

SUMARIO

1.- ANTECEDENTES. 4

2.- SOBRE EL INFORME A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 117.2 DE LA LEY DE COSTAS EN EL EXPEDIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA. 5

3.- SOBRE LA CLASIFICACION DEL SUELO Y SU INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DE COSTAS. SI EL SUELO ESTÁ URBANIZADO, NO ES DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS. 11

4.- SOBRE LA PANTALLA ARQUITECTÓNICA; AUN NO SIENDO DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 30 DE LA LC, ES EVIDENTE QUE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA NO SUPONE UNA PANTALLA ARQUITECTÓNICA. 18

5.- CONCLUSIONES. 21

1.- ANTECEDENTES.

En febrero de 2018 desde la D.G. de Sostenibilidad de la Costa y del Mar se emitió informe sobre la consulta remitida por el Ayuntamiento de Torrevieja en relación con la evaluación ambiental estratégica de la "Estudio de Detalle del Área de Reparto 81 de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja, PERI El Acequión" (referencia Torrevieja nº 81), en que se hacía constar, entre otras cuestiones, la necesidad de solicitar los informes preceptivos previstos en los artículo 112.a y 117 de la Ley de Costas.

Con fecha 20/11/2018 el Ayuntamiento de Torrevieja solicitó la emisión del informe previsto en el artículo 112.a de La Ley de Costas. Con fecha 08/03/2019 ese Servicio Provincial emitió el informe previsto en el artículo 117.1 del Reglamento General de Costas, que concluía que tras la subsanación de los reparos y objeciones que allí se indicaban debía solicitarse de nuevo el informe previsto en el artículo 117.2

Con registro de entrada de 30 de Mayo de 2019 se presentó en el Ayuntamiento de Torrevieja el Estudio de Detalle con las subsanaciones requeridas. El Ayuntamiento de Torrevieja presenta ante el Servicio Provincial de costas la documentación con fecha 10 de Septiembre de 2019.

Con fecha a 26 de febrero de 2020 se emite de nuevo informe por parte del Servicio Provincial de Costas de Alicante en contestación a la documentación con registro de entrada 10 de Septiembre, formulando una serie de reparos pendientes de subsanar. Asimismo, se requiere que una vez subsanados los reparos debe solicitarse el informe favorable previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas.

2.- SOBRE EL INFORME A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 117.2 DE LA LEY DE COSTAS EN EL EXPEDIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PLAN GENERAL DE TORREVIEJA.

1.- CONTEXTO.

El Área de Reparto 81 del Plan General de Torrevieja objeto del Estudio de Detalle, está clasificado como suelo Urbano Consolidado desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Torrevieja que fue aprobado definitivamente en fecha 6 de abril de 1985, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Costas Ley 22/1988 de 28 de Julio de 1988 (en adelante LC). Por tanto los terrenos ya tenían la naturaleza de suelo urbano cuando la LC entró en vigor, lo que resulta especialmente relevante a los efectos que seguidamente se dirán.

La Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Torrevieja (Alicante) se aprobó definitivamente el 6 de abril de 2010, y de forma firme mediante Resolución del Conseller competente en materia de urbanismo, previo dictamen favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. Está modificación no eleva la edificabilidad de la parcela, sino que mantiene la ya existente, y permite la construcción en altura de manera que libera el suelo de edificación y permite la permeabilidad de la trama urbana, y la conexión real con el Parque de Sinforosa y al puerto de Torrevieja situado a continuación, mejorando exponencialmente el espacio público urbano. Gracias a la MP nº 52 se pasa de una manzana cerrada y privada de 7.682 m2, a liberar más de 5.000 m2 para uso público y disfrute de los vecinos de Torrevieja (ya está en uso público).

En el seno de este expediente de tramitación de la Modificación Puntual nº 52, se emitió informe favorable por parte del órgano competente de Costas, fechado el 27 de enero de 1999. Tras este informe favorable y el pertinente periodo de exposición pública, se aprobó provisionalmente la MP el 19 de abril de 1999.

Desde el Servicio Provincial de Costas, en relación con un expediente de Estudio de Detalle que desarrolla una de las áreas afectadas (Área de Reparto nº 81) por dicha Modificación Puntual nº 52, se señala que al no contar con informe favorable ex artículo 117.2 de la Ley de Costas, no se consideran vinculados por dicha disposición, y entran a analizar el Estudio de Detalle como si no tuviera cobertura.

En este sentido, el informe de costas emitido con fecha 8 de marzo de 2019 en el seno de la tramitación del Estudio de Detalle, entró a valorar cuestiones que exceden con creces de esta tramitación y resultan en cambio más propias del trámite de la Modificación Puntual aprobada en 2010. En concreto se refieren en dicho Informe algunas cuestiones que podrían resultar incompatibles con la Ley de Costas, concretamente con su artículo 30, al no respetar supuestamente las determinaciones de la Zona de Influencia. Ello sin embargo, y como se verá más adelante, **dicho artículo no es de aplicación** al ámbito cuyos volúmenes ordena el Estudio de Detalle.

Este informe, emitido ex artículo 117.1, motivó que con fecha 30 de Mayo de 2019 por parte del promotor y del Ayuntamiento de Torrevieja se presentara un nuevo Texto Refundido del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81, que se incorpora aquí de nuevo como **Documento 1**.

