

RESPUESTA AL INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE (DE 05/12/2022) INTEGRADA EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR, DEL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y DEL RETO DEMOGRÁFICO.

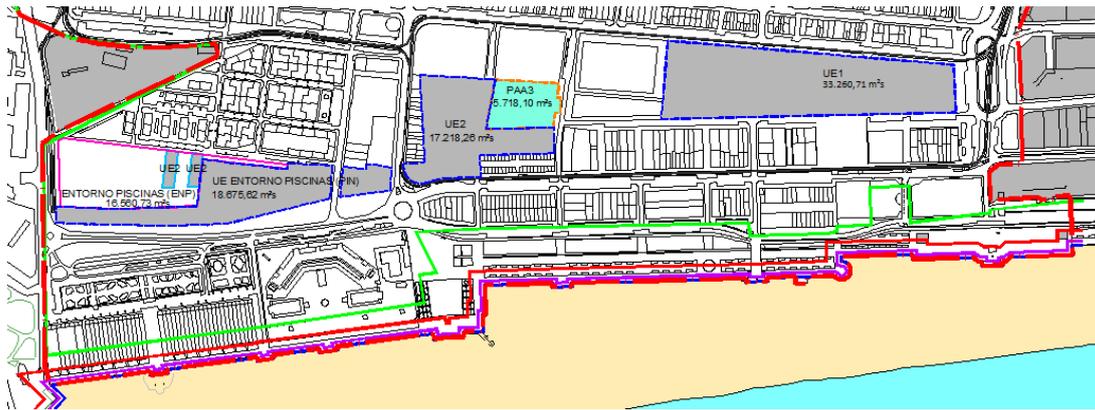
En fecha 05/12/2022 se emite Informe por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre relativo al Documento denominado “Modificaciones introducidas en el Plan Especial Cabanyal-Canyamelar” presentado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia en el Registro General del Ministerio el 22/11/2022 con la finalidad de recabar Informe Sectorial derivado del último período de Información Pública al que se ha visto sometido el citado Plan Especial.

Analizado detalladamente el Informe de la Subdirección General, el Equipo Redactor del Plan Especial, en respuesta al mismo, procede exponer las siguientes Consideraciones:

PRIMERO. -

Con relación al requerimiento relativo al grafiado presuntamente incorrecto de la Línea probable del Deslinde del DPMT, de las Líneas de Servidumbre de Tránsito y Proyección, de la Zona de Influencia de 500 m y de los Accesos al mar, procede señalar que las formuladas en el Documento se realizaron de acuerdo con la Información oficial disponible del Ministerio, tal como puede apreciarse en las ilustraciones que se incluyen. Si existiera líneas que no estuvieran reflejadas en la web del Ministerio, procedería que fuera la propia Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre quien nos la facilite para su incorporación al PEC. No obstante, se contrastará de nuevo dicha Información y se procederá a señalar, una vez más, dichas Líneas en la Documentación gráfica.

También ha sido suprimido de la Leyenda de los Planos la alusión a la aplicabilidad de las afecciones dentro de la línea de los 500 metros, para evitar controversias y que se tratan de dilucidar en el punto QUINTO del presente Documento.



