



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
DIR. GRAL. DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR
SUB. GRAL. DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

13 NOV 2019

SALIDA 34153

NUESTRA/REF:

PLA01/08/11/0008-PLA02/03

SECRETARÍA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

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

DESTINATARIO

AYUNTAM.
ROTA

ASUNTO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA (CÁDIZ)

Con fecha 11 de noviembre de 2019, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe, en relación al Asunto arriba referenciado.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

La Jefa del Área de
Planeamiento Urbanístico

Ana B. Moreno Inocencio

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-b1ed-ab06-6880-600c-fae9-cfed-d839-6bea

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA BELEN MORENO INOCENCIO | FECHA : 12/11/2019 12:35 | Sin acción específica





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

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

REF: PLA01/08/11/0008-PLA02/03

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA (CÁDIZ)

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Rota, remite a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, se presenta diligenciada, haciéndose constar en el Oficio de Remisión su aprobación inicial el 24 de mayo de 2019, y se compone de Prefacio, Memorias de Información y Ordenación, Normas y Ordenanzas, Catálogo de Bienes Protegidos, Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva, Anexos y Planos. Se recuerda, que de acuerdo con lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas), *"en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto"*.

No obstante, visto el estado de tramitación, se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas y 227.1 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

Según se indica en la documentación aportada, el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico tiene por objeto regular toda la actividad urbanística que se desarrolle en el mismo, ya sea iniciativa pública o privada, de manera que se garantice la preservación, mejora e incremento de los valores de la ciudad histórica, así como promover una mejora general del área, compatibilizando la preservación de los valores del tejido urbano existente con un desarrollo sustentable del mismo.

Sobre el Plan Especial, este Centro Directivo emitió informes en fecha 12 de noviembre de 2008, 25 de octubre de 2011 y 24 de mayo de 2012, este último con carácter desfavorable, haciendo constar consideraciones relativas a la correcta representación de las líneas del deslinde, a la mención específica de las determinaciones de la Ley de Costas y al correcto cumplimiento de lo establecido en la Disposición transitoria tercera respecto a la homogeneización de la fachada marítima.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada del Plan Especial y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El ámbito objeto de Modificación Puntual se encuentra afectado por los **expedientes de deslinde** DL-108-CA, aprobado por O.M. de 15 de junio de 2004 y DL-109-CA, aprobado por O.M. de 24 de agosto de 2002.

En el Plano "Delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico" se representa de forma sensiblemente correcta la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre. En el Plano "Usos y Zonas de Ordenación" se representan de forma sensiblemente correcta la ribera del mar, la citada línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-b347-ca87-e7b1-42e7-f03e-7f79-1e8e-301f

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 11/11/2019 19:23 | Sin acción específica





protección. No obstante, conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, **en todos los Planos** deberán dibujarse, además de las citadas líneas, la zona de influencia y las servidumbres de acceso al mar debiéndose distinguir los accesos de tráfico rodado, que deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros, y los peatonales 200 metros; este aspecto deberá garantizarse grafiando en los Planos los accesos al mar debidamente acotados.

En todo caso deberá tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. El ámbito objeto de Plan Especial, clasificado como suelo urbano en el PGOU, ocupa terrenos de dominio público marítimo-terrestre, estando parcialmente afectado por la servidumbre de protección y totalmente afectado por la zona de influencia.
 - 2.1. Respecto a los terrenos de **dominio público marítimo-terrestre** (DPMT) ocupados por el ámbito del Plan Especial se observa que, por un lado, se incluyen terrenos de DPMT adscritos al puerto y que forman parte de la zona de servicio portuaria, y por otro lado, se incluyen terrenos de DPMT destinados en la actualidad a paseo marítimo.

Si bien, con carácter general, cualquier actuación deberá localizarse fuera del DPMT, en caso de que el Plan Especial mantenga la actual delimitación, para los usos señalados en el mismo deberá acreditarse el título habilitante para su ocupación, o en su defecto, los usos propuestos en el DPMT no serán vinculantes, quedando condicionados a lo que derive de la solicitud del citado título habilitante.

Asimismo, los sistemas de espacios libres que se localizan en terrenos de dominio público marítimo-terrestre no podrán participar, dada su condición demanial, de los mecanismos derivados de la gestión urbanística, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el planeamiento debe cumplir, aspecto que deberá indicarse explícitamente en la documentación del Plan Especial, debiéndose identificar la parte afectada por el dominio público marítimo-terrestre de estos sistemas de espacios libres con una simbología diferente al tratarse de "Sistema de Espacio Libre en DPMT".

- 2.2. Respecto a la **servidumbre de protección**, se observan edificaciones que ocuparían dicha servidumbre. A este respecto:

- En relación al uso **residencial**, de acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa de Costas, la edificación **residencial es un uso expresamente prohibido** en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación, lo que deberá tenerse en cuenta para los solares vacantes localizados en dicha servidumbre.

A este respecto, en la documentación informada con anterioridad, se incluía una propuesta para la "*Regularización y Homogeneización del Frente Litoral*", si bien sobre este aspecto ahora no se hace mención. Por ello, las condiciones que el Plan Especial plantea para la nueva edificación, quedarán condicionadas a que se dé cumplimiento a los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera de la Ley de Costas mediante la solicitud de informe a esta Dirección General del Estudio de Detalle o instrumento similar que proceda de acuerdo con la legislación urbanística.





- En relación a los **equipamientos**, el art. 25.2 de la Ley de Costas señala que "*con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas*", sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

Por lo expuesto, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener, por su naturaleza, otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "*necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre*".

En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

- 2.3. Respecto a la **zona de influencia** de 500 metros deberá tenerse en cuenta, y así deberá hacerse constar expresamente en la documentación, que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

Asimismo, tal como dispone el artículo 30.1 a), en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

3. En relación a la **regulación normativa**, en la documentación aportada no se hace referencia a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá recogerse explícitamente en las Normas lo siguiente:
- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
 - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.





4. En el **Catálogo** de Bienes Protegidos, se observa la presencia de elementos catalogados en servidumbre de protección, haciéndose constar solamente para algunos de ellos esta afección. Para todos los elementos localizados en la servidumbre de protección, deberá indicarse que se estará en todo caso a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca la correspondiente Ficha del Catálogo.
5. Respecto a la **red de saneamiento**, hay que señalar que en el Plano correspondiente deberán grafarse las líneas de los deslindes a efectos de poder valorar la incidencia de las redes en la normativa de Costas, distinguiendo entre la red de saneamiento existente y la propuesta, debiendo contar los emisarios submarinos y conducciones de saneamiento que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, con el correspondiente título habilitante y en todo caso estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