Con fecha 26 de febrero de 2020 el Servicio Provincial de Costas de Alicante emite nuevo informe en el que se analizan las cuestiones ya subsanadas, y se indican los reparos pendientes de subsanar.

2.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

2.1.- Sobre la Jurisprudencia en relación al informe previsto en el artículo 117 de la Ley de Costas.

En el seno del expediente de tramitación de la Modificación Puntual nº 52, se emitió informe favorable por parte del órgano competente de Costas, fechado el 27 de enero de 1999, firmado por el Director General de Costas, y con motivo de la aprobación provisional del expediente, este informe indica:

> *"Por la naturaleza de esta modificación no se advierte en ella nada contrario a lo dispuesto en la Ley de Costas… No obstante, habida cuenta de que la generalidad de su aplicación abarca la totalidad del municipio, habrá que tener presente que los suelos afectados por las determinaciones de dicha Ley seguirán teniendo las limitaciones en ellas establecidas con respecto a su uso y dominio, que no podrán verse alteradas por la Modificación propuesta.*
>
> *Con la anterior salvedad, esta Dirección General no formula reparos a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana número 52 "Libertad tipológica", en Torrevieja."*

Tras este informe favorable y el pertinente periodo de exposición pública, se aprobó provisionalmente la MP el 19 de abril de 1999. La propuesta de MP recogía que debía mantenerse el volumen edificable total, pero que podían variarse el resto de parámetros reguladores, entre los que se incluye la altura máxima. Las modificaciones posteriores del texto fueron introducidas por requerimiento de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que limitaban las modificaciones que podían hacerse.

Destacar que en el informe de costas para la aprobación provisional no se hacía mención a que debiera pedirse de nuevo informe de costas en el seno del procedimiento, como por ejemplos sí que se ha hecho al ser de aplicación de forma reiterada en el caso del procedimiento del Estudio de Detalle.

Puesto que la Dirección General no puso reparos a la citada MP por la naturaleza urbanística de la misma, se incorporó el primer informe para su aprobación definitiva, y se reprodujo textualmente el texto incluido la salvedad de que cada uno de los suelos que pudieran verse afectos a la MP en los casos en los que fueran de aplicación debían cumplir con las determinaciones de la Ley de Costas. Por tanto se han cumplido con las determinaciones de la Ley de Costas en su artículo 117, ya que sí que sí se incluye el informe en materia de costas.

Así lo entiende constante y reiterada jurisprudencia, de la que citamos a continuación por su claridad, la reciente **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de A Coruña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, de 2 de diciembre de 2019 (6850/2019):**

> "…por tanto, de la documentación que analizó la Demarcación de Costas y aunque tras su informe sectorial -emitido de forma previa a la aprobación provisional por el Concello realizada en fecha 02/02/2015-….

> … No se produjo una alteración de la ordenación en el ámbito del litoral por voluntad municipal, sino que los únicos cambios obedecen a la subsanación de determinadas deficiencias requeridas por la Consellería en el ejercicio de sus competencias, y no se prueba que el planeamiento definitivamente aprobado haya variado de forma sustancial ni relevante respecto al documento que pudo analizar la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar en los aspectos de su competencia. No hay, por tanto, vulneración del artículo 112 ni del artículo 117 de la Ley 22/1988, de Costas.
>
> En cuanto al carácter condicionado del informe del órgano de la Administración General del Estado competente en materia de costas, ello no determina la necesidad de someter el documento a nuevo informe, sino la necesidad de incorporar al planeamiento las determinaciones y condiciones establecidas en el informe sectorial, que la demanda no acredita que se hayan incumplido, y no se discute que tales condicionantes han quedado integrados en el planeamiento. Además, si en algún ámbito, por hipótesis, se incumpliera alguna condición, ello podría, en su caso, dar lugar a la anulación de alguna concreta ordenación del PXOM, pero la demandante aduce este motivo desde el punto de vista formal como vicio determinante de la totalidad del Plan General, y desde esa óptica debemos concluir que no hay vicio formal, porque consta incorporado el informe preceptivo del órgano competente en materia de costas, y es un informe favorable, sin que en el mismo se hubiera requerido una nueva remisión del planeamiento, con documentación adicional, para emitir un nuevo informe"

Por tanto queda claro que se han cumplido con las determinaciones de la Ley de Costas en su artículo 117, ya que sí que se incluye el informe en materia de costas en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº52.

2.2.- La Modificación Puntual nº 52 contiene normas urbanísticas que tienen la consideración de plan urbanístico, y por tanto, de disposición general, vinculando a los particulares y también a los poderes públicos.

Como es notorio, los planes urbanísticos tienen, como disposiciones generales, un carácter reglamentario, vinculando a todas las personas y poderes públicos. Dice el artículo 39.4 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común (LPAC), lo siguiente:

> "4. Las **normas** y actos dictados por los órganos de las Administraciones Públicas en el ejercicio de su propia competencia **deberán ser observadas por el resto de los órganos administrativos**, aunque no dependan jerárquicamente entre sí o pertenezcan a otra Administración."

Así lo dispone también la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en su artículo 67, al afirmar que:

> "Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y **vinculan a la administración** y a los particulares."

La ausencia de un informe no determina, per se, ni la nulidad de la resolución que aprueba el plan, ni mucho menos del citado plan o disposición general, ni su ausencia de eficacia o validez, puesto que, en todo caso, **estas circunstancias deberían declararse por un órgano administrativo competente** (el mismo que aprobó la disposición general, revisándola) **o un órgano judicial**.