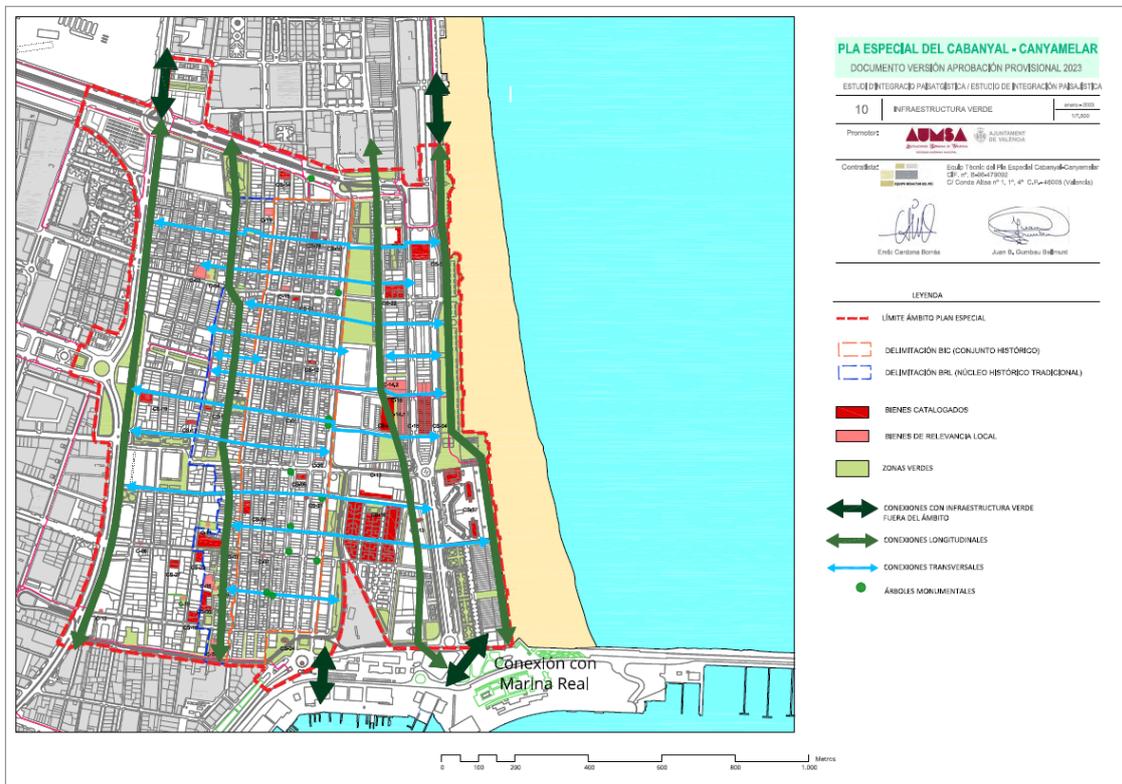
LÍNEAS EN EL PEC

LEYENDA	
[Red line]	LÍNEA DE PLAZA ESPECIAL
[Blue line]	LÍNEA DE ORDENACIÓN
[Orange line]	LÍNEA PROGRAMADA DE ESTRUCTURA URBANA
[Light blue line]	LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS E INSTALACIONES
[Green line]	LÍNEA DE ORDENACIÓN EN
[Light green line]	PROYECTO DE ESTRUCTURA URBANA PLAZA
[Pink line]	PROYECTO DE ESTRUCTURA URBANA PLAZA
[Purple line]	PROYECTO URBANO
[Yellow line]	LÍNEA DE SERVIDUMBRE MARÍTIMO TERRESTRE
[Dark blue line]	SEÑAL DE MAR
[Light blue line]	SEÑAL DE MAR DE TUBERÍA DE ALTA PRESIÓN MARÍTIMA
[Orange line]	SEÑAL DE MAR DE TUBERÍA DE ALTA PRESIÓN MARÍTIMA
[Red line]	SEÑAL DE MAR DE TUBERÍA DE ALTA PRESIÓN MARÍTIMA



LÍNEAS DE LA WEB DEL MINISTERIO

mapa leyenda	
[Blue circle icon]	Dominió Público Marítimo Terrestre
[Green line]	Límite EPMT aprobado
[Yellow line]	Límite EPMT en tramitación
[Light blue line]	Límite Ribera del mar
[Pink line]	Límite SP aprobada
[Orange line]	Límite SP en tramitación
[Blue circle icon]	Información adicional para la Servidumbre de Protección
[Light blue square]	Terrenos afectados por SP reducido D.T.1.
[Pink square]	Terrenos en SP aprobada en islotes
[Orange square]	Terrenos en SP en tramitación en islotes



TERCERO. -

Con relación al requerimiento relativo a la acreditación de título habilitante para ocupar las Zonas Verdes ZVP32, 33 y 34 y la ZVNU11 señaladas en el Plano O.06, "Calificación Infraestructura Verde", procede exponer que se trata de una información facilitada por el propio Ayuntamiento, por lo que lo remitimos al Servicio de Patrimonio Municipal a los efectos oportunos.

CUARTO. -

Con relación al requerimiento relativo al mantenimiento del error de señalización en el Plano O.08c5, "Zonificación" de los usos TER-RCM en el DPMT, se procede a su subsanación en el Documento definitivo.

QUINTO. -

1. Con relación al reiterado e insistente requerimiento relativo a la presunta incorrección producida por la disposición en el Plan Especial de una altura de 15 plantas en una instalación Hotelera de titularidad pública sobre la base de la competencia que esa Dirección General asume en suelo Urbano-Urbanizado y, tras ello, la aplicación "automática" a dicho suelo de las restrictivas medidas establecidas en el artículo 30 de La ley de Costas apoyándose, ahora, en la recientísima modificación del artículo 59.1-b) del Reglamento de la Ley aprobada por RD 668/2022, de 1 de agosto, procede señalar responsablemente que este Equipo Redactor se mantiene en todos y cada uno de los rigurosos argumentos jurídicos y urbanísticos expuestos

detalladamente en el Documento suscrito en septiembre de 2020 en Respuesta al anterior Informe de la Jefatura de la Demarcación en Valencia del Servicio de Gestión del Dominio Público de Costas, Documento al que nos remitimos en aras de evitar reiteraciones impropias, pues nada sustancial ha cambiado desde entonces.