En el caso que nos ocupa, al margen de la eventual participación del representante del Ministerio de Medio Ambiente en la Comisión Territorial que dictaminó favorablemente la Modificación Puntual nº 52, lo cierto es que una vez aprobada y publicada en los diarios oficiales preceptivos, **el órgano competente en materia de Costas no ha**

realizado ninguna acción de las previstas para resolver este pretendido conflicto jurídico.

Así, no consta que se haya realizado el requerimiento previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo (LJCA), mediante el cual una administración que difiera de la resolución que ha aprobado otra administración, requerirá a esta última para que la derogue o modifique. Hay que señalar que esta acción se puede realizar en el plazo de dos meses desde que se publicó la disposición general, o desde que ésta es conocida por la primera administración. En caso de que este requerimiento, expresa o presuntamente, no sea atendido, la administración discrepante podrá interponer el recurso contencioso-administrativo, impetrando el auxilio de los tribunales para obtener la declaración de nulidad de la disposición general de la que discrepa.

Insistimos, **no consta en relación con este expediente ni requerimiento previo ex artículo 44 LJCA ni recurso contencioso-administrativo**.

Los **efectos** de esta conducta son evidentes. La **disposición general**, esto es, el plan, la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Torrevieja, se entiende consentida jurídicamente a nivel general, y por tanto, **es plenamente vigente, eficaz y válida**.

No atender esta cuestión es desconocer el funcionamiento del sistema de Derecho Administrativo español, en el que **la declaración de nulidad de las disposiciones generales tiene unos cauces establecidos que impiden que nadie, ni particular ni administración, pueda entender, voluntariamente, que una norma concreta no le vincula**.

Por lo tanto, es claro e indiscutible que **la Modificación Puntual nº 52 del Plan General es válida y eficaz en términos estrictamente jurídicos**, y la ausencia de un segundo informe expreso ex artículo 117 de la Ley de Costas no puede servir de argumento para evitar el informe del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81. Caso de persistir en ello, **podría incurrirse en una situación de funcionamiento anormal de los servicios públicos, a la que se vincularía una eventual responsabilidad patrimonial de la administración y de sus autoridades y funcionarios**, en proporción a los daños y perjuicios generados al promotor de un expediente cuyo objeto está amparado en una disposición general cuyas determinaciones son válidas y eficaces en Derecho.

2.3.- Sobre los actos propios de la Dirección General de Costas en relación a la Modificación Puntual nº52

La Modificación Puntual nº 52 se aprobó definitivamente el 6 de abril de 2010, habiendo transcurridos los plazos para interponer recurso contra la resolución adoptada por la Consellería competente en materia de urbanismo a este respecto sin que la dirección General de Costas se haya pronunciado al respecto. Y habiendo pasado más de 9 años sin ninguna actuación que pudiera interpretarse como desfavorable a esta aprobación.

Cabe destacar que en el primer informe de costas relativo al Estudio de Detalle con fecha 13 de noviembre de 2017 y número INF02/17/03/0124, la Dirección Provincial informaba sobre la Modificación Puntual nº 52 sin hacer mención alguna a la falta de

Informe de Costas para la aprobación definitiva, por el contrario refería que la aprobación definitiva contaba con informe favorable (Pag.2-Antecedentes):

> "Modificación Puntual nº 52 Libertad Tipologica, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye el Area de Reparto 8, del PERI "El Acequión", aprobada definitvamente el dia 6 de abril de 2010, con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 20 de enero de 1999 (referencia DGC 235 – Alicante referencia SAP PLA01/99/03/000)….

Pasados más de 9 años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual **los actos propios de la Dirección General de Costas han generado en el Administrado la confianza jurídica sobre la ratificación del informe favorable que se incorporó a la aprobación inicial**, y que recogía ya la propuesta de ordenanza que se aprobó definitivamente.

Es en el informe de 8 de Marzo de 2019, pasados 9 años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual cuando el Servicio Provincial de Costas de Alicante hace mención a este hecho por primera vez, **contraviniendo sus anteriores pronunciamientos y la ausencia de objeción alguna por su parte durante más de 9 años**. Alegando que es este hecho el que le impide supuestamente informar favorablemente al estudio de detalle puesto que no aprueba las alturas permitidas que se aprobaron definitivamente con la Modificación Puntual nº 52 puesto que no contó con su informe favorable; pero sí informo favorablemente el texto inicial, que ya incluía la limitación de alturas que se aprobó posteriormente de forma definitiva.

Resulta, así, de plena aplicación la doctrina de los propios actos de la Administración, que ha sido ampliamente reconocida por nuestra jurisprudencia, pudiendo destacarse, por su claridad y concisión, la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, de 1 de febrero de 2019 (LA LEY 11945/2019)**:

> "El principio de protección a la confianza legítima, relacionado con los más tradicionales, en nuestro ordenamiento, de la seguridad jurídica y la buena fe en las relaciones entre la Administración y los particulares, comporta, según la doctrina del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea, el que la autoridad pública no pueda adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad en las decisiones de aquélla, y en función de las cuales los particulares han adoptado determinadas decisiones.
>
> Dicho en otros términos, la virtualidad del principio que se invoca puede suponer la anulación de un acto de la Administración o el reconocimiento de la obligación de ésta de responder de la alteración (producida sin conocimiento anticipado, sin medidas transitorias suficientes para que los sujetos puedan acomodar su conducta y proporcionadas al interés público en juego, y sin las debidas medidas correctoras o compensatorias) de las circunstancias habituales y estables, generadoras de esperanzas fundadas de mantenimiento (Cfr. SSTS de 10 May., 13 y 24 Jul. 1999 y 4 Jun. 2001).
>
> Pero ello, en el bien entendido de que, no pueden apreciarse los necesarios presupuestos para la aplicación del principio invocado en la mera expectativa de una invariabilidad de las circunstancias, y que ni el principio de seguridad jurídica ni el de la confianza legítima garantizan que, las situaciones de ventaja económica, que comportan un enriquecimiento que se estima injusto, deban mantenerse irreversibles.
>
> En el mismo sentido, debe tenerse en cuenta que el "principio de protección de la confianza legítima del ciudadano" en el actuar de la Administración no se aplica a los supuestos de cualquier tipo de convicción psicológica subjetiva en el particular, sino cuando dicha "confianza" se funda en signos o hechos externos producidos por la Administración lo suficientemente concluyentes, que

> induzcan a aquél a confiar en la "apariencia de legalidad" que la actuación administrativa, a través de actos concretos, revela".

Es claro que los actos propios de la Dirección General de Costas al respecto de la Modificación Puntual nº 52 durante 9 años han establecido la seguridad jurídica de que no había a su parecer ningún reparo a dicha Modificación; y que por tanto ahora no deben ser objeto de debate en otro trámite posterior como es el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº81 que aquí tratamos.

3.- SOBRE LA CLASIFICACION DEL SUELO Y SU INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DE COSTAS. SI EL SUELO ESTÁ URBANIZADO, NO ES DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

1.- CONTEXTO.

El Área de Reparto 81 del Plan General de Torrevieja objeto del Estudio de Detalle, está clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Torrevieja que fue aprobado definitivamente en fecha 6 de abril de 1985. Es decir, con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Costas Ley22/1988 de 28 de Julio de 1988 (En adelante LC). Por tanto los terrenos ya tenía la naturaleza de suelo urbano consolidado cuando la LC entró en vigor.

El solar objeto de este estudio de detalle previo a la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Torrevieja (en adelante MP), tenía una tipología arquitectónica de bloque en manzana cerrada que colmataba íntegramente a modo de construcción continua la parcela, generando una barrera arquitectónica de 6 plantas, impidiendo la conexión física o visual con el Parque de Sinforosa y el Puerto de Torrevieja. Es la generación de espacios libres una de las razones que justifican la MP nº 52, tal y como se describe en el texto de la misma.

La Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Torrevieja (Alicante) se aprobó definitivamente el 6 de abril de 2010, y de forma firme mediante Resolución del Conseller competente en materia de urbanismo, previo dictamen favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. Está modificación no eleva la edificabilidad de la parcela, sino que mantiene la ya existente, y permite la construcción en altura de manera que libera el suelo de edificación y permite la permeabilidad de la trama urbana, y la conexión real con el Parque de Sinforosa y al puerto de Torrevieja situado a continuación, mejorando exponencialmente el espacio público urbano. Gracias a la MP nº 52 se pasa de una manzana cerrada y privada de 7.682 m2, a liberar más de 5.000 m2 para uso público y disfrute de los vecinos de Torrevieja.

En el informe emitido por la Jefatura Provincial de Costas de Alicante con fecha 26 de febrero de 2020 en su punto k:

> "k) No obstante, desde esta Dirección General se ha manifestado reiteradamente … … que la exención de la aplicación del artículo 30 LC en suelo que tuviese la clasificación de urbano a la entrada en vigor de dicha ley, se limita a situaciones consolidadas, no pudiendo extenderse a casos, como el presente, donde la consolidación de los terrenos es inexistente. Por tanto, procedería verificar el cumplimiento del artículo 30 LC en contra de lo indicado en el estudio jurídico-técnico aportado por el Ayuntamiento de Torrevieja."

Veamos, no obstante, qué nos dice el régimen transitorio de la Ley de Costas, cómo se interpreta y cómo se relaciona con la naturaleza fáctica del suelo incluido en el Estudio de Detalle.

La **Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la Ley de Costas**, nos dice que:

> ***Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable****. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.*

La Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas (desarrolla el apdo. 1 de la DT 3ª de la Ley), como complemento, establece que:

1. ***Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable****. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.*

2. *Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en el capítulo III del título II* ***serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo****.*

3. *En los municipios que carezcan de instrumentos de ordenación se aplicaran íntegramente las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia,* ***salvo que se acredite que en la fecha de entrada en vigor de la citada ley los terrenos reunían los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano****.*

El régimen transitorio parece claro y meridiano: las determinaciones previstas para la Zona de Influencia y la servidumbre de protección sólo regirán para aquellos suelos que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, tengan la consideración de Urbanizables No Programados o No Urbanizables. Dicha entrada en vigor de la norma aconteció en 29 de julio de 1988.

Por tanto, *sensu contrario*, se deduce que a **los suelos clasificados como urbanos, en dicha fecha no les será de aplicación las disposiciones reguladoras de la Zona de Influencia y la servidumbre de protección, salvo en lo que se determine expresamente en el régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento**.

N**o incorpora el legislador diferencias entre los suelos urbanos no consolidados o los suelos urbanos consolidados a esta disposición transitoria,** y por tanto en la aplicación de la Ley de Costas no puede distinguirse donde el legislador no establece distinción.

A estos efectos se ha incorporado al expediente el Certificado sobre la clasificación del suelo a la entrada en vigor de la LC, en el cual se clasifica como suelo urbano en el Plan General de 1985, situación que persiste en la actualidad.

¿Por qué esta clasificación? Veamos que dice la legislación urbanística (en nuestro caso la valenciana, LOTUP) al respecto:

> Artículo 28. Clasificación del suelo.
>
> 1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.(…..) 3. **Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con** el artículo 25.2.b de esta ley.
>
> Art 25.2b b) **Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables**, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

Como se puede apreciar en la legislación valenciana el suelo se clasifica en tres tipos, y no existen en la legislación normas que concreten lo que significa el suelo urbano consolidado y el no consolidado, todo el suelo urbano es una única clasificación.

Por tanto, el argumento de que el suelo debe ser urbano consolidado para poder aplicar la disposición transitoria tercera y octava de la ley de costas no es de aplicación, puesto que ni la LC lo determina así, ni la LOTUP recoge esa clasificación pormenorizada del suelo.

En este sentido, debemos tener en cuenta que la consideración de un suelo urbano como consolidado o no es una cuestión de naturaleza urbanística, y por ello insistimos que debemos acudir a la normativa que regula esta materia, sea autonómica o estatal. La normativa autonómica valenciana ya está citada y parece clara, la consolidación de un suelo desde un punto de vista urbanístico, que condiciona su clasificación como urbano o urbanizable, la determina la existencia de servicios urbanísticos, o su proximidad inmediata, en un determinado ámbito.

Es la misma posición que plantea el legislador estatal en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Decreto Legislativo 7/2015, que en su artículo 21 nos clarifica el alcance de qué se entiende como suelo urbanizado:

> **"3.** Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, **estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo** o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:
>
> **a)** Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
>
> **b)** Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
>
> **c)** Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."

En el informe técnico-jurídico aportado inicialmente, se hacía ver que el suelo ordenado por el Estudio de Detalle tiene la situación de suelo urbanizado, por estar incorporado a la malla urbana y disponer de servicios a pie de parcela, así como tener urbanizado todo su entorno (calle Doña Sinforosa, Avenida Gregorio Marañon y Parque Público Doña Sinforosa). El hecho de que esté ocupado por la edificación o no, como reza el artículo

reseñado, no es determinante, pues basta con que se cumpla ALGUNAS de las condiciones que se destacan en las letras a, b y c.

En el mismo informe, se avala que dicha situación de suelo consolidado por la urbanización, data de antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, puesto que es a finales de la década de los años 70 del siglo pasado cuando el Barrio del Acequión empieza a conformarse con la urbanización y edificación de sus solares. Todo esto se justificó de forma solvente en el informe citado, incorporando incluso información de carácter histórico que avalaba el carácter urbanizado al que hacemos referencia. Reproducimos a continuación un fotomontaje que así lo explica.

Estas circunstancias, fácticas y evidentes, son las que condicionan que, ya en 1985, el Plan General de Torrevieja clasificara el suelo como urbano. No se trataba de una clasificación caprichosa, sino obligada por las circunstancias urbanísticas de las parcelas. Recordemos, a estos efectos, que la clasificación del suelo, cuando es urbano, es REGLADA, es OBLIGADA.

Esta consideración de suelo urbano consolidado, clasificación obtenida por su urbanización, es un término reiteradamente recogido en la jurisprudencia, destacamos por su claridad **Sentencia del Tribunal Superior de Justifica de la Comunidad Valenciana, 2500/2017**, que afirma que la calificación de suelo urbano consolidación se obtiene por su urbanización, y añade que también son suelos urbanos consolidados aquellos terrenos que integrados en la malla urbana aun cuando les falte algún requisito para ser solar.

> "…se desprenden los elementos que nos ayudan a cualificar lo que debemos entender por consolidación por la urbanización en Suelo urbano, y que en concreto los siguientes:
>
> a).- El Suelo debe tener los servicios que menciona el Art. 6º de la Ley reguladora de la actividad urbanística, pudiendo, y precisamente por ello el suelo es consolidado y no solar, "adolecer de alguna carencia que le impida ser solar, sin embargo la obra urbanizadora para alcanzar esa condición debe ser mínima ".
> b).- También hemos dicho que los servicios deben ser adecuados a la urbanización que se pretende. Es decirla existencia de servicios precarios o insuficientes, determina que decaiga la clasificación de ese suelo como consolidado por la urbanización. (….)
> b).- Es necesario además, que estén realizadas "las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, (…)
> c).- El suelo debe estar integrado en la malla urbana.
>
> En el supuesto que se contempla, concurren los requisitos necesarios, antes citados para que, el suelo en el que está emplazado el edificio, merezca la consideración de suelo urbano consolidado, pues efectivamente:
>
> a).- Desde el punto de vista de los servicios, se observa clarísimamente con las mismas fotografías con las que nos ilustra la actora y la prueba pericial practicada que, el acceso rodado, existe y es el adecuado; la parcela dispone: toma de agua y está electrificada; de acceso a la red de alcantarillado, como lo demuestra la propia prueba pericial; tiene acceso rodado por vía abierta al público al linde que da frente la parcela; así mismo tiene
> alumbrado público.
>
> Esto es dispone de todos los servicios, como lo demuestra la única calle a la que da frente, que está por completo urbanizada. De esta forma no son sino "pequeñas las carencias", en los servicios existentes, como por ejemplo la falta terminación de la acera frente el edificio, lo que justifica que no pierda el carácter de consolidado por la urbanización.

De acuerdo con todo lo expuesto, el suelo urbano consolidado, estaría formado tanto por los solares como por aquellos terrenos que, sin tener esa condición, poseen tal grado de urbanización que sería viable su ejecución mediante actuaciones aisladas.

Por tanto, el solar objeto de este estudio de detalle es suelo urbano consolidado. Así, aun considerando que ni la legislación en materia de costas estipula que la disposición transitoria es de aplicación para el suelo urbano consolidado o no consolidado; ni la legislación valenciana del suelo clasifica el suelo de esta forma, estaríamos ante un suelo urbano consolidado y por tanto no sería de aplicación el artículo 30 de la ya citada Ley de Costas, en base a la disposición transitoria tercera y octava de la vigente Ley de Costas.

Como corolario de este apartado, no podemos evitar referirnos a la propia Exposición de Motivos de la Ley de Costas, cuando explica la finalidad y objeto de su régimen transitorio. Reproducimos un párrafo que es más que elocuente e ilustrativo:

> "En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en **establecer la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley** sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia **únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados** y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, **en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros**, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas que ahora se deroga. Con los criterios de la nueva Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística y, por otra parte, se excluye también la necesidad de afrontar un proceso de revisión del planeamiento que introduciría un factor de inseguridad en las expectativas de edificación."

Como vemos, el propio legislador establece con claridad el régimen de interpretación de su régimen transitorio, considerando como factor determinante el hecho de que estemos ante un suelo **urbanizado** o no. No hace referencia a términos como consolidado.

Y en el caso que nos ocupa, YA EXISTEN DETERMINACIONES DE LA PROPIA ADMINISTRACION DE COSTAS que determinan que estamos ante un suelo urbanizado, COMO LO PRUEBA EL HECHO DE QUE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN aprobada por el deslinde de este tramo de costas SEA DE UNA ANCHURA DE 20 METROS. Si de verdad no estuviéramos ante un suelo urbanizado, parece evidente que el régimen transitorio no sería aplicable y la servidumbre de protección sería de 100 metros, y a todos NOS CONSTA QUE LA SERVIDUMBRE OFICIAL APLICABLE ES DE 20 METROS, que los propios INFORMES EMITIDOS EN EL SENO DE ESTE EXPEDIENTE DE ESTUDIO DE DETALLE RECONOCEN QUE SE RESPETA FIELMENTE.

Siendo, pues, el suelo urbanizado, NO SERÍA DE APLICACIÓN el artículo 30.

Así lo vienen reconociendo los tribunales, como decíamos en nuestro informe anterior, de forma pacífica, y aportamos a continuación una muestra de ello, adoptada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en su sentencia de 6 de mayo de 2010, sentencia 494/2010, precisamente respecto a un Estudio de Detalle de una parcela de suelo urbano.

> "PRIMERO.- El recurso se dedujo en relación con el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sanxenxo de fecha 30 de mayo de 2006 por el que se aprueba definitivamente el "Estudio de Detalle en desenvolvemento do P.E.I. 13" en la avenida Luis Rocafort-carretera CC-550 y Punta Vicaño de Sanxenxo tramitado a instancia de la mercantil "EMPROSAL 16, S.A.".
> Se pide la anulación del estudio de detalle porque no emitió informe el Servicio Periférico de Costas; y porque la densidad de edificación de 1m2/1m2 es superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el término municipal de 0'508 m2/m2, lo que no es conforme con el artículo 30.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas .
>
> No se impugna indirectamente el Plan en lo que se refiere a la delimitación de un polígono o unidad de actuación (no se discute el acto administrativo de fijación del sistema de actuación); el recurso sí es admisible.

> No cabe, no obstante, la impugnación indirecta de disposiciones generales sobre la base de defectos formales en la tramitación, conforme reiterada Jurisprudencia de la que es ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 16-11-2009, rec. 3748/2005 , por citar una.
>
> La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, distingue, en su Título II -"Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre"-, en el Capítulo II (artículos 23 al 28), las "servidumbres legales", en el Capítulo III (artículo 29), "Otras limitaciones de la propiedad", y, en el Capítulo IV (artículo 30), la "Zona de influencia". Las limitaciones de la propiedad previstas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas , afectan a los terrenos incluidos en la "zona de influencia" definida en su apartado 1.
>
> **Según la Disposición Transitoria Tercera de la misma Ley, "1 . Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable (...) 2 . En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas (...) 3. Los terrenos clasificados 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 (...)". Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable; los terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas estarán sujetos a las "servidumbres", que no "zona de influencia", establecidas en la Ley.**
>
> Según la Exposición de Motivos de la Ley, "en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia".
>
> **El artículo 30.1.b) de la Ley de Costas que fundamenta la impugnación no es de aplicación.**
>
> Procede, sin más, la desestimación.”

Creemos que no es necesaria mayor argumentación y que en todo caso correspondería a la administración de Costas, llegado este momento, **JUSTIFICAR POR QUÉ EL SUELO DEL ESTUDIO DE DETALLE NO ESTÁ EN SITUACION DE URBANIZADO, Y POR QUÉ, SI ES ASÍ, SE LE APLICA UNA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE 20 METROS DANDO POR BUENO QUE SÍ ESTÁ URBANIZADO**.

4.- SOBRE LA PANTALLA ARQUITECTÓNICA; AUN NO SIENDO DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 30 DE LA LC, ES EVIDENTE QUE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA NO SUPONE UNA PANTALLA ARQUITECTÓNICA.

El informe de febrero de 2020, al considerar que es de aplicación el artículo 30 de la Ley de Costas, insiste en que el Estudio de Detalle debe justificar la no composición de pantallas arquitectónicas en la ordenación de volúmenes propuesta. No obstante, no establece criterios técnicos definitorios de este concepto, ni justifica por qué la propuesta del Estudio de Detalle no los respetaría.

Ahora bien, el Estudio de Detalle refundido presentado, junto con el informe técnico-jurídico que se acompaña como anexo al mismo, sí realiza un esfuerzo justificativo que acredita todos los extremos controvertidos:. Así, la documentación presentada expone y justifica:

a) Que dicho artículo 30 de la Ley de Costas no es aplicable al Estudio de Detalle, pues el suelo que ordena ya tenía la condición de urbano y urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988, tal como establece su Disposición Transitoria Tercera.

b) Que, en todo caso, la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle no representa un efecto de pantalla arquitectónica. Antes al contrario, corrige y mejora este efecto que sí podía observarse en la ordenación anterior a la Modificación Puntual nº 52.

c) Que tampoco se genera una acumulación indeseable de volúmenes ni se incrementa la edificabilidad del entorno.

d) Que en modo alguno se produce una situación que pudiera afectar a la dinámica litoral de este tramo de la costa torrevejense, fuertemente antropizado y situado en el interior de la dársena del Puerto de Torrevieja.

Esta justificación tiene **soporte en un extenso y completo Informe Técnico-Jurídico que acredita cada uno de estos extremos**, que es lo que precisamente reclamaba el primer informe del Estudio de Detalle que nos ocupa.

De este modo, **la nueva versión del Estudio de Detalle es una apuesta del promotor con un sentido eminentemente práctico y constructivo**, que pretende dar una solución a la situación generada en el expediente administrativo (téngase en cuenta que el actual promotor del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 es relativamente reciente, y no era conocedor ni actor del procedimiento de la Modificación Puntual nº 52), **aportando información y documentación justificativa solvente** que analiza todos y cada uno de los aspectos tratados en el primer informe del Servicio Provincial de Costas, lo que permite que pueda ser informado ex artículo 117.2 de la Ley de Costas, considerando subsanadas las apreciaciones iniciales.

Dicho informe técnico-jurídico hace hincapié en los extremos en que resulta aplicable la legislación de costas y su alcance, así como el alcance de su competencia, destacando

que en materia de paisaje, la competencia exclusiva concierne al Ayuntamiento de Torrevieja al tratarse de suelo urbano.

Además, y esto es relevante en esta materia, también se destaca que **el propio Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), no ha propuesto ninguna medida paisajística en el entorno de la parcela al carecer de valores ambientales relevantes**.

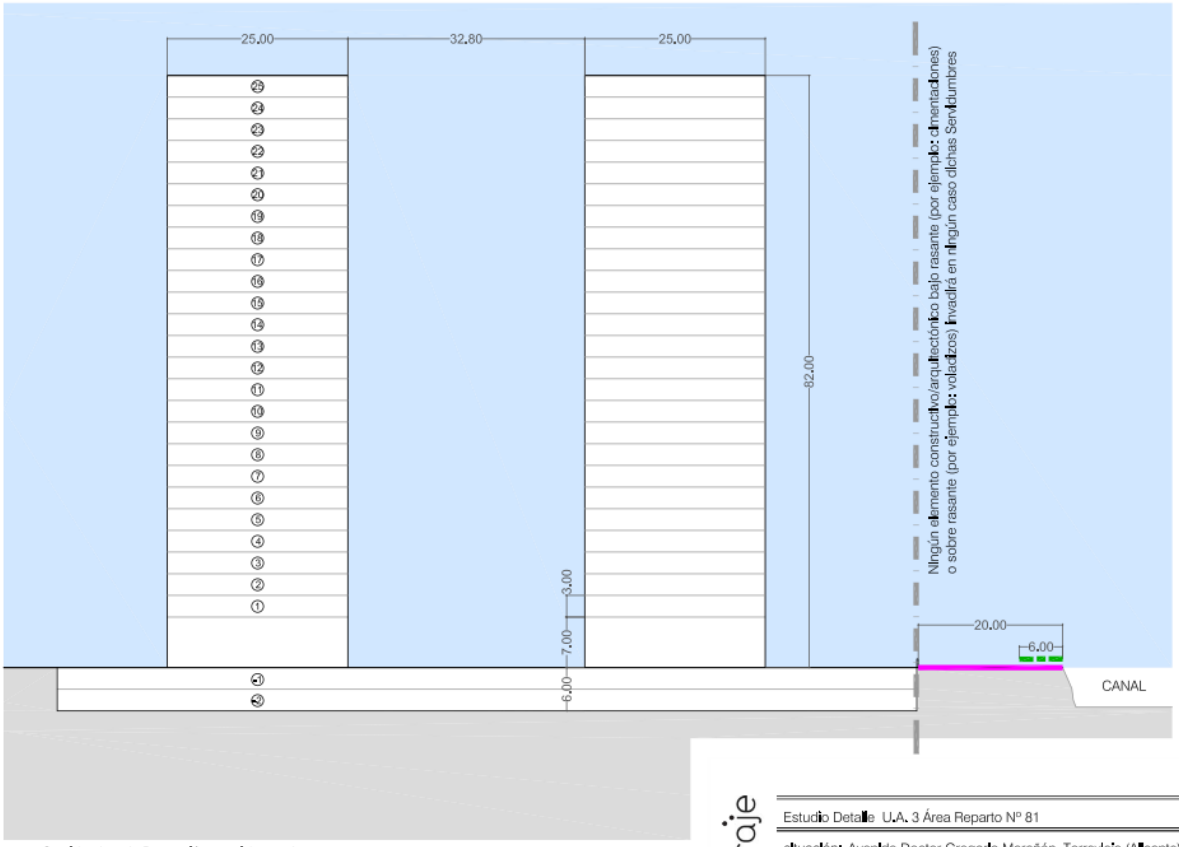
Así mismo, nos gustaría destacar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, STSJ CV 4289/2017, que analiza el concepto de pantalla arquitectónica en el seno de un Plan Parcial en zona de influencia, y considera que cuando existan volumetrías de edificios en altura con separación suficiente entre ellos, no se acredita la existencia de pantalla arquitectónica ni acumulación de volúmenes indeseada:

> "Quinto. En lo que afecta al argumento de la demandante referente a que el Plan Parcial infringe lo dispuesto en el artículo 30.1.b) LC en la medida que las construcciones previstas generan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes - aún admitiendo su aplicación que parece negar la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas - debe estarse al Informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 14 de febrero de 2011 - acompañado al escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento de Cullera en el que se expresa lo siguiente:
>
> "En el Plano PO-03 del citado Plan Parcial se grafian,entre otras cosas, lo que se denomina huella de situación de la edificación de uso dominante residencial, que tienen unas dimensiones de 30x30 aproximadamente y están separadas entre sí unos 40 m como mínimo. Además según el artículo 5.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la dimensión máxima del edificio será de 25x25 por lo que la huella es una dimensión máxima pero que no podrá ocuparse en su totalidad. La altura de la edificación residencial es de 25 plantas, lo que significa una altura de máxima de 78 m según el art. 6.57.4 de las Normas Urbanísticas antes citadas. Por tanto, la altura será más del doble de la anchura máxima, por lo que las futuras edificaciones que no tendrán el carácter de pantallas arquitectónicas, sino de edificaciones en altura".
>
> Y cuyo informe no ha sido desvirtuado por prueba practicada a instancia de la actora ya que a tal objeto carecía de relevancia la documental propuesta por la demandante inadmitida por el Juzgado; y cuya inadmisión no justifica la retroacción solicitada por la actora pues pudo reiterar su práctica en esta segunda instancia.
>
> Por ello debe rechazarse la pretensión de la actora sustentada en la citada infracción del artículo 30.1.b) LC .

En este caso, la sentencia es clara, si el suelo a la entrada en vigor de la ley no está clasificado como suelo urbanizable no programado, o suelo no urbanizable, no le es de aplicación el artículo 30 de la Ley de Costas.

Así mismo, considera que un edificio de dimensiones 25x25 y una altura de 25 plantas con separación entre bloques de 40 metros, no es una pantalla arquitectónica, sino de edificaciones en altura.

Este es precisamente el caso del Estudio de Detalle analizado, como se muestra gráficamente en la imagen siguiente:


25.00
32.80
25.00
82.00
3.00
7.00
6.00
20.00
6.00
CANAL
Ningún elemento constructivo/arquitectónico bajo rasante (por ejemplo: cimentaciones) o sobre rasante (por ejemplo: voladizos) invadirá en ningún caso dichas Servidumbres
Servidumbre de Protección canal (20.0 m)
Servidumbre de Tránsito (6.0 m). No impide la circulación de peatones ni vehículos de salvamento
Áreas de Servidumbre.
Ningún elemento constructivo/arquitectónico bajo rasante (por ejemplo: cimentaciones) o sobre rasante (por ejemplo: voladizos) invadirá en ningún caso dichas Servidumbres
Artículo 27 de la Ley de Costas
studiograje
arquitectura
Estudio Detalle U.A. 3 Área Reparto Nº 81
situación: Avenida Doctor Gregorio Marañón, Torrevieja (Alicante)
propiedad: Baraka Renta SLU
fecha: Diciembre 2017
escala:
plano: Ordenación_Sección tipo
C/ Malaquita s/n CC Costa Zenia L16. La Zenia - Orihuela (Alicante)

5.- CONCLUSIONES.

En consecuencia, consideramos:

(a) Que **el referido Estudio de Detalle está en condiciones de ser informado de forma específica, sin que le afecte la situación descrita respecto a la Modificación Puntual nº 52, que es plenamente válida y eficaz** en Derecho.

(b) Que **dicho informe puede y debe ser emitido en sentido favorable**, al haberse justificado los extremos requeridos por el Servicio Provincial de Costas, destacando que **conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y Octava de su Reglamento**, al suelo objeto de Estudio de Detalle **no le resulta aplicable dicha normativa**.

(c) Que dicho informe puede y debe ser emitido en sentido favorable, porque aun no siendo de aplicación, **en todo caso, la ordenación planteada no representa una pantalla arquitectónica ni una acumulación de volúmenes incompatible con el entorno**.

Alicante, 12 de marzo de 2020

Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

José Ramón García Pastor
ICCP