No obstante, a la vista de la reciente modificación del Reglamento, resulta conveniente y decididamente pedagógico señalar las siguientes consideraciones elementales:

a). - Un Reglamento no puede modificar las determinaciones de la Ley que desarrolla y, en todo caso, sus disposiciones sólo pueden interpretarse respetando escrupulosamente los criterios principales establecidos en la Ley.

b). - El Preámbulo expositivo de la Ley de Costas vigente establece que las disposiciones previstas en ella resultan ser plenamente aplicables *“únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados”*. Asimismo, las medidas contenidas en su artículo 30.1-b) sólo se refieren al *“suelo urbanizable programado o apto para urbanizar”*, sin hacer referencia alguna al suelo Urbano-Urbanizado.

c).- A mayor abundamiento, la Disposición Transitoria 8ª del Reglamento que la reciente Modificación mantiene y asume en su integridad, establece en su apartado 1 la aplicabilidad de las disposiciones relativas a la Zona de Influencia al *“suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable”*, y en su apartado 3, el citado régimen transitorio refuerza definitivamente la inaplicabilidad señalada al suelo Urbano, al referirla expresamente a aquellos *“terrenos que reúnan los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano”*.

d).- Tras los incuestionables argumentos legales anteriores, la interpretación que la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre pretende deducir del inciso *“en cualquier clase de suelo”* incorporado en la modificación del artículo 59.1-b) del Reglamento, haciendo extensiva la aplicación de las medidas previstas legalmente para el suelo Urbanizable también al Urbano-Urbanizado, en nuestra opinión y dicho sea con el debido respeto, no deja de ser una interpretación extensiva, voluntarista y totalmente errónea, pues como ya hemos señalado, una disposición reglamentaria no puede transgredir ni contraponerse a lo establecido en la Ley de la que trae causa.

e). - De hecho, la propia Exposición de Motivos de la reciente Modificación del Reglamento, cuando justifica la modificación del artículo 59 ya aclara y define el objetivo de la misma y a qué clase de suelo se refiere cuando expone que su aplicación se desarrollará *“en los lugares de paisaje abierto y natural”*. Obviamente, el suelo Urbano se conforma como la antítesis a un *“paisaje abierto y natural”*.

f). - Consecuentemente, el inciso *“en cualquier clase de suelo”* no puede trasladarse al Urbano-Urbanizado, debiendo referirse exclusivamente al Urbanizable, al No Urbanizable y en todo caso y excepcionalmente, pudiera extenderse al clasificado impropriamente como suelo Urbano, pero que se encuentra exento totalmente de urbanización y edificación consolidada. Por tanto, nunca podrá ni deberá referirse a la Ciudad Consolidada, campo competencial exclusivo del planeamiento urbanístico municipal y que no puede ser invadido por eventuales competencias administrativas exógenas.

g).- Las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y de Andalucía que se citan en el informe de la Dirección General de Costas al que aquí nos referimos, no

constituyen jurisprudencia conforme al artículo 1.6 del Código Civil; menos aún podrían considerarse como jurisprudencia siendo sentencias de tribunales superiores de justicia que se manifiestan sobre normativa estatal, existiendo como ya se acreditó en anteriores informes de este equipo redactor respecto de este mismo asunto del propio Tribunal Supremo -entre otras- que establece claramente que el régimen de la zona de influencia no aplica en suelo urbano (Sentencia de 14 de septiembre de 2002 (R1/2003/1190)).

Dicho sea sin perjuicio de que la sentencia de Andalucía ni mucho menos concluye que aplique la zona de influencia en suelo urbano siempre y en todo caso, mientras que la sentencia de la Comunidad Valenciana es un pronunciamiento respecto de un supuesto singular, con unas características específicas, que no puede, precisamente por su particularidad, tener mayor trascendencia de la que afecta al caso concreto, siendo que, por lo demás, es una sola sentencia frente a todas las demás sobre el tema -incluyendo también la de Andalucía que se cita por la Dirección General de Costas- que dejan claro que en suelo urbano no aplica el régimen de la zona de influencia, en la línea de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2002 ya indicada o, por citar alguna otra, en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria núm. 500/2008, de 23 de junio (JUR 2008\390794) que categóricamente dijo:

*“finalmente, tampoco puede prosperar el óbice relativo a la vulneración del art. 30 de la ley de costas, que proscribe las "pantallas arquitectónicas" en la zona de influencia de 500 metros, ya que **nos encontramos ante suelo urbano, mientras que dichas limitaciones afectan tan sólo al suelo urbanizable programado o apto para urbanizar.**”*

h). - Finalmente, como precedentes explícitos de la inaplicabilidad del artículo 30 de la ley de Costas al suelo Urbano-Urbanizado, procede exponer los ejemplos ya mostrados en nuestro Documento de septiembre de 2020, limitándonos a señalar los dos localizados en la ciudad de Valencia, a saber:

Un Hotel de 30 Plantas localizado en La Marina y la denominada Torre Eólica de más de 100 m de altura, ubicados ambos en el frente costero de la ciudad y localizados a escasos metros del Hotel previsto en el Cabanyal sin que la Dirección General de Costas los informara desfavorablemente. (Ver Anexo)

Obviamente, la citada posición de la Dirección General de Costas comporta una actitud sorprendentemente contradictoria con la adoptada en relación al Plan del Cabanyal, actuación de presunto agravio comparativo que al no explicarse las razones de la inadecuación de un Hotel de 15 plantas y la perfecta armonización y adecuación al entorno urbano de uno de 30 plantas o de una Torre de más de 100 m de altura, genera, como mínimo, una situación de desasosiego administrativo poco recomendable, situación que debería ser razonablemente evitada.

Este es el Documento de Respuesta a la Alegación presentada por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre el 05/12/2022 al Documento de Modificación de Plan Especial de Cabanyal-Canyamelar sometido a Información Pública y que suscribimos en Valencia, **a 27 de diciembre de 2022.**

Por el Equipo Redactor

Gerardo Roger Fernández y Luis Casado Martín, arquitectos de PAU S.L.P.

Sergio Fernández Monedero, abogado del Bufete Cuatrecasas.

ANEXO

CONSIDERACIONES TÉCNICAS SOBRE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL HOTEL.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS SOBRE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL HOTEL.

Sin perjuicio que en el Documento de Consideraciones Jurídico-Urbanísticas que acompaña a este texto ha quedado puesto de manifiesto la ausencia de competencia regulatoria de la legislación de Costas en la Zona de Influencia en el Suelo Urbano-Urbanizado, a los meros efectos dialécticos y pedagógicos, para quien corresponda, procede señalar aquí que la configuración del Hotel previsto en el Plan del Cabanyal no se conforma en absoluto como una “pantalla arquitectónica”, sino más bien todo lo contrario, tal como ya se señalaba en la Respuesta a la primera Alegación de Costas.

En cualquier caso, procede exponer las siguientes argumentaciones:

- El edificio del Hotel se configura como un edificio singular, dotado de una morfología “oblonga” de anchura muy limitada (20 metros) y eje longitudinal perpendicular a la costa, conformándose a manera de hito de referencia en la trama urbana en que se emplaza, edificación que no acumula volúmenes pues se limita a adoptar una superficie muy acotada por planta para alcanzar la esbeltez necesaria para conseguir la imagen de hito de referencia urbana perseguida.
- En este sentido, ¿alguien sensato podría entender que, si se redujera la altura a 7 plantas, con la consecuencia de ampliar su anchura en el frente costero, no crearía un volumen, valga el término coloquial, “rechoncho”, sin esbeltez alguna que sí crearía un efecto de “apantallamiento”, ahora real?

A estos efectos, “una imagen vale más que mil palabras” por lo que nos remitimos a las infografías y fotografías de ejemplos análogos que se acompañan (ver también el Documento de Integración Paisajística del Plan) en los que se pone de manifiesto indubitadamente para cualquier observador desprovisto de prejuicios previos, que en absoluto forma “pantalla arquitectónica” alguna, sino más bien todo lo contrario.

Vistas eje Mar -Tierra:



VISTA OBLICUA DESDE LA PLAYA.



VISTA DESDE LA PLAYA A PIE DE CIUDADANO.

Vistas eje Tierra -Mar:

Hay que señalar que para cualquier persona que conozca mínimamente el litoral mediterráneo en la franja de Costa de la Capital Valenciana, sabe que el mar resulta prácticamente “invisible” desde casi cualquier punto de la Capital, aun estando en zonas muy próximas a la Costa. Esto es debido a la alta densidad volumétrica existente en este ambiente urbano y a la nula elevación topográfica de la ciudad.

Lo anterior se muestra en las siguientes imágenes:



VISTA DESDE LA C/ J. J. DÓMINE.



VISTA DESDE LA ROTONDA DE LA C/ EUGENIA VIÑES.

- Procede también tener en cuenta que las alturas atribuidas a las nuevas edificaciones que el Plan del Cabanyal prevé en el ámbito espacial más cercano al frente litoral se disponen en tres plantas más bajo cubierta y cinco plantas en el “heredado” Programa de Actuación Integrada denominado “PIN Piscinas” (que se encuentra pendiente de aprobar definitivamente la reparcelación).
- Asimismo, con respecto a la altura del Hotel es importante señalar en este Apartado la opinión aportada por el Consell Valencià de Cultura, institución obviamente relevante en el mundo de la cultura, en su Alegación al primer Documento de Plan expresaba:

“La ordenación propuesta es un punto singular en el conjunto del Plan, puesto que contempla un edificio de XV plantas, sobre plataforma de escasa potencia, que contrasta con la cornisa del entorno, sin duda por considerarlo un hito visual ubicado en un lugar único. Sin embargo, la inmediatez de un gran equipamiento, de uso por definir y varios bloques laminares de vivienda tal vez le resten la preminencia visual que se le debe suponer a un hito urbano”.

- Por otro lado, con respecto a la aseveración del Informe de Costas relativo a que *“los volúmenes se deben distribuir de modo armónico con el entorno sin romper la perspectiva litoral”* conviene informar a los responsables de la observación que este entorno se manifiesta como un paisaje urbano absolutamente heterogéneo en la disposición de sus volúmenes arquitectónicos y, por tanto, se muestra totalmente alejado del hipotético escenario “armónico” que se señala en el Informe, existiendo numerosas edificaciones con alturas y tipologías diferentes, como por ejemplo siete y ocho plantas en todo el frente edificado de la C/ Doctor Lluch (lo que sí comporta una clara y longitudinalmente enorme “pantalla arquitectónica”), o el edificio de Portuarios con 7 plantas, o la implantación aún más relevante y localizada en primera línea de playa de una auténtica “pantalla arquitectónica” como es la instalación del Hotel Las Arenas dotada de 5 plantas (tal como se constata en la fotografía anteriormente expuesta).
- Asimismo, y sorprendentemente, el Plan Especial del Puerto contiguo al del Cabanyal ya aprobado (y sin que conste informe desfavorable de la Dirección General de Costas), se prevé un Hotel de 30 Plantas en su interior, o también 7 plantas en las edificaciones previstas en “la cuña” de titularidad portuaria que se “inserta” en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal, edificaciones que se prevén tras la parcela destinada a Hotel.



HOTEL DE 30 PLANTAS PREVISTO EN LA MARINA.

Asimismo, también se prevé otro “hito” de gran altura previsto en las instalaciones portuarias (Torre Eólica).



TORRE EÓLICA PREVISTA EN EL PUERTO.

- Con respecto a las disposiciones volumétricas en los espacios urbanos, reiterando que la competencia para su determinación les corresponde en exclusividad a los Ayuntamientos, conviene señalar que la propuesta de disponer una altura uniforme para todas las edificaciones de una Zona concreta es una opción de diseño urbano existente entre otras muchas.

De hecho, la historia del Urbanismo y de la Arquitectura de la Ciudad, “desde los romanos hasta hoy”, está llena de ejemplos de implantación de espacios dotados de volúmenes diferenciados, de implantación de numerosos “hitos de referencia urbana” con la disposición de edificios singulares en emplazamientos singulares (v. gr., templos con sus campanarios y minaretes, palacios señoriales y torres vigía, así como edificios contemporáneos de uso terciario destinados a oficinas y hoteles, torres de comunicaciones etc., etc.). Este criterio aún más se manifiesta en los frentes costeros urbanos donde la implantación de edificios singulares es paradigmática: el ejemplo del “wáter front” de Barcelona regenerado en el 92 o las Torres de Santa Cruz de Tenerife, son claros referentes de lo defendido en este Documento.





IMÁGENES DE EDIFICACIONES SINGULARES EN FRENTES COSTEROS.

CONCLUSIONES.

De lo expuesto a lo largo de todo este Documento se deduce con toda claridad **la no conformación del Hotel que nos ocupa como una “pantalla arquitectónica”**, sino más bien al contrario, como un elemento constructivo que se configura como un edificio **singular por su esbeltez**, que se manifiesta **como un hito de referencia urbana** en el ámbito en que se inserta, tal como existen **numerosas edificaciones análogas a lo largo y ancho de la costa española** y siempre autorizados por las administraciones competentes.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